jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 2007/11/20 2005/05/0251

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2007

Index

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

Norm

AVG §8;
BauO Krnt 1996 §17 Abs1;
BauO Krnt 1996 §17 Abs2 litc;
BauO Krnt 1996 §17;
BauO Krnt 1996 §18 Abs1;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 litc;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 litg;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 lith;
BauO Krnt 1996 §23 Abs3 liti;
BauRallg;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §42 Abs3 idF 1997/055;
BauvorschriftenG Krnt 1985 §42 Abs3;
GdPlanungsG Krnt 1995 §25 Abs1 litb;
GdPlanungsG Krnt 1995 §25 Abs4;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Schmidl, über die Beschwerde

1. des Mag. Dr. Armin Wabnig in Spittal/Drau und 2. des Ewald Springer in Rothenthurn, beide vertreten durch Dr. Robert Steiner, Rechtsanwalt in 9800 Spittal/Drau, Ortenburgerstraße 4, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 17. Juni 2005, Zl. 7-B-BRM-573/2/2005, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben

(mitbeteiligte Parteien: 1. Petz Druck GmbH in Spittal/Drau, vertreten durch Dr. Arno Kempf, Rechtsanwalt in 9800 Spittal/Drau, Bahnhofstraße 17; 2. Stadtgemeinde Spittal/Drau, Burgplatz 5), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der erstmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen. Das Mehrbegehren der erstmitbeteiligten Partei und das Kostenersatzbegehren der mitbeteiligten Stadtgemeinde werden abgewiesen.

Begründung

Die erstmitbeteiligte Partei ist Eigentümerin des Grundstückes .289/2, EZ 2461 KG Spittal/Drau. Sie betreibt auf den an dieses Grundstück westlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücken 285/2 und 285/3 eine Druckerei. Der Erstbeschwerdeführer ist Miteigentümer des Grundstückes 284, welches westlich an die Grundstücke 285/2, 285/3 und .289/2 angrenzt. Der Zweitbeschwerdeführer ist Eigentümer des Grundstückes 289/3, das im Süden an das Grundstück .289/2 angrenzt.

Auf dem Grundstück .289/2 bestehen eine Baulichkeit sowie eine Transformatorenstation. Durch einen "Innenhof" ist diese Baulichkeit von den auf dem Grundstück 285/3 vorhandenen Baulichkeiten getrennt.

Mit Eingabe vom 24. Februar 2000 stellte die Erstmitbeteiligte als Bauwerberin ein Bauansuchen betreffend "Umbau und Erweiterung der Druckerei" sowie "Wohnungsaufstockung". Dieses Bauvorhaben sieht nach den Einreichunterlagen die Adaptierung der "ehemaligen Konsum Lagerhalle" vor, die als neue Betriebsstätte der Druckerei umgebaut werden soll. Durch eine entsprechende Überdachung des Innenhofes soll dieser neue Betriebstrakt mit der bestehenden Druckerei verbunden werden. Der hintere Teil des Innenhofes, welcher für die Zulieferung dient, soll auf gleiche Höhe wie die bestehende Druckerei gesetzt und nach vorne hin mittels eines Sektionaltores abgeschlossen werden. Der vordere Teil soll frei überdacht werden. Der bestehende Trafo soll durch ein Mauerwerk vom neuen Hallenbereich abgegrenzt werden. Über der neuen adaptierten Halle soll eine zweigeschossige Wohnung errichtet werden, wobei der bestehende Dachstuhl abgetragen und das Obergeschoss und ein Dachgeschoss mit 1,50 m Kniestockhöhe neu aufgesetzt werden sollen. Die Außenwand im Dachgeschoss soll im Süden um eine Zimmerachse zurückgesetzt werden. Der bestehende Baukörper soll in seiner äußeren Form bis zur Decke über dem Erdgeschoss erhalten bleiben. Zur notwendigen Belichtung der Betriebsräume sollen größere Fensteröffnungen ausgebrochen werden. Die Flachdachkonstruktion über dem Innenhof soll im hinteren Teil als begrünte Terrasse ausgebildet werden. Zur Innenhofbelichtung sollen Lichtbänder mit Schrägverglasung in das Flachdach eingebunden werden. Die Wohnung im ersten Obergeschoss soll durch eine neue Stiegenanlage vom überdachten Innenhofbereich aus aufgeschlossen werden. Das Dachgeschoss soll durch eine interne Stiegenanlage mit dem ersten Obergeschoss verbunden werden. An das Tiefgeschoss soll zur Anlieferung und Lagerung eine Rampe angebaut werden. Weiters soll im Tiefgeschoss der Heizraum mit diversen Abstellräumen untergebracht werden. Nach der Baubeschreibung soll die Abwasserbeseitigung durch das örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

Zur mündlichen Bauverhandlung am 4. Mai 2000 wurde der Erstbeschwerdeführer nicht geladen. Wie in der Niederschrift vom 4. Mai 2000 festgehalten wurde, hat sich der Zweitbeschwerdeführer laut Auskunft der Post auf Kur befunden, weshalb die an ihn vorgesehene Zustellung nicht habe vorgenommen werden können.

Mit Schreiben vom 12. Mai 2000 erhob der Zweitbeschwerdeführer Einwendungen u.a. betreffend die Überschreitung der Geschossflächenzahl und die mangelhafte Beseitigung der Oberflächenwässer.

In einem Aktenvermerk des Amtssachverständigen Ing. F. vom 20. Dezember 2000 ist u.a. festgehalten, dass die bestehende Druckerei auf den Grundstücken 285/2 und 285/3 liege. Für diese gälten die Bestimmungen des Teilbebauungsplanes Bahnhofstraße - Koschatstraße - Körnerstraße. Das beabsichtigte Bauwerk liege bis auf die Änderung von Durchbrüchen zwischen den Parzellen 285/2 und .289/2 auf der Parzelle .289/2. Es gälten daher die Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes. Demnach sei die Widmung Bauland-Geschäftsgebiet und die geschlossene Bebauung vorgesehen. Die bestehende Baulücke zwischen den Grundstücken 285/3 und dem vorhandenen Objekt auf dem Grundstück .289/2 solle durch die Errichtung eines Anlieferungslagers mit abgeschlossenem Traforaum überdacht und geschlossen werden. Nach einer Berechnung auf Grund der

Einreichunterlagen kommt der Sachverständige zu einer Geschossflächenzahl von 1,78. Nach § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes könne die Geschossflächenzahl von 1,5 bis 70 % erhöht werden, wenn Baulücken verbaut würden und keine Interessen des Ortsbildes entgegenstünden. Daher ergebe sich eine zulässige Geschossflächenzahl von 2,55. Es liege eine Schließung einer Baulücke vor, die mit der Revitalisierung der bereits verbauten, jedoch dem Verfall preisgegebenen Objekte auch im Interesse des Ortsbildschutzes gelegen sei. Weiters führte der Sachverständige aus, die Oberflächenwässer seien zu sammeln und über ein geschlossenes System einer Versickerungsanlage zuzuführen. Das Entwässerungssystem sei in einem entsprechenden Lageplan mit Angabe der Dimensionen für die Leitungen und die Sickeranlage darzustellen. Die Sickeranlage sei in der Tiefe so zu dimensionieren, dass eine Beeinträchtigung der Anrainer unter gewöhnlichen Umständen nicht zu erwarten sei (die Sohle der Versickerungsanlage liege unter dem Niveau der Keller).

Die Bauwerberin legte in der Folge einen Plan des Privatsachverständigen W. für einen Regenwassersickerschacht vor.

Mit Eingabe vom 25. Jänner 2001 brachte der Zweitbeschwerdeführer vor, dass eine Beseitigung des Wassers nicht ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke möglich sei.

In einem Gutachten vom 5. März 2001 legte W. dar, dass der Boden für die Versickerung "bestens geeignet" sei.

Dies bestritt der Zweitbeschwerdeführer mit Eingabe vom 23. März 2001.

Mit Bescheid vom 3. April 2001 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadtgemeinde die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung mehrerer Auflagen.

Dagegen erhoben sowohl der Erstbeschwerdeführer als auch der Zweitbeschwerdeführer Berufung. Soweit hier noch wesentlich, bezogen sie sich dabei auf die mangelhafte Abwasserbeseitigung, die fehlerhafte Berechnung der Geschossflächenzahl und die Verletzung von Interessen der Sicherheit (Brandschutz), da insbesondere die Feuerwehr im Katastrophenfall nicht hinlänglich zufahren könne.

Mit Schreiben vom 4. Juli 2001 legte W. eine "textliche Ergänzung zum Plan der Regenwasserbeseitigungsanlage" vor. Zur Versickerung der Regenwässer werde ein Regenwasserschacht SW-SIR- 20-480 des Unternehmens S. mit einer Einbautiefe von 3,05 m, mit einem Nutzinhalt von 6,40 m3 und einer Regenauffangfläche von 480 m2 verwendet. Die Lage des Schachtes sei aus dem Grundrissplan für die Regenbeseitigungsanlage zu entnehmen. Die Tiefe sei im Längsschnitt ersichtlich gemacht. Eine genaue Bemaßung der Lage des Sickerschachtes sei wegen der vielen Stromkabel, die im derzeitigen Hofbereich lägen, nicht möglich. Die Einleitungen würden unter dem Kellerfußbodenniveau erfolgen. Der Sickerschachtboden werde ca. 2,70 m unter dem Kellerfußbodenniveau liegen. Eine Gefährdung der Nachbarkeller sei wegen der Tiefe des Schachtes auszuschließen.

Mit Bescheid vom 24. Juli 2001 wies der Stadtrat der mitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufungen (unter anderem) des Erstbeschwerdeführers und des Zweitbeschwerdeführers ab.

Der Erstbeschwerdeführer und der Zweitbeschwerdeführer erhoben jeweils eine Vorstellung.

Mit Bescheid vom 17. Oktober 2001 behob die belangte Behörde den Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 24. Juli 2001 und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurück. Grund für die Aufhebung war, dass ein Privatgutachter (W.) einen Plan über die Regenwasserbeseitigungsanlage für die Bauwerberin erstellt habe. Er sei daher insoweit an der gegenständlichen Bausache beteiligt. Die Gemeindebehörden hätten sich daher auf keinen Fall auf das dieselbe Sache betreffende Gutachten des Privatsachverständigen stützen dürfen. Außerdem sei das Gutachten auch inhaltlich mangelhaft. Aus dem Regenwasserbeseitigungsplan und auch aus dem Gutachten könne nicht entnommen werden, ob eine für die Anrainer schadlose Versickerung der Regenwässer auf Eigengrund möglich sei. Ein Begründungsmangel sei auch darin zu erblicken, dass sich die Gemeindebehörden mit dem Vorbringen betreffend die Überschreitung der Geschossflächenzahl überhaupt nicht auseinander gesetzt hätten.

Im weiteren Akt befindet sich ein im Auftrag der Erstmitbeteiligten erstelltes Gutachten der Intergeo, Büro für Bauwesen, Baugeologie und Hydrogeologie, vom 29. Oktober 2001 betreffend die Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Bereich der Regenwasserbeseitigungsanlage. Dieses kommt zu dem Schluss, dass der geplante Regenwassersickerschacht gewährleiste, dass keine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke gegeben sei. Unter Zugrundelegung des näher dargestellten Bodenaufschlusses sei am Standort des Sickerschachtes eine gute bis sehr gute Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben.

Mit Schreiben vom 8. November 2001 gab der Amtssachverständige Ing. F. eine Stellungnahme zur Geschossflächenzahl dahingehend ab, dass eine Einbeziehung der Bruttogeschossflächen der bestehenden Baulichkeiten auf den westlich zum geplanten Vorhaben liegenden Grundstücken 285/2 und 285/3 nicht möglich sei, da für diese Parzellen ein gesonderter Teilbebauungsplan bestehe. Für diesen Teilbereich gelte eine andere Geschossflächenzahl als für den Neubau- und Umbaubereich. Ein Zusammenschluss der Baukörper an den gemeinsamen Grundstücksgrenzen begründe in diesem Fall eine geschlossene Bauweise für diesen Teilbereich und bewirke eine Erhöhung der Geschossflächenzahl laut den geltenden Bestimmungen des allgemeinen textlichen Bebauungsplanes, Stand 1999, mit der bereits durchgeführten Berechnungsgrundlage vom 20. Dezember 2000.

In einer Stellungnahme vom 26. November 2001 bestritt der Zweitbeschwerdeführer die Darstellungen der Intergeo, die von einer geplanten Sickeranlage ausgingen, während nach seinen Informationen eine solche bereits ohne Bewilligung errichtet worden sei, und führte weiter aus, dass der Teilbebauungsplan "Bahnhofstraße" mit Beschluss des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 25. Mai 1994 aufgehoben worden sei. Daher habe auch für das Vorhaben, und zwar unter Einbeziehung der angrenzenden Baulichkeiten, der allgemeine textliche Bebauungsplan Anwendung zu finden.

Der Erstbeschwerdeführer gab eine Stellungnahme vom 29. November 2001 ab. Auch er wandte sich gegen das Gutachten von Intergeo und gab an, dass die Sickergrube bereits am 15. Oktober 2001 eingebaut worden sei. Ferner stellte er eine Geschossflächenzahlberechnung an, wobei er zu einer Geschossflächenzahl von 2,37 gelangte. Die Geschossflächen der bestehenden Baulichkeiten auf den Grundstücken 285/2 und 285/3 seien einzurechnen. Die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes komme nicht zum Tragen.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 17. Jänner 2002 wurden die Berufungen (unter anderem) des Erstbeschwerdeführers und des Zweitbeschwerdeführers erneut abgewiesen.

Sowohl der Erstbeschwerdeführer als auch der Zweitbeschwerdeführer erhoben Vorstellung.

Mit Bescheid vom 18. März 2002 hob die belangte Behörde den Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 17. Jänner 2002 auf und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurück. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Gemeindebehörden hätten es wiederum unterlassen, einen Sachverständigen nach § 52 AVG zur Frage, ob eine für die Anrainer schadlose Beseitigung von Niederschlagswässern gewährleistet sei, beizuziehen. Dies sei daher weiterhin nicht garantiert. Darüber hinaus sei den Gutachten des bautechnischen Sachverständigen nicht zu entnehmen, welche Teile des Innenhofs im Erdgeschoss in die Geschossflächenzahl eingerechnet worden seien und aus welchem Grund das Tiefgeschoss bei dieser Berechnung außer Betracht geblieben sei. Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl werde in Bezug auf die Tiefgeschosse auch der Verlauf des angrenzenden Geländes und dessen Höhenlage (bei beabsichtigten Veränderungen auch der Verlauf des angrenzenden projektierten Geländes) zu berücksichtigen sein. Es fehlten weiters ins Detail gehende Sachverhaltsfeststellungen über die Lage des Bauvorhabens, die Beziehung der bestehenden benachbarten Objekte im Raum zueinander und über die örtliche Situation einer Baulücke. Zudem habe die Baubehörde übersehen, dass die Frage, ob eine bauliche Anlage geeignet sei, das Ortsbild zu beeinträchtigen oder sich in ein gegebenes Ortsbild einzufügen, Gegenstand eines Sachverständigenbeweises, insbesondere auf dem Gebiet der Architektur, zu sein habe. Es sei nicht bedacht worden, dass das Urteil darüber, ob das Ortsbild gestört werde, einer ausreichenden Begründung bedürfe.

Mit Schreiben der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 14. Mai 2002 wurde Mag. O. gemäß § 52 Abs. 2 AVG zum nichtamtlichen Sachverständigen bestellt.

In seinem hydrogeologischen Gutachten vom 27. Mai 2002 führte Mag. O. im Wesentlichen aus, dass die anfallenden Niederschlagswässer (Dachflächen und befestigte Flächen) nicht mehr in die öffentliche Kanalisation eingeleitet, sondern vor Ort auf Eigengrund versickert werden sollen. Zu diesem Zweck sei die Errichtung eines Regenwassersickerschachtes vorgesehen. Laut Lage- und Ausführungsplänen des Privatsachverständigen W. solle der Sickerschacht im Hofbereich unterhalb der Abfahrtsrampe, ca. 5 bis 6 m östlich der Grundgrenze zur Parzelle Nr. 289/3, situiert werden. Die Zuläufe (Kanalrohr DN 200) lägen in ca. 1,5 bis 1,8 m, die Schachtsohle (offen) in ca. 4 m Tiefe unter GOK (= Hofniveau bzw. 1,2 m unter Gebäude 00). Der Sickerschacht werde in ca. 20 cm Kies gebettet und von 1,6 m bis 4,0 m Tiefe als Fertigteilschacht mit gelochten Betonringen (h=60 cm) und einem Durchmesser von 2 m hergestellt (Fabrikat S&W SIR-20-480). Darüber werde ein Schachtkonus bis auf Niveau der Abfahrtsrampe gesetzt. Der

Mehraushub und auch der Schacht würden mit einem Grobschlag bis unter Zulaufniveau aufgefüllt. Bei einem Ortsaugenschein am 22. Mai 2002 sei festgestellt worden, dass der Sickerschacht noch nicht errichtet worden sei. Des Weiteren wird in dem gegenständlichen Gutachten die Lage des Sickerschachtes und die Tiefgaragensohle bzw. Kellersohle der Nachbarhäuser näher beschrieben. Der Grundwasserspiegel liege laut Bauabteilung mindestens 20 m unter Gelände. Angeschlossen ist dem Gutachten auch ein Lageplan, in den der Regenwassersickerschacht eingezeichnet ist, sowie eine überarbeitete Fassung des Schnittes des Sickerschachtes. Nach hydraulischen Berechnungen gelangte Mag. O. zu dem Schluss, bei planungsgemäßer Ausführung des Sickerschachtes bzw. des gesamten Sickerkörpers (Grundfläche mindestens 3x3m, gut durchlässiger Grobschlag 16/32 oder 32/64) sei eine schadlose Versickerung des anfallenden Regenwasserabflusses möglich. Aus dem Quotienten von Sickerleistung und tatsächlicher Sickermenge ergebe sich eine Sicherheit von >2. Dies gewährleiste auch bei kurzfristig höheren Sickermengen oder langfristig geringeren Durchlässigkeiten die nachhaltige Funktionsfähigkeit der Anlage. Um ein Verschlemmen des Grobschlages bzw. die Instandhaltungskosten zu minimieren, werde dringend empfohlen, unterhalb des Zulaufes ein Vlies sowie eine Prallplatte einzubauen. Zusammenfassend könne durch den Betrieb der geplanten Versickerungsanlage eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden (Durchfeuchtung) ausgeschlossen werden.

In einem Schreiben vom 11. Juni 2002 gelangte der Amtssachverständige Ing. F. auf der Grundlage der Einreichpläne nach einer genauen Darstellung der einzubeziehenden Flächenausmaße zu dem Ergebnis, dass die Geschossflächenzahl 1,93 und damit weniger als 2,55 betrage. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes schloss der Sachverständige nach einer näheren Darstellung der Gegebenheiten aus.

In einer Stellungnahme vom 27. Juni 2002 legte der Zweitbeschwerdeführer dar, dass keine Baulücke geschlossen werde.

Dies führte auch der Erstbeschwerdeführer in einer Stellungnahme vom 27. Juni 2002 aus. Würden auch die Flächen der derzeit bestehenden Druckereiräumlichkeiten miteinbezogen, würde die zulässige Geschossflächenzahl auch im Falle einer Baulückenschließung überschritten. Es liege allerdings weder eine Baulückenschließung noch ein Dachgeschossausbau vor, sondern es würden zwei Geschosse aufgebaut und zusätzlich First und Traufe angehoben, sodass die Bestimmung des § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes nicht anzuwenden sei. Außerdem sei durch das Bauvorhaben keine geschlossene Bauweise gegeben. Zum Gutachten von Mag. O. legte der Erstbeschwerdeführer dar, dass die Berechnung der Dachflächen nicht daraus hervorgehe und insbesondere nicht, ob die Dachflächen der bestehenden Druckereigebäude, die letztlich mit dem neuen Baukörper verbunden werden sollten, einbezogen worden seien oder nicht.

In einer ergänzenden Stellungnahme vom 2. August 2002 führte Mag. O. aus, die Kurzbezeichnung "GOK" stehe für Geländeroberkante und sei definiert als Hofniveau bzw. 1,2 m unter Gebäude 00. Die angegebene Grundwassertiefe von mindestens 20 m beruhe auf örtlichen Erfahrungen der Bauabteilung sowie auf Pegel- und Brunnenmessungen. Die ermittelte Regenspende von 256 l/s.ha beziehe sich auf eine "K-55 Station (Raum Spittal)" und ein 15- minütiges Niederschlagsereignis mit der Jährlichkeit 5. In der Regel werde nur ein jährliches Ereignis mit einer Regenspende von durchschnittlich 150 l/s.ha angesetzt, sodass eine ausreichende Sicherheit gewährleistet sei. Die angegebene Niederschlagsfläche von 724 m2 sei aus dem Lageplan ermittelt worden und berücksichtige sämtliche Dachflächen auf den Parzellen Nr. 285/3 und .289/2 (Bestand und Neubau). Die Überflutung der Kellergeschosse auf der Parzelle 284 beruhe laut Aussage der Bauabteilung auf Überflutungen des öffentlichen Kanals bei Hochwasserereignissen und nicht auf örtlichen Niederschlags- bzw. Sickerwässern. Jedenfalls lägen weder abfallende Geländeverhältnisse noch eine mangelhafte Sickerfähigkeit des Bodens vor. Derzeit würden die Dachwässer in den Kanal geleitet, die Hofwässer versickerten direkt im Untergrund. Zukünftig würden sämtliche Niederschlagswässer auf Eigengrund versickert, sodass mit oder ohne Überdachung des Hofes größere Sickerwassermengen als derzeit anfallen würden. Dem Rechnung tragend, sei eine hydraulische Berechnung für den geplanten Sickerschacht durchgeführt und eine maximale Sickerleistung von 34 l/sek. ermittelt worden. Diese sei doppelt so groß wie der berechnete Regenwasserabfluss von ca. 17 l/sek. und garantiere eine langfristig schadlose Versickerung.

In einem Schreiben vom 26. August 2002 legte der Amtssachverständige Ing. F. dar, dass eine geschlossene Bauweise gegeben sei. Eine Einbeziehung der bestehenden Druckereiräumlichkeiten in die Geschossflächenzahlberechnung sei nicht möglich, da für diese andere Bestimmungen, nämlich jene des Teilbebauungsplanes "Bahnhofstraße", gälten.

Dieses Grundstück sei von den geplanten Maßnahmen in keiner Weise durch Zubauten betroffen, welche die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes beträfen.

In einer Stellungnahme vom 2. September 2002 führte der Zweitbeschwerdeführer aus, dass die Regelung über die Schließung einer Baulücke nicht anzuwenden sei.

Der Erstbeschwerdeführer verlangte in einer Stellungnahme vom 13. September 2002 erneut die Einbeziehung der bestehenden Druckereiräumlichkeiten in die Geschossflächenzahlberechnung, bestritt das Vorliegen einer geschlossenen Bauweise und stellte die Annahmen des Mag. O. hinsichtlich der Bemessung der Regenspende und der Geländeverhältnisse in Frage.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. Oktober 2002 wurde eine - hier nicht gegenständliche - Bescheidauflage aufgehoben, im Übrigen aber wurden die Berufungen (unter anderem) des Erstbeschwerdeführers und des Zweitbeschwerdeführers erneut als unbegründet abgewiesen.

Sowohl der Erstbeschwerdeführer als auch der Zweitbeschwerdeführer erhoben Vorstellung.

Die Abteilung für Wasserwirtschaft und Hydrographie der belangten Behörde legte in der Folge in einem Schreiben vom 19. März 2003 dar, dass statistische Auswertungen über Niederschläge eher untere Werte im Schwankungsbereich möglicher Ergebnisse darstellten. Die Erfassung der wahren punktuellen Extreme des Niederschlages sei mit den Messstationen nicht gegeben, sodass vieles unbekannt bleibe. Die Daten des Lorenz-Skoda-Modells der Hydrographie stellten hingegen obere Werte im Schwankungsbereich möglicher Ergebnisse dar. Die Projekts-Eingangsdaten nach Schimpf würden von der Hydrographie nicht mehr vertreten. Es gelte daher, ein Bemessungsereignis in Abhängigkeit möglicher Schäden festzulegen. Im Stadtgebiet und auf befestigten Flächen (hohe Abflusswirksamkeit) erscheine der Ansatz höherer Werte (Lorenz-Skoda) sinnvoll.

In einer Stellungnahme vom 31. März 2003 führte die Abteilung für Umweltschutz und Technik, Unterabteilung Geologie und Bodenschutz, der belangten Behörde im Wesentlichen aus, dass auf Grund des beschriebenen Bodenaufbaues der Untergrund erfahrungsgemäß als sickerfähig beurteilt werden könne. Aus dem Gutachten des Mag. O. gehe nicht hervor, ob der ungünstigste Fall der Durchlässigkeit bzw. die Vorgabe der Ö-Norm, nur den halben Durchlässigkeitsbeiwert heranzuziehen, bei der Berechnung der Sickerleistung berücksichtigt worden sei. Aus fachlicher Sicht sei die Berechnung daher zu evaluieren. Für die Evaluierung werde dringend empfohlen, einen Sickerversuch nach dem Stand der Technik durchzuführen. Hinsichtlich der Tiefe des Sickerschachtes sei zu prüfen, ob die Tiefenlage ausreichend sei, da eine teilweise horizontale Ausbreitung von Sickerwasser bedingt durch die Bodenschichtung anzunehmen sei und bei Rückstau (Aufspiegelung) bei längeren Starkregenperioden die Stauhöhe über der angrenzenden Kellersohle liege.

In einer Stellungnahme der Abteilung Landeshochbau der belangten Behörde vom 9. April 2003 wird im Wesentlichen festgehalten, dass der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Spittal/Drau vom 7. April 1989 genehmigte Teilbebauungsplan für den Bereich der Bahnhofstraße zwischen Koschatstraße und Körnerstraße für den Bereich der Parzellen .289/1, .289/2, .478, 820/10 und 820/14 durch Beschluss des Gemeinderates vom 25. Mai 1994 und mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft vom 20. Juli 1994 aufgehoben worden sei. Dies bedeute, dass für diesen Bereich nunmehr wieder der allgemein gültige und rechtskräftige textliche Bebauungsplan zur Anwendung komme und dieser somit auch für die Parzelle des gegenständlichen Bauvorhabens (.289/2) heranzuziehen sei, während für den westlich daran angrenzenden Bereich der genannte Teilbebauungsplan weiter seine Gültigkeit habe. Nach einer Darstellung der vorhandenen Bebauung der Umgebung kommt die Abteilung Landeshochbau sodann zu dem Schluss, dass sich die gegenständliche Parzelle .289/2 eindeutig im städtischen Bereich befinde und durch Gebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen umschlossen werde, wobei aber die direkt anschließende 2- bis 2,5- geschossige Bebauung stark überwiege. Da der textliche Bebauungsplan nur sehr allgemein von einer Schließung vorhandener Baulücken spreche, es aber offen lasse, ob diese nur straßenseitig zu erfolgen habe oder auch hofseitig möglich sei, und außerdem der Teilbebauungsplan auf Parzelle Nr. .223/14, die den Hofbereich der Parzelle Nr. .289/2 im Norden größtenteils begrenze, eine eingeschossige Bebauung vorsehe, könne von einer Baulückenschließung in diesem Bereich gesprochen werden. Durch das geplante Bauvorhaben würden die bestehenden Objekte der Druckerei im Westen und der bestehende, äußerst desolat wirkende Altbau im Osten durch eine eingeschossige Bebauung verbunden, was neben einem gewissen zusätzlichen Raumgewinn auch zu einem gestalterisch positiven

Raumabschluss des Hofbereiches in Richtung Norden führe. Zusätzlich stehe insbesondere die Aufstockung zur Errichtung einer Wohnung in keinerlei Widerspruch zur direkt angrenzenden Bebauung und würden somit auch keine Interessen des Ortsbildschutzes beeinträchtigt.

In weiterer Folge äußersten sich sowohl der Erstbeschwerdeführer als auch der Zweitbeschwerdeführer zu den von der belangten Behörde eingeholten fachlichen Stellungnahmen in Schreiben jeweils vom 28. April 2003.

Mit Bescheid vom 5. Mai 2003 behob die belangte Behörde den Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. Oktober 2002 und wies die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurück. Begründend wurde im Wesentlichen dargelegt, dass das Gutachten von Mag. O. in mehreren Punkten nicht schlüssig sei. Durch den Amtssachverständigen würde die Auffassung vertreten, dass die Projekt-Eingangsdaten nach Schimpf von der Hydrographie nicht mehr verwendet würden. Es müsse daher ein Bemessungsergebnis in Abhängigkeit möglicher Schäden festgelegt werden. Im Stadtgebiet und auf befestigten Flächen sei daher der Ansatz höherer Werte (Lorenz-Skoda) sinnvoll. Aus fachlicher Sicht müsse die Berechnung evaluiert werden, wobei ein Sickerversuch notwendig sei. Wegen der Ergänzungsbedürftigkeit des auf Gemeindeebene durchgeführten Ermittlungsverfahrens sei eine für die Anrainer schadlose Beseitigung von Niederschlagswässern weiterhin nicht garantiert. Des Weiteren wird in der Bescheidbegründung dargelegt, die Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 30. Juni 1999, mit welcher ein "textlicher Bebauungsplan" für das Gebiet der mitbeteiligten Stadtgemeinde neu erlassen wurde, gelte nach ihrem § 1 für das gesamte als Bauland gewidmete Gemeindegebiet mit Ausnahme von Gebieten, für die rechtskräftige Teilbebauungspläne bestehen. Auf Grund der Verordnung des Gemeinderates vom 25. Mai 1994, mit der der Teilbebauungsplan "Bahnhofstraße" für die Parzellen .289/1, .289/2, .478, 820/10 und 820/14 aufgehoben worden sei, sei auf das Baugrundstück Nr. .289/2 der textliche Bebauungsplan anzuwenden. Gemäß § 3 Abs. 1 des textlichen Bebauungsplanes werde die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes durch die Geschossflächenzahl bestimmt. Dieser Wert sei das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Bruttogrundstücksfläche im Sinne des § 2. Nach den Erläuterungen liege dem § 3 des textlichen Bebauungsplans die Vorstellung zu Grunde, dass als Bruttogeschossfläche grundsätzlich die Fläche der äußeren Umfassungswände des jeweiligen Geschosses, gemessen von Außenwand zu Außenwand, zu gelten habe. Weiters sei bei Keller- und Tiefgeschossen jener Teil des Geschosses in die Geschossflächenzahl einzurechnen, bei dem die Deckenoberkante mehr als 1,50 m über dem anschließenden geplanten Gelände liege. Gemäß § 3 Abs. 2 lit. b des textlichen Bebauungsplanes dürfe die Geschossflächenzahl des als "Bauland--Geschäftsgebiet" gewidmeten Baugrundstückes Nr. .289/2 bei geschlossener Bauweise 1,5 nicht überschreiten. Im § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes werde des Weiteren normiert, dass, wenn Bauvorhaben zur Schließung vorhandener Baulücken oder Dachgeschossausbauten ohne Anhebung des Firstes und der Traufe Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigen, die im Abs. 2 angegebenen Werte um 70 % überschritten werden können. Damit wäre auf dem Baugrundstück eine Geschossflächenzahl von maximal 2,55 zulässig. Seitens des bautechnischen Amtssachverständigen sei in seinem Gutachten vom 11. Juni 2002 für das gegenständliche Bauvorhaben schlüssig und nachvollziehbar eine Geschossflächenzahl von 1,93 errechnet worden. Ferner sei auf das schlüssige Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung Landeshochbau zu verweisen, in dem ausgeführt werde, dass sich die gegenständliche Parzelle .289/2 eindeutig im städtischen Bereich befinde und durch Gebäude mit sehr unterschiedlichen Höhen umschlossen werde, wobei aber die direkt anschließende zwei- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung stark überwiege. Da der textliche Bebauungsplan nur sehr allgemein von einer Schließung vorhandener Baulücken spreche, es aber offen lasse, ob diese nur straßenseitig zu erfolgen habe oder aber auch hofseitig möglich sei, und außerdem der Teilbebauungsplan auf Parzelle Nr. .223/14, die den Hofbereich der Parzelle Nr. .289/2 im Norden größtenteils begrenze, eine eingeschossige Bebauung vorsehe, könne von einer Baulückenschließung in diesem Bereich gesprochen werden. Durch das geplante Bauvorhaben würden die bestehenden Objekte der Druckerei im Westen und der bestehende, äußerst desolat wirkende Altbau im Osten durch eine eingeschossige Bebauung verbunden, was neben einem gewissen zusätzlichen Raumgewinn auch zu einem gestalterisch positiven Raumabschluss des Hofbereiches in Richtung Norden führe. Zusätzlich stehe insbesondere die Aufstockung zur Errichtung einer Wohnung in keinerlei Widerspruch zur direkt angrenzenden Bebauung und würden somit auch keine Interessen des Ortsbildschutzes beeinträchtigt. Auch der dem Bauverfahren in zweiter Instanz beigezogene bautechnische Amtssachverständige habe in schlüssiger Weise ausgeführt, dass durch die geplante Verbauung und durch die Revitalisierung des Altbestandes insgesamt eine Verbesserung des derzeit bestehenden Ortsbildes mit zum Teil verunstalteten "Hintergassenstrukturen" zu erwarten sei. Die Aufstockung des Objektes erfolge in traditionellen,

dem bestehenden Ortsbild angepassten Bauformen mit Steildachform (Satteldach), welches sich in die bestehenden Höhenstrukturen harmonisch eingliedere. Durch die steigende Geländestruktur und den nordöstlich des Gegenstandsobjektes bestehenden viergeschossigen Wohnbau werde auch die gegebene Profilierung der Horizontlinie nicht überragt. Die Dachform füge sich in die bestehende Dachlandschaft harmonisch ein. Zusammenfassend werde daher durch die bautechnischen Amtssachverständigen festgestellt, dass eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die geplanten Zu- und Umbauten nicht zu erwarten sei, weil sich der neue Baukörper harmonisch in das bestehende Gebäudeensemble einfüge. Das gegenständliche Bauvorhaben falle somit unter die Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes. Es entspreche daher in Bezug auf die bauliche Ausnützung den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes.

Am 8. Juli 2003 erstellte Mag. O. eine Ergänzung zum Gutachten vom 22. Mai 2002. Er führte aus, zur Ermittlung der Bodendurchlässigkeit sei im "bestehenden Sickerschacht (vgl. Projektsunterlagen)" ein Sickerversuch durchgeführt worden. Dabei sei der Schacht mit ca. 7000 l Wasser innerhalb von einer Minute aufgefüllt worden. In dieser Zeit sei es zu einem Anstieg des Wasserspiegels um ca. 1 m gekommen. Anschließend sei im Zeitraum von 1,35 Stunden eine Absenkung des Wasserspiegels von ca. 1 m gemessen worden. Die Berechnung der Durchlässigkeit (= kf-Wert) sei nach Darcy für mehrere Zeitintervalle erfolgt. Die Versuchsergebnisse und Auswertungen stellte der Sachverständige in einer Tabelle zusammengefasst dar. Da die maximale Stauhöhe von 2 m weit über der Stauhöhe des Sickerversuches liege und die Durchlässigkeit mit der Absenkung abnehme, sei der höhere kf-Wert maßgeblich. Des Weiteren stellte Mag. O. hydraulische Berechnungen zum Regenwasserabfluss (nach dem Lorenz-Skoda-Modell) an und gelangte zu einem Regenwasserabfluss von 25,6 l/sek. Ferner wurde die Sickerleistung nach der Ö-Norm B 2506-1 angegeben mit dem Ergebnis, dass eine erforderliche Stauhöhe für 25,6 l/sek. ca. 1,9 m betrage. Die maximale Stauhöhe betrage 2,0 m und sei größer als die erforderliche Stauhöhe. Nach den vorliegenden Berechnungen sei eine schadlose Versickerung des anfallenden Regenwassers möglich. Bei extremen Niederschlagsereignissen könne das Zuflussrohr kurzfristig eingestaut werden, was auf die Funktionsfähigkeit der Anlage keinen nachhaltigen Einfluss habe. Auf Grund der homogenen Untergrundbeschaffenheit (sandig, steinige Kiese) könne durch den Betrieb der Versickerungsanlage eine Beeinträchtigung von Nachbargebäuden (Durchfeuchtung) ausgeschlossen werden.

Der Zweitbeschwerdeführer führte in einer Stellungnahme vom 1. August 2003 aus, dass der Sickerversuch bezweifelt werde, da bislang behauptet worden sei, dass der Sickerschacht noch nicht errichtet worden sei. Mag. O. sei im Übrigen kein Amtssachverständiger.

Der Erstbeschwerdeführer ging in einer Stellungnahme vom 25. August 2003 auf die Bereiche "Sickerversuch nach dem Stand der Technik", "Einbeziehung der Dachflächen der bestehenden Druckereigebäude", "Überflutung der Tiefgarage und der Kellergeschosse", "Abfallende Geländeverhältnisse" und "Kurzfristiger Einstau des Zuflussrohres bei extremen Niederschlagsereignissen" ein.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. Dezember 2003 wurde wiederum der - hier nicht wesentliche -

Auflagenpunkt aufgehoben, im Übrigen aber wurden die Berufungen unter anderem der Beschwerdeführer erneut als unbegründet abgewiesen.

Dagegen erhoben beide Beschwerdeführer Vorstellung.

Mit Bescheid der belangten Behörde vom 29. März 2004 wurde der Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. Dezember 2003 aufgehoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die mitbeteiligte Stadtgemeinde zurückverwiesen. Begründend wurde im Wesentlichen ausgeführt, der Plan von W. vom 10. Jänner 2001 betreffend die Regenwasserbeseitigungsanlage weise weder die Angabe eines Maßstabes noch eine Bemaßung auf. Die Planunterlagen seien somit nicht ausreichend, um die Lage der Sickeranlage zu bestimmen. Die Situierung des Regenwassersickerschachtes werde weder in den vorliegenden Plänen noch in Form einer Auflage genau festgelegt. Dadurch, dass die Planunterlagen nicht ausreichend seien, um die Lage des Sickerschachtes zu bestimmen und infolge dessen eine Beurteilung zu ermöglichen, ob die unschädliche Beseitigung der Niederschlagswässer von Dächern oder befestigten Flächen gewährleistet sei, seien Nachbarrechte verletzt. Aus den Plänen sei auch nicht ersichtlich, wo sich die bestehende Sickeranlage befinde und der Sickerversuch somit durchgeführt worden sei. Die bestehende Sickeranlage könne lagemäßig mit der zu errichtenden Sickeranlage nicht übereinstimmen. Für die Ermittlung der Sickerfähigkeit sei jedoch die Durchführung eines Sickerversuches im Bereich

des geplanten Sickerschachtes unumgänglich. Außerdem seien laut dem Gutachten von Mag. O. vom 27. Mai 2002 unterhalb des Zulaufes ein Vlies sowie eine Prallplatte einzubauen. In der ergänzenden Stellungnahme des Mag. O. vom 8. Juli 2003 werde diese Empfehlung nicht mehr thematisiert. Es werde daher klarzustellen und zu begründen sein, ob die genannte Empfehlung die Erteilung einer Auflage erfordere. Aus dem Lageplan des W. vom 20. Jänner 2001 gehe eine Regenauffangfläche von 460 m2 hervor. Mag. O. sei in seinem Gutachten vom 27. Mai 2002 von 724 m2 ausgegangen. Es werde mit Hilfe eines bautechnischen Sachverständigen daher die wirklich maßgebliche Dachfläche zu ermitteln sein.

In einer Stellungnahme vom 7. Juni 2004 gelangte der Amtssachverständige Ing. F. zu folgenden Bemessungsflächen für die Versickerung: Das Grundstück .289/2 habe eine gesamte Grundstücksfläche von 392 m2. Die Dachfläche über dem Neubau des Wohnhauses betrage 81,88 m2, die Terrassenfläche gesamt 35,51 m2 und der überdachte Innenhofbereich 185,28 m2, was zu einer Summe der Entwässerungsflächen über Parzelle .289/2 von 302,67 m2 führe, ohne ostseitige Satteldachfläche des geplanten Neubaues. Inklusive der ostseitigen Dachfläche des Neubaues von 81,88 m2 würden sich ca. 385 m2 ergeben. Hinsichtlich der Entwässerungsflächen auf dem westlich gelegenen Grundstück 285/3 handle es sich um bestehende Dachentwässerungssysteme. Es sei anzunehmen, dass diese Dachflächenabwässer in eine genehmigte Anlage verbracht werden. Sollte diese Anlage auch in die neue Versickerungsanlage eingeleitet werden, so wäre die Berechnungsfläche entsprechend zu erhöhen. Die gesamte Grundstücksfläche von 315 m2 sei überbaut und wäre demnach bei der Ermittlung der anfallenden Regenwassermenge zu berücksichtigen. Bei einer Zusammenführung der bestehenden Oberflächenwasserableitungen mit der des geplanten Neubaues ergebe sich eine Berechnungsfläche von ca. 303 m2 aus dem geplanten Neubau und ca. 315 m2 aus dem Bestand auf dem Grundstück 285/3, somit insgesamt von ca. 618 m2.

In einer Gutachtensergänzung vom 28. August 2004 legte Mag. O. daraufhin dar, der Sickerversuch sei "im bestehenden Sickerschacht" durchgeführt worden, der in Lage und Ausführung mit den Plänen vom Gutachten vom 27. Mai 2002 übereinstimme. Lediglich die Auffüllung des Sickerschachtes mit Grobschlag sei nicht projektsgemäß erfolgt und bei der ergänzenden Berechnung laut Ö-Norm B 2506-1 entsprechend berücksichtigt worden. Der Sickerversuch sei am 26. Juni 2003 durchgeführt worden. Da am 27. Mai 2002 die tatsächliche Durchlässigkeit bzw. Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht bekannt gewesen sei und folglich der kf-Wert auf Grundlage der Bodenbeschreibung und Fotodokumentation von Intergeo habe abgeschätzt werden müssen, sei als Sicherheitsmaßnahme der Einbau einer Prallplatte und eines Vlieses empfohlen worden. Der spätere Sickerversuch habe die getroffenen Annahmen jedoch weitestgehend bestätigt, sodass die empfohlenen Maßnahmen theoretisch entfallen könnten. Auf Grund der nach dem Lorenz-Skoda-Modell ermittelten wesentlich höheren Regenabflussmengen sollte zur langfristigen Sicherstellung der berechneten Sickerleistung zumindest ein Vlies im Bereich der Schachtsohle eingebaut und regelmäßig ausgewechselt werden. Die tatsächliche Lage der Sickeranlage stimme mit der Lage im Plan überein, sodass die darauf basierenden Schlussfolgerungen hinsichtlich der Auswirkungen der Versickerung auf benachbarte Gebäude inhaltlich unverändert blieben und folglich keine Beeinträchtigung zu erwarten sei. Die im Gutachten vom 27. Mai 2003 angesetzte Niederschlagsfläche von 724 m2 sei aus dem Katasterplan grafisch ermittelt worden und habe die gesamte Fläche der Parzellen .289/2 und 285/3 umfasst. Die nunmehr ermittelte Niederschlagsfläche von 618 m2 beziehe sich dagegen ausschließlich auf Dachflächen, die in den Innenhof und damit in den Sickerschacht entwässerten. Daraus sei abzuleiten, dass die Berechnung der Sickerleistung auf ungünstigen Annahmen basiere und somit die Ergebnisse auf der sicheren Seite lägen. Die Dimensionierung des Sickerschachtes im Schreiben des W. vom 4. Juli 2001 beziehe sich auf eine Niederschlagsfläche von 480 m2 und eine Sickerfläche von ca. 3 m2 bzw. einen Nutzinhalt von 6,4 m3. Auf Grund des wesentlich größeren Aushubes von ca. 3 x 3 m (= Sickerkörper) und unter Berücksichtigung der Versickerung über die Wandfläche ergebe sich aber eine tatsächliche Sickerfläche von ca. 12 m2. Entsprechend erhöhe sich die Sickerleistung bzw. die maximal zulässige Niederschlagsfläche (ca. um das Vierfache), wonach der Sickerschacht jedenfalls ausreichend dimensioniert sei.

Der Zweitbeschwerdeführer nahm dazu mit Schreiben vom 16. September 2004, der Erstbeschwerdeführer mit Schreiben vom 20. September 2004 Stellung. Der Zweitbeschwerdeführer gab auch eine ergänzende Stellungnahme vom 18. Oktober 2004 ab, der Erstbeschwerdeführer eine solche vom 19. Oktober 2004.

Mit Bescheid des Stadtrates der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 15. November 2004 wurde der Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Stadtgemeinde vom 3. April 2001 dahingehend abgeändert, dass ein - hier nicht wesentlicher - Auflagepunkt zu entfallen hat und eine weitere Auflage mit folgendem Wortlaut aufzunehmen ist:

"tt) Die Versickerungsanlage ist so zu situieren, dass der Abstand vom Mittelpunkt der Sickergrube bis zur südlichen Grundstücksgrenze mindestens 5,70 m und zur östlichen Grundstücksgrenze mindestens 9,00 m beträgt. Die Dimension muss mindestens SIR 20-480 betragen.

In diesen Sickerschacht sind alle Oberflächenwässer des geplanten Neubauprojektes auf Parzelle .289/2 einzuleiten. Die bestehenden Anlagen sind getrennt in der bisherigen Art und Weise zu entsorgen.

Die Oberfläche des Sickerfilters im Schacht ist mit einem Glasvlies in der Mindestdichte von 200 g/m2 abzudecken.

Die Sickergrube ist einmal jährlich (bis 30. April j.J.) zu warten. Dabei ist darauf zu achten, dass sich der Filterkörper nicht mit Feinanteilen und organischen Anteilen verlegt. Diese sind zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit der Sickeranlage auszuräumen."

Die Berufungen unter anderem der Beschwerdeführer wurden als unbegründet abgewiesen.

Sowohl der Erstbeschwerdeführer als auch der Zweitbeschwerdeführer erhoben dagegen Vorstellung.

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid wurden die Vorstellungen des Erstbeschwerdeführers und des Zweitbeschwerdeführers als unbegründet abgewiesen. Begründend führte die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens im Wesentlichen aus, durch die Aufnahme der Auflage über die Situierung des Sickerschachtes sei dem tragenden Aufhebungsgrund im letzten Vorstellungsbescheid, nämlich dass die Bestimmbarkeit der Lage des Sickerschachtes nicht gegeben sei, Rechnung getragen worden. Auf Grund der Berechnungen des bautechnischen Amtssachverständigen über die Fläche von 618 m2, die für die Versickerung relevant sei, und der darauf aufbauenden Aussagen des Mag. O. sei davon auszugehen, dass der Sickerschacht jedenfalls ausreichend dimensioniert sei. Mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass der Trafo überbaut werde, machten sie keine Verletzung subjektiv-öffentlicher Rechte geltend. Auch auf eine bestimmte Ausgestaltung der Zufahrt für die Feuerwehr auf dem Baugrundstück besäßen die Nachbarn keinen Rechtsanspruch. Hinsichtlich der Einwendungen betreffend die Geschossflächenzahl verwies die belangte Behörde auf den Vorstellungsbescheid vom 5. Mai 2003. Demnach entspreche das gegenständliche Bauvorhaben den Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften kostenpflichtig aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Auch die mitbeteiligte Stadtgemeinde und die mitbeteiligte Bauwerberin erstatteten Gegenschriften mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig als unbegründet abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer bringen vor, auf Grund der restriktiven Auslegung von Ausnahmebestimmungen, aber auch auf Grund des Umstandes, dass die im Norden angrenzende Parzelle .223/14 nur eingeschossig verbaut werden dürfe, müsse davon ausgegangen werden, dass es sich beim hier maßgeblichen Bauvorhaben um keine Schließung einer Baulücke handle. Andererseits, wenn eine Schließung eingeschossig erfolgen sollte, dürften beim angrenzenden Altbau der First und die Traufe nicht angehoben werden. Aus der eingereichten Baumaßnahme ergäbe sich weder das Bebauungsmuster einer geschlossenen, straßenbegleitenden Bebauung in Form einer blockbildenden Bebauung noch ein einheitliches Bebauungsbild noch eine langgestreckte, straßennahe Verbauung noch ein einheitliches Stadtbild. Das Bauvorhaben sei von der Straße aus praktisch nicht einsehbar. Andere bauliche Lücken gebe es in der Nähe überhaupt nicht. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl um 70 % solle eindeutig nur im straßennahen Bereich erfolgen. Das "Zubauen" von Hinterhöfen, die nur über einen schmalen Dienstbarkeitsweg erreicht werden könnten, sei mit der Ausnahmebestimmung sicherlich nicht gemeint. Außerdem seien nie nachvollziehbare Berechnungen hinsichtlich der Ermittlung der Geschossflächenzahl vorgelegt worden. Auch die erforderlichen Pläne dazu hätten gefehlt. Auf Grund der planlich dargestellten Vereinheitlichung der beiden Altgebäude mit dem Verbindungsgebäude

sei klar, dass sämtliche der betroffenen Gebäude in die Berechnung einzubeziehen seien. Dies sei unterlassen worden. Außerdem sei verkannt worden, dass es bei dem auf dem Grundstück .289/2 bereits bestehenden Gebäude zur Anhebung des Firstes und der Traufe um ein Geschoss komme. Dies bedeute, dass der freie Bereich zwischen dem Gebäude auf Grundstück 285/3 und dem bestehenden Gebäude auf Grundstück .289/2 durch ein ebenerdiges Geschoss verbaut werde, gleichzeitig aber das letztgenannte Gebäude um das gleiche Ausmaß erhöht werde. Der Höhenunterschied des verbauten Bereiches zum östlich angrenzenden Gebäude ändere sich daher nicht. Von einer Schließung einer Baulücke könnte man aber nur dann sprechen, wenn der Neubau zweigeschossig ausgeführt und das Altgebäude nicht aufgestockt würde und daher tatsächlich ein einheitliches Bebauungsbild entstünde. Es liege somit weder eine Baulücke vor noch werde eine Baulücke durch das vorgesehene Bauvorhaben geschlossen. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl von 1,5 sei daher unzulässig.

Des Weiteren wird in der Beschwerde ausgeführt, die Bauwerberin betreibe eine Druckerei. Dies bedeute, dass sie leicht brennbare Materialen produziere und auch verwende. Von einer Trafostation, zu der Hochspannungsleitungen führten, gehe zwangsläufig eine erhöhte Brandgefahr aus. Derartige Gefahrenquellen müssten durch Einsatzkräfte jederzeit erreichbar seien. Ein brandtechnischer Sachverständiger hätte sich damit auseinander zu setzen gehabt, welche Tätigkeit im geplanten Gebäude ausgeübt werden solle. Eine derartige Stellungnahme bzw. ein erforderliches Gutachten eines brandtechnischen Sachverständigen sei von den Behörden nicht für notwendig erachtet worden. Im Norden solle an die Trafostation ein eingeschossiges Gebäude angebaut werden, sodass diese auch von dort nicht mehr erreicht werden könne. Dem Zweitbeschwerdeführer sei noch im Rahmen seiner Baubewilligung die Auflage erteilt worden, die Trafostation jederzeit zugänglich zu halten. Eine derartige Auflage sei hier nicht vorgeschrieben worden. Es werde sogar in Kauf genommen, dass die Trafostation gänzlich verbaut werde, woraus auch eine Gefahr für das siebenstöckige Eigentumswohnhaus, dessen Miteigentümer der Erstbeschwerdeführer sei, resultiere.

Hinsichtlich der Wasserentsorgung wird in der Beschwerde ausgeführt, obwohl die Baubehörde über einen eigenen Amtssachverständigen verfügt habe, sei die Vorlage von Privatgutachten gestattet worden. Von den Beschwerdeführern seien wiederholt massive Unzulänglichkeiten der Privatgutachten aufgezeigt, aber auch darauf hingewiesen worden, dass der behauptete Sickerversuch gar nie stattgefunden habe könne. So sei bis zuletzt behauptet worden, dass die Bauwerberin nie einen Sickerschacht errichtet habe, und dies sei dem Verfahren zugrunde gelegt worden. Andererseits gehe die Behörde davon aus, dass in einem bereits errichteten Sickerschacht, dessen genaue Situierung nie bekannt gegeben worden sei, der Versuch stattgefunden habe. Die Durchführung eines Lokalaugenscheines zur Klärung dieser Frage sei ausdrücklich abgelehnt worden. Auch die Berechnungen seien nicht nachvollziehbar. Lediglich dann, wenn man davon ausgehe, dass jene Oberflächenwässer, die sich auf den bereits bestehenden Gebäuden sammelten, wie bisher in die Kanalisationsanlage eingeleitet werden könnten, scheine das Privatgutachten nachvollziehbar zu sein. Es sei jedoch fraglich, wie es möglich sein werde, diese Oberflächenwässer zu trennen. Bei den zu erwartenden Niederschlagsmengen bestehe die Gefahr, dass die Tiefgarage bzw. der Keller der Beschwerdeführer überschwemmt bzw. durchfeuchtet würden.

Anrainer sind gemäß § 23 Abs. 2 der Kärntner Bauordnung 1996 (BO) die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke.

Anrainer im Sinne des Abs. 2 dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BO gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektivöffentlichen 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 in diesem Sinne können insbesondere auch gestützt werden auf Bestimmungen über die Ausnützbarkeit des Baugrundstückes (lit. a), die Brandsicherheit (lit. g), den Schutz der Gesundheit der Anrainer (lit. h) und den Immissionsschutz (lit. i).

§ 25 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (GemPlG)

lautet auszugsweise:

"§ 25 Inhalt des Bebauungsplanes

(1) Im textlichen Bebauungsplan sind festzulegen:

...

b) die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke,

...

(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.

..."

Der hier maßgebende textliche Bebauungsplan regelt in § 1 Abs. 1, dass er für das gesamte Bauland gilt. Ausgenommen sind gemäß § 1 Abs. 2 Gebiete, für die rechtskräftige Teilbebauungspläne gelten.

Die bauliche Ausnützung eines Baugrundstückes wird nach § 3 des textlichen Bebauungsplanes durch die Geschossflächenzahl bestimmt. Dieser Wert ist das Verhältnis der Summe der Bruttogeschossflächen zur Bruttogrundstücksfläche. Für das Bauland-Geschäftsgebiet ist bei geschlossener Bauweise gemäß § 3 Abs. 2 lit. b sublit. cc die Geschossflächenzahl mit 1,5 festgesetzt. Sollten Bauvorhaben zur Schließung vorhandener Baulücken oder Dachgeschossausbauten ohne Anhebung des Firstes und der Traufe Interessen des Ortsbildschutzes nicht beeinträchtigen, so können die im Abs. 2 angegebenen Werte gemäß § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes um 70 % überschritten werden.

Unbestritten ist, dass sowohl auf dem Grundstück 285/3 als auch auf dem Grundstück .289/2 Baulichkeiten bestehen. Der dazwischen liegende Bereich wurde, von den Beschwerdeführern nicht bestritten, im Verfahren regelmäßig als "Innenhof" bezeichnet. Sowohl aus den Plänen als auch aus den zahlreichen im Akt befindlichen Photographien lässt sich nachvollziehen, dass diese Bezeichnung zutrifft. Der Innenhof weist im Übrigen eine Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Grundstücken 284 und 285/3 auf. Es mag nun, wie in der Beschwerde dargelegt wird, durch das geplante Bauvorhaben keine straßenseitig geschlossene Verbauung entstehen. Es ist aber gleichwohl davon auszugehen, dass im Bereich der zu errichtenden Baulichkeit wegen des die bestehenden Baulichkeiten trennenden Innenhofes derzeit nur eine lückenhafte Verbauung vorhanden ist. Der belangten Behörde kann auf Grund dessen nicht mit Erfolg entgegen getreten werden, wenn sie davon ausgegangen ist, dass das gegenständliche Bauvorhaben zur Schließung einer vorhandenen Baulücke dient.

Kommt der diesbezügliche Tatbestand zum Tragen, dann ist die Anhebung des Firstes und der Traufe beim Altbestand nicht mehr von Relevanz bezüglich der Heranziehbarkeit des § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes. Ein Neubau, wie er nämlich hier zur Schließung der vorhandenen Baulücke vorgenommen werden soll, umfasst immer auch im Ergebnis eine diesbezügliche "Anhebung", so zwar, dass ein First bzw. eine Traufe überhaupt erst neu errichtet wird. Unter Beachtung dessen ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 3 Abs. 5 des textlichen Bebauungsplanes, dass die Tatbestände "Schließung vorhandener Baulücken" und "Dachgeschossausbauten ohne Anhebung des Firstes und der Traufe" alternativ nebeneinander stehen. Handelt es sich um eine Schließung einer vorhandenen Baulücke, kommt es auf die Anhebung des Firstes und der Traufe (auch) in einem anderen Baubereich somit nicht mehr an.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass es keine nachvollziehbaren Berechnungen hinsichtlich der Ermittlung der Geschossflächenzahlen gegeben habe, sind sie darauf zu verweisen, dass bereits der Vorstellungsbescheid vom 5. Mai 2003 zutreffend auf schlüssige und nachvollziehbare Gutachten verwies, nach denen bei einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 2,55 im vorliegenden Fall eine Geschossflächenzahl von 1,93 errechnet worden war. Die Beschwerdeführer sind dem im Verwaltungsverfahren nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Bemerkt wird aber, dass der Erstbeschwerdeführer in seiner Eingabe vom 29. November 2001 eine Berechnung angestellt hat, wobei er zu einer Geschossflächenzahl von 2,37 gelangte, die ebenfalls in dem somit zulässigen Bereich bis 2,55 zu liegen kommt.

In der Beschwerde wird weiters bemängelt, dass nicht sämtliche der betroffenen Gebäude in die Berechnung einbezogen worden seien.

Dazu ist festzuhalten, dass gemäß § 25 Abs. 4 GemPlG die bauliche Ausnützung der Baugrundstücke durch die

Geschossflächenzahl (oder die Baumassenzahl) auszudrücken ist. Bezugspunkt hat dabei das Baugrundstück zu sein. Wie sich ebenfalls bereits aus § 25 Abs. 4 GemPlG ableiten lässt, kommt es nur auf jenes Grundstück an, auf welchem Geschossflächen neu geschaffen bzw. verändert werden sollen (ebenso § 3 des textlichen Bebauungsplanes). Auch nur insofern kann sich im Übrigen eine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. c BO durch ein konkretes Bauvorhaben ergeben.

Es mag daher zutreffen, dass die neu errichteten Geschossflächen durch Durchbrüche mit bereits vorhandenen Geschossflächen auf anderen Grundstücken verbunden werden. Auf diesen anderen Grundstücken werden aber durch das Bauvorhaben keine Geschossflächen neu errichtet oder verändert. Folglich handelt es sich dabei um keine im vorliegenden Fall relevanten Baugrundstücke im Sinne des § 25 Abs. 4 GemPlG. Die diesbezüglichen Geschossflächen sind somit schon aus diesem Grund nicht in die Geschossflächenzahlberechnung einzubeziehen.

Die Beschwerdeführer bemängeln weiters, dass das auf dem Grundstück .289/2 bestehende Gebäude aufgestockt werde und der Höhenunterschied, der derzeit bereits bestehe, sich daher nicht ändere.

Diesem Vorbringen muss entgegnet werden, dass eine Baulücke auch durch eine nur ebenerdige Verbauung geschlossen werden kann. Es muss dem Bauwerber im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und jener des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes überlassen bleiben, ob er die Schließung in mehrgeschossiger Weise vornimmt. Im Übrigen ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Beschwerdeführer durch die Unterlassung einer Baulückenschließung durch ein noch höheres Bauwerk als das eingereichte in ihren Rechten verletzt sein sollten.

Soweit die Beschwerdeführer zum Brandschutz Vorbringen erstatten, ist auszuführen, dass eine im Nachbarinteresse gelegene Beeinträchtigung der Brandsicherheit im Sinne des § 23 Abs. 3 lit. g BO nur dort in Betracht kommt, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Brandbelastung anzunehmen ist, beispielsweise in Bezug auf die Wandstärke. In Bezug auf die Möglichkeit des Zufahrens von Tanklöschfahrzeugen auf ein Baugrundstück ist dem Nachbarn kein Nachbarrecht eingeräumt. Aus § 17 BO, der als Kriterium bei der Baubewilligung ganz allgemein das öffentliche Interesse an der Gesundheit nennt, kann in brandschutzrechtlicher Hinsicht für die Nachbarn kein weitergehendes Nachbarrecht abgeleitet werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 3. Juli 2001, Zl. 99/05/0283).

Dem Beschwerdevorbringen hinsichtlich der Gefährdung durch die Trafostation ist zunächst entgegen zu halten, dass diese bereits vorhanden ist und nicht durch das Bauvorhaben neu geschaffen wird. Die Beschwerdeführer legen auch nicht dar, dass durch die konkrete Bebauung im Sinne der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eine Beeinträchtigung in ihren subjektiv öffentlichen Rechten hinsichtlich des Brandschutzes erfolgen würde. Das Vorbringen der Beschwerdeführer läuft vielmehr auf die Erreichbarkeit der Trafostation durch Tanklöschfahrzeuge hinaus, wobei ihnen diesbezüglich, wie dargelegt, kein subjektivöffentliches Nachbarrecht zukommt.

Gemäß § 42 Abs. 3 der Kärntner Bauvorschriften sind Niederschlagswässer von Dächern oder befestigten Flächen auf unschädliche Art zu beseitigen, insbesondere großflächig zur Versickerung zu bringen oder direkt in einen Kanal oder eine Sickergrube abzuleiten. Die Vorschrift, dass die Beseitigung auch auf belästigungsfreie Art zu erfolgen hat, wurde mit der Novelle LGBl. Nr. 55/1997 aufgehoben. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass auch das Gebot einer unschädlichen Ableitung nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem der Nachbarn dient (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 1995, Zl. 95/05/0140), sodass auch diesbezüglich ein Nachbarrecht nach § 23 Abs. 3 lit. h und im Falle von Immissionen auch lit. i BO besteht.

Es ergibt sich somit aber auch eine Untrennbarkeit des zu bewilligenden Vorhabens mit der erforderlichen Abwasserbeseitigung. Der Verwaltungsgerichtshof hat zwar ausgesprochen, dass es deshalb nicht ausreicht, im Baubewilligungsbescheid Au

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at