jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1997/9/11 96/06/0076

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.09.1997

Index

L37156 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Steiermark;
L80006 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Steiermark;
L82000 Bauordnung;
L82006 Bauordnung Steiermark;

Norm

BauO Stmk 1968 §3a;
BauRallg;
BebauungsdichteV Stmk 1993 §3 Abs1;
ROG Stmk 1974 §32 Abs1;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden): 96/06/0078 96/06/0079

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten und Dr. Köhler als Richter, im Beisein der Schriftführerin Oberkommissärin Dr. Gritsch, über die Beschwerde

1.) der E, vertreten durch Dr. Peter Kammerlander, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Kalchberggasse 12, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 30. März 1995, Zl. A 17-K-12.558/1994-12, betreffend Nachbareinwendungen gegen eine Widmungsbewilligung (zu Zl. 96/06/0076),

2.) der E, vertreten durch Dr. Peter Kammerlander, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Kalchberggasse 12, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14. September 1995, Zl. A 17-K-12.559/1994-15, betreffend Nachbareinwendungen gegen eine Baubewilligung (zu Zl. 96/06/0078), und 3.) der R, des F, der M, der J, des L, des M, der G, der H, der S, der I, der L, der P, des W, alle vertreten durch J, dieser vertreten durch Dr. Gerhard Richter und Dr. Rudolf Zahlbruckner, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Bürgergasse 13, ebenfalls gegen den Bescheid des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 14. September 1995, Zl. A 17-K-12.559/1994-15, betreffend Nachbareinwendungen gegen eine Baubewilligung (zur Zl. 96/06/0079) (mitbeteiligte Partei in allen drei Verfahren: RH, vertreten durch Dr. Norbert Scherbaum, Mag. Günther Schmied und Mag. Dr. Georg Seebacher, Rechtsanwälte in 8010 Graz, Einspinnergasse 3/II), zu Recht erkannt:

Spruch

I.

ad 1. (Zl. 96/06/0076):

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat der Landeshauptstadt Graz Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- und der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von S 12.500,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

II.

ad 2. und 3. (Zlen. 96/06/0078 und 0079):

Der angefochtene Bescheid (betreffend das Baubewilligungsverfahren) wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Landeshauptstadt Graz hat der Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0078 Aufwendungen in der Höhe von S 13.040,-- und den Beschwerdeführern zur Zl. 96/06/0079 Aufwendungen in der Höhe von insgesamt S 13.700,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Mehrbegehren der Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0078 und das Mehrbegehren der Beschwerdeführer zur Zl. 96/06/0079 wird abgewiesen.

Begründung

Mit einem am 1. Juli 1994 im Magistrat der Landeshauptstadt Graz eingelangten Antrag suchte die mitbeteiligte Partei um die Erteilung einer Widmungsbewilligung für die Grundstücke Nr. .1115/4, .1115/5, 1115/6, .1115/7 und .1115/8 sowie die Grundstücke .1115/1 und .1117/2 der EZ 613, 614 und 1122, GB 63105 Gries, an. Als Verwendungszweck der vorgesehenen Bauten wurde "Geschäfts- und Bürogebäude mit Tiefgarage" angegeben.

Mit einem (bereits) am 28. Juni 1994 beim Magistrat der Landeshauptstadt Graz eingelangten Antrag suchte die mitbeteiligte Partei weiters um die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgarage "Bahnhof-Center Graz" auf den oben genannten Grundstücken an.

Die gegenständlichen Grundstücke liegen an der Annenstraße und damit am südlichen Ende des Europaplatzes. Sie liegen in dem durch die Finkengasse, die Annenstraße und den Eggenberger Gürtel (und am südlichen Ende durch die Niesenbergergasse) gebildeten Häuserblock. Im

V.02 Bebauungsplan Hauptbahnhof Süd ist der teilweise auf diesen Grundstücken vorhandene Baubestand nicht als "erhaltenswert" verzeichnet.

Südlich des Eckgrundstückes 1117/2 an der Ecke Annenstraße/Finkengasse schließt das Grundstück .1117/3 an. Das auf diesem Grundstück stehende Gebäude trägt die Ordnungsnummer Finkengasse 3. Gegenüber dem Grundstück 1117/2 und dem Grundstück .1117/3 liegt an der Ecke Annenstraße/Finkengasse und durch die Finkengasse von den beschwerdegegenständlichen Grundstücken getrennt das Grundstück der Beschwerdeführerin zu den Zlen. 96/06/0076 und 0078.

Südlich des Grundstückes .1117/3 schließen in der Finkengasse die Grundstücke, auf denen die Häuser mit den Ordnungsnummern Finkengasse 7, 9, 11 und 13 stehen, an. Die vom Widmungsantrag bzw. vom Baubewilligungsantrag der mitbeteiligten Partei erfaßten Grundstücke reichen zwischen den unmittelbar an der Finkengasse bzw. dem Eggenberger Gürtel liegenden Grundstücken zungenförmig Richtung Süden und grenzen somit an die Grundstücke, auf denen die Häuser mit den genannten Ordnungsnummern stehen.

Am Eggenberger Gürtel schließen südlich an das vom Widmungsantrag der mitbeteiligten Partei umfaßte Grundstück .1115/8 die Grundstücke .1115/2 und .1115/3 an, auf welchen das Gebäude mit der Ordnungsnummer Eggenberger Gürtel Nr. 6 steht.

Die Beschwerdeführerin zu den Zlen. 96/06/0076 und 0078 ist somit Anrainerin betreffend das Widmungs- und Bauverfahren aufgrund des Eigentums an einem Grundstück, welches durch eine Gemeindestraße von den Widmungsgrundstücken bzw. vom beantragten Bauprojekt getrennt ist.

Die Beschwerdeführer zur Zl. 96/06/0079 sind als Miteigentümer der in der Finkengasse gelegenen Grundstücke Anrainer des verfahrensgegenständlichen Bauplatzes bzw. Nachbarn bezüglich des beantragten Bauprojektes.

Über die Anträge der mitbeteiligten Partei fand am 7. Dezember 1994 eine mündliche Verhandlung statt.

Zu dieser mündlichen Verhandlung erhob die Beschwerdeführerin zu den Zlen. 96/06/0076 und 0078 (sowohl für das Widmungsverfahren als auch das Bauverfahren) mit Schriftsatz vom 5. Dezember 1994 Einwendungen.

In diesen Einwendungen verwies die Beschwerdeführerin darauf, daß die Liegenschaften in dem "derzeit gültigen Flächenwidmungsplan 2.0" aus dem Jahre 1992 als Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen seien. In der Folge wird eingehend auf die Entstehung des auch das vom Widmungsantrag der mitbeteiligten Partei betroffene Areal umfassenden Bebauungsplanes V.02 Bebauungsplan Hauptbahnhof Süd eingegangen und werden vertragliche Beziehungen zwischen der Stadt Graz bzw. der Grazer Stadtwerke AG als Verkäufer der gegenständlichen Grundstücke und der mitbeteiligten Partei erörtert. Mit näherer Darstellung der Lage des Bauplatzes wird sodann die Auffassung vertreten, daß "die nachbarbelastende, vorhersehbare Verkehrsproblematik in der Finkengasse" offensichtlich ungeprüft sowie ungelöst sei und "der Erteilung baurechtlicher Bewilligungen entgegen"stehe.

Es fehlten Beurteilungsgrundlagen zur nachvollziehbaren Darlegung der "rechtsgemäßen Ausschöpfung des Planungsermessens". Eine Begründung für die Ausschöpfung des Planungsermessens fehle. Weiters verweise die Darlegung des Lärmschutzes lediglich auf die allgemeinen Bestimmungen der ÖNORM. Es fehle die nachvollziehbare Darlegung der "Notwendigkeit und Zulässigkeit für die Abweichungen des Bebauungsplanes und des Projektes gegenüber dem Flächenwidmungsplan".

Im Zusammenhang mit der geplanten Tiefgarage und der in der Finkengasse geplanten Garagenausfahrt wird auf "erhebliche Nachbarbelastungen (Abgase, Lärm etc.)" hingewiesen. In den Raumplanungsüberlegungen seien bis dahin die im "Erd- und ersten Obergeschoß vorgesehenen, weit über 600 m2 liegenden Geschäftsflächen, die schon mangels Ansätzen zu einer baulichen Unterteilung als Groß-Einkaufszentrum mit allen Konsequenzen" anzusehen seien, unberücksichtigt geblieben. Die Ausbauvorstellungen der Stadt Graz seien auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften der Bauordnung und insbesondere § 4 leg. cit. zu prüfen. Insbesondere sei ein Widerspruch zu § 4 "im Verbauungsbereich Parzellen 1115/4 und 1115/5" gegeben. Zu den Grundstücken 1115/2 und 1115/3 erschienen die Grundsätze der geschlossenen Bebauung nicht gewahrt. Unzulässig erscheine auch die Überschreitung der Baugrenzlinie annenstraßenseitig durch die Obergeschoße. Dies sei durch die Rechtsnormen, insbesondere § 7 Abs. 2 Steiermärkische Bauordnung 1968 ausgeschlossen. Ein Widerspruch bestehe auch hinsichtlich des Ausmaßes der Bebauungsdichte bei einer Fläche von 3.596 m2 und einer Gesamtgeschoßfläche von

20.837 m2 ergebe sich eine Dichte von 5,79 und nicht ein Höchstwert von 4,5 der Netto-Bauplatzfläche. Durch den Bebauungsplan seien hiezu keine Festlegungen gegeben. Hinsichtlich des Abstandes von der Grundgrenze zur Annenstraße sei der gesetzlich vorgesehene Abstand nicht gewahrt. Direkt berührt werde die Beschwerdeführerin überdies durch den "Fassadenrücksprung im Grundstückbereich 1117/2 an der Finkengasse hinter die Bebauungslinie", da der Bebauungsplan in diesem Bereich eine geschlossene Bebauung "durch eine Straßenverbauung" vorsehe und die Rückversetzung des Bauwerkes zu einer Reichenbildung führen müßte.

In der mündlichen Verhandlung am 7. Dezember 1994 ergänzte die Beschwerdeführerin (vertreten durch den Beschwerdevertreter) die schriftlich eingebrachten Einwendungen im Widmungsverfahren dahingehend, daß vom Verhandlungsleiter und dem amtlichen Bausachverständigen sowie dem Vertreter des Stadtplanungsamtes dargelegt worden sei, "für den Widmungsbereich sei lediglich von den Parametern des Bebauungsplanes, einem maximalen Bebauungsgrad von 0,9 und davon auszugehen, daß die Bebauungsdichte laut Flächenwidmungsplan aufgrund der Bebauungsplanverordnung überschritten werden könne". Die Beurteilung der Bebauungsdichte sei nicht Gegenstand des Widmungsverfahrens, sondern habe im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen. Hiezu werde eingewendet, daß die Bebauungsdichte sich keinesfalls nach den Parametern des Bebauungsplanes, Bebauungsgrad maximal 0,9 und den Maximalhöhenfestlegungen etc. orientieren könne. Vielmehr sei die Zulässigkeit einer Überschreitung der maximalen Bebauungsdichte von 0,5 (dies dürfte ein Redaktionsversehen in der Übertragung der Einwendungen sein, es sollte offenbar heißen: 2,5) gutachtlich zu begründen, dh., es bedürfe einer eingehenden Befunddarlegung sowie eines daraus nachvollziehbar ableitbaren Gutachtens. Hiebei sei zu berücksichtigen, daß städtebauliche Gründe im Sinne eines Ortsbildschutzes wohl nicht angeführt werden könnten, auch die im

Planungsverfahren genannte Begründung, daß der Turm im Eckbereich ein wichtiges Gestaltungsmoment sei, könne nicht als Zulässigkeitsmerkmal "Wirkung erlangen". Insbesondere unter Berücksichtigung des Umstandes, daß die bisher gegebenen überhohen Bauwerke als das Stadtbild störend beurteilt würden, könne die Summierung dieser Negativa nun nicht mehr zu einer positiven Entscheidungsgrundlage umfunktioniert werden. Im übrigen wurde "vorgreifend zum Bauverfahren" festgehalten, daß auch in der Diskussion bei der örtlichen Verhandlung darauf verwiesen worden sei, daß aufgrund des Widmungsrahmens in Verbindung mit dem Flächenwidmungsplan und dem Bebauungsplan eine zwingende Vorgabe der Bebauungsdichte gegeben und daher eine Begründung der Zulässigkeit nicht erforderlich sei. Es müsse daraus im Zusammenwirken mit den Kaufverträgen vom Oktober 1992 geschlossen werden, daß schon zu früheren Zeitpunkten die gegebene Frage der Zulässigkeit der Bebauungsdichte nachvollziehbar in ihrer Zulässigkeit nicht beurteilbar gewesen sei.

Im übrigen schloß sich die Beschwerdeführerin den Einwendungen zweier weiterer Parteien (H und S) an.

Die Einwendungen dieser Nachbarn betrafen (mit näherer Darstellung) die Bebauungsdichte bzw. Fragen der Baugrenzlinie und Gebäudehöhe. Mit näherer Begründung wird in den Einwendungen der Nachbarin H ausgeführt, daß der Bebauungsplan V.02 Bebauungsplan Hauptbahnhof Süd dem Flächenwidmungsplan widerspreche. Voraussetzung für die Zulässigkeitserklärung einer Dichteüberschreitung im Bebauungsplan sei die Notwendigkeit im Sinne des Einfügungsgebotes nach § 4 Abs. 4 der Flächenwidmungsplanverordnung in Verbindung mit § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung. Die Rechtsprechung der Höchstgerichte zur besonderen Begründungsnotwendigkeit der Handhabung von Planungsermessen sei sowohl im Verfahren für die Bebauungsplanung als auch die Bauplatzwidmung gleichermaßen anzuwenden.

Des weiteren wird in den Einwendungen dieser Nachbarin ausgeführt, daß § 5 Abs. 1 des Bebauungsplanes hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorspringens von Bauteilen über die festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien gesetzwidrig sei. Es werden darüberhinaus im einzelnen weitere Festlegungen durch den Bebauungsplan als gesetzwidrig gerügt.

Die vorgesehene maximale Bebauungsdichte von 4,5 finde im Flächenwidmungsplan (und im Gesetz) keine Deckung.

Wenn nach § 4 des Bebauungsplanes die Festlegung der bauplatzbezogenen Bebauungsdichte dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten sei, sei somit im Widmungsverfahren zu prüfen, ob bzw. bejahendenfalls in welchem konkreten Maße die im Flächenwidmungsplan angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte von 2,5 überschritten werden könnten.

Im Zusammenhang mit der Tiefgaragenausfahrt und der Entlüftung der Tiefgarage wird eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung und Gefährdung der Nachbarschaft durch Lärm- und Geruchsimmissionen geltend gemacht und eine Vergrößerung des Abstandes nach § 4 Abs. 3 Steiermärkische Bauordnung 1968 gefordert. Das Ermittlungsverfahren sei in diesem Zusammenhang mangelhaft geblieben.

Auch die Einwendungen des Nachbarn S, denen sich die Beschwerdeführerin anschloß, betreffen die Ausübung des Planungsermessens bzw. die Festsetzung von Bebauungsgrundlagen gemäß § 3 Abs. 3 Steiermärkische Bauordnung 1968. Auch dieser Nachbar vertrat die Auffassung, daß die Bebauungsplanung nicht dem Raumordnungsgesetz und dem Flächenwidmungsplan widersprechen dürfe. Voraussetzung für die Zulässigkeitserklärung einer Dichteüberschreitung sei der Nachweis von deren Notwendigkeit. Auch die weiteren Ausführungen im Schriftsatz dieses Nachbarn decken sich mit dem Schriftsatz der Nachbarin H, sieht man davon ab, daß im Hinblick auf die unterschiedliche Situierung des Grundstückes dieses Nachbarn die Ausführungen betreffend die Tiefgarageneinfahrt nicht auf die Ausfahrt Finkengasse, sondern auf die Ausfahrt Eggenberger Gürtel bezogen werden.

Auch im Baubewilligungsverfahren erhob die Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0076 die oben bereits dargestellten Einwendungen laut Schriftsatz vom 5. Dezember 1994 und ergänzte diese Einwendungen in der mündlichen Verhandlung am 7. Dezember 1994 dahingehend, daß sie sich den schriftlichen Einwendungen bzw. den in der mündlichen Verhandlung vorgebrachten Einwendungen der Nachbarn H und S anschließe.

Die Einwendungen der genannten Nachbarn für das Bauverfahren betrafen die Tiefgaragenausfahrt und die Tiefgaragenentlüftung, welche eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung und Gefährdung der Nachbarschaft durch Lärm- und Geruchsimmissionen erwarten ließen, die Behauptung eines unlösbaren Widerspruches des Bauansuchens zum Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und zu Bebauungsrichtlinien, die Frage des Vorliegens einer Widmungsbewilligung als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung, die Frage der

Bewilligungsfähigkeit eines Einkaufszentrums nach § 27 Abs. 1a Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (auch in dieser Hinsicht sind die Schriftsätze der Nachbarn H und S weitgehend identisch). Der Vertreter der Beschwerdeführerin ergänzte in der mündlichen Verhandlung darüberhinaus die Einwendungen noch hinsichtlich der Abstandsvorschriften nach der Bauordnung, bezogen auf die Häuser Eggenberger Gürtel und Finkengasse, die Frage der Übereinstimmung mit der Garagenordnung hinsichtlich der Kfz-Abstellplätze und dahingehend, daß nach den Aussagen des Bausachverständigen der Turm im Eckbereich das wichtigste Gestaltungsmoment darstelle, wobei jedoch für die Gestaltung das Ergebnis eines Wettbewerbes maßgeblich gewesen sei, welcher als solcher nicht als städtebauliches Gutachten im Sinne der Rechtsvorschriften anzusehen sei. Im Bauverfahren bedürfe es einer Prüfung dieser Zulässigkeit, wenn im Widmungsbewilligungsbescheid über die Festlegung der Bebauungsdichte hinweggegangen werde. Es bestehe ein Rechtsanspruch auf die Ausnützung einer Bebauungsdichte lediglich hinsichtlich der Ausweisung im Flächenwidmungsplan.

Die Beschwerdeführer zur Zl. 96/06/0079 schlossen sich den Ausführungen des Beschwerdevertreters der Beschwerdeführerin zu den Zlen. 96/06/0076 und 0078 (insbesondere hinsichtlich des Baubewilligungsverfahrens) an. Die Einwendungen der Beschwerdeführer zur Zl. 96/06/0079 decken sich daher hinsichtlich des Bauverfahrens mit jenen der Beschwerdeführerin zu den Zlen. 96/06/0076 und 0078.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Graz vom 20. Dezember 1994 wurde der mitbeteiligten Partei gemäß den §§ 2 und 3 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 idF LGBl. 1992/43 und § 6 Kanalgesetz 1988, LGBl. 1988/79, iVm § 12 der Verordnung des Gemeinderates vom 9. April, vom 9. Oktober und vom 26. November 1992, mit der der

2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erlassen wurde, sowie § 28 der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 idF LGBl. 1989/55 und gemäß § 32 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (ROG) idF LGBl. 1991/41 die Widmung der eingangs genannten Grundstücke unter Festsetzung verschiedener Bebauungsgrundlagen und Auflagen bewilligt.

Die Bebauungsgrundlagen werden wie folgt festgesetzt:

"1. Bauplatzfestlegung:

Der Widmungsgrund wird laut Eintragung im Widmungsplan zu einem Bauplatz mit einer Bauplatzfläche von 3.596 m2 gewidmet.

2. Bebauungsweise:

Geschlossene Bebauung.

3. Bebauungsgrad:

Mindestens 0,5, höchstens 0,9 der Bauplatzfläche.

4. Straßenfluchtlinien:

Gemäß Eintragung im Widmungsplan (rote Linien).

5. Baufluchtlinien:

In die Baufluchtlinien ist die überwiegende Flucht eines Gebäudes zu stellen.

6. Baugrenzlinien:

Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für vorspringende Bauteile (zB. Stiegen- und Lifthäuser sowie die im § 9 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 angeführten Bauteile).

7. Höhenzonierungslinien:

Gemäß Eintragung in dem einen Bestandteil des Widmungsplanes darstellenden Bebauungsplan (rote Linien).

8. Gebäudemindestabstände:

Von den im Widmungsplan eingetragenen Straßengrundgrenzen der Annenstraße (Europaplatz) und des Eggenberger Gürtels sowie der Straßenfluchtlinie der Finkengasse entsprechend den in dem einen Bestandteil des Widmungsplanes darstellenden Bebauungsplan eingetragenen Baufluchtlinien;

von den übrigen Bauplatzgrenzen 0,00 m.

9. Zulässige Bauten (Verwendungszweck):

Alle Nutzungen, die gemäß § 23 Abs. 5 lit. c des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 idgF in einem "Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet" zulässig sind.

10. Gebäudehöhen:

Entsprechend den Ausweisungen der Höhenzonierung in dem einen Bestandteil des Widmungsplanes darstellenden Bebauungsplan mit maximalen Gebäudehöhen von 6,50 m, 8,50 m, 17,00 m, 20,00 m und 40,00 m.

Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt des ursprünglich gegebenen Geländes.

Für Stiegen- und Lifthäuser, Giebelelemente udgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

11. Anlegung von Kinderspielplätzen:

...

12. Anlegung von Pkw-Abstellplätzen:

Auf dem Bauplatz sind in dem der Bebauung entsprechenden Ausmaß Flächen für Pkw-Abstellplätze, und zwar im Hauptgebäude integriert bzw. in einer Tiefgarage vorzusehen.

Tiefgaragen, die niveaumäßig nicht in Erscheinung treten, sind zulässig.

Rampen zu Tiefgaragen sind durchgehend überdeckt und seitlich geschlossen auszuführen sowie im Nahbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Baulich geschlossene Zufahrten und Rampen zu Tiefgaragen sind außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen zulässig.

13. Anlegung von Grünflächen:

Die nichtbebauten Flächen des Bauplatzes, die nicht unbedingt als Verkehrsfläche, Kinderspielplatz oder Wirtschaftshof verwendet werden, sind als Grünflächen auszugestalten.

14. Gestaltungsvorschriften:

Flachdächer, die unter einer Gebäudehöhe von 10,00 m liegen, sind als begrünte Flachdächer auszuführen. Davon ausgenommen sind begehbare Terrassen und Dachkonstruktionen in transparenter Form sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses, wie zB. Lift- und Stiegenhausabschlüsse."

Die Einwendungen der Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0076 wurden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung. Im Berufungsverfahren wurden von der belangten Behörde Gutachten betreffend die "städtebauliche Zulässigkeit" eines maximalen Bebauungsgrades von 0,9 eingeholt und der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme übermittelt.

Mit dem nun zur Zl. 96/06/0076 angefochtenen Bescheid mit der Zl. A 17-K-12.558/1994-12 wurde die Berufung der Beschwerdeführerin als unbegründet abgewiesen. Über Berufung der Nachbarin H wurde im übrigen der Bescheid der Behörde erster Instanz dahingehend abgeändert, daß Punkt 8. der Bebauungsgrundlagen "Gebäudemindestabstände" zu entfallen habe.

Begründend führt die belangte Behörde nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens insbesondere aus, daß gemäß § 3 Abs. 2 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 idF LGBl. Nr. 43/1992, eine Widmungsbewilligung zu erteilen sei, wenn die in § 1 sowie die im Raumordnungsgesetz 1974, LGBl. Nr. 127 in der jeweils geltenden Fassung, genannten Voraussetzungen für eine Widmung vorlägen. Gemäß § 3 Abs. 3 Steiermärkische Bauordnung 1968 seien in der Widmungsbewilligung der Verwendungszweck der Bauten, die Straßenfluchtlinien, die Baufluchtlinien, die Baugrenzlinien, die Höhenlage der Bauwerke und angrenzenden Verkehrsflächen, die Bebauungsweise, die Bebauungsdichte, der Bebauungsgrad, das Mindest- und Höchstmaß der Gebäudehöhe, die Abstände von anderen Gebäuden und von Grundgrenzen, Lage und Größe der Freiflächen, die Grundabtretung für Verkehrsflächen sowie die von der Widmung erfaßte Grundfläche festzusetzen.

Nach Darstellung der Rechtslage hinsichtlich der Nachbarrechte nach der Steiermärkischen Bauordnung im Widmungsbewilligungsverfahren wird unter Berufung auf die hg. Rechtsprechung die Funktion der Widmungsbewilligung dargelegt. Sodann werden die Festlegungen im

2. Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz und im Bebauungsplan wiedergegeben. In dem von den Nachbarn bekämpften Widmungsbescheid seien die bereits im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen, die Bebauungsweise, Straßenfluchtlinien, Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, sowie Gebäudehöhen etc. ebenso nur mehr wiedergegeben worden, wie der zulässige Verwendungszweck der Bauten. Den im Widmungsbescheid festgesetzten Bebauungsgrundlagen komme infolge Vorliegens eines Flächenwidmungsplanes, der die Art der Nutzung bindend festlege, und eines Bebauungsplanes, in dem die restlichen Bebauungsgrundlagen festgelegt seien, nur mehr feststellender Charakter zu und die Behörde sei verpflichtet, die im Flächenwidmungsplan und im Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsgrundlagen in die Widmungsbewilligung zu übernehmen, da diesbezüglich kein Planungsermessen mehr bestehe.

Bei der Festsetzung des Bebauungsgrades mit mindestens 0,5 und höchstens 0,9 der Bauplatzfläche handle es sich hingegen um eine Festsetzung im Rahmen des der Behörde eingeräumten Planungsermessens.

Zu den Ausführungen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Gebäudemindestabstände wird ausgeführt, daß das Grundstück der Beschwerdeführerin vom Widmungsgrundstück durch die öffentliche Verkehrsfläche Finkengasse mit einer Breite von 11,50 m getrennt sei und die Abstandsvorschriften des § 4 Abs. 1 Steiermärkische Bauordnung diesbezüglich nicht anzuwenden seien, da sich diese auf den Seitenabstand bezögen, nicht aber auf den Abstand zu einer gegenüberliegenden, durch eine öffentliche Straße getrennte Grundfläche.

Zum Berufungsvorbringen, daß die Nichtfestsetzung einer Bebauungsdichte im Widmungsbescheid unzulässig sei, wird ausgeführt, daß der Verwaltungsgerichtshof schon wiederholt ausgeführt habe, daß durch die Unterlassung einer nach § 3 Abs. 3 Steiermärkische Bauordnung 1968 gebotenen Festsetzung der Bebauungsdichte die Nachbarn in keinem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt würden, da eine Verletzung von Nachbarrechten nur durch eine Festlegung im Widmungsbewilligungsbescheid eintreten könne, nicht jedoch durch eine Unterlassung einer solchen Festlegung. Dem Nachbarn sei die Geltendmachung aller diesbezüglichen subjektiv-öffentlichen Rechte für das spätere Baubewilligungsverfahren gewahrt.

Zum Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die Zufahrt wird ausgeführt, daß das Widmungsgrundstück im Norden von der Landesstraße Annenstraße, im Osten von der Bundesstraße Eggenberger Gürtel und im Westen von der Gemeindestraße Finkengasse begrenzt werde und gemäß § 1 Abs. 2 der Bauordnung im Widmungsverfahren seitens der Behörde zu überprüfen sei, ob für einen Bauplatz eine geeignete Zufahrtsmöglichkeit von einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert sei. Bezüglich dieser Bestimmung komme dem Nachbarn kein Mitspracherecht zu, sodaß auch diesbezüglich keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes bestünde. Zum Vorbringen, daß der Bebauungsplan mit dem Flächenwidmungsplan im Widerspruch stünde, wird die Auffassung vertreten, daß der Bebauungsplan als ordnungsgemäß kundgemachte generelle Norm von der Baubehörde anzuwenden sei und dieser keine Möglichkeit zukomme, im Widmungs- bzw. Bauverfahren die Richtigkeit einer generellen Norm in Frage zu stellen. Die Prüfung der Frage, ob der vorliegende Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan oder einer anderen generellen Norm widerspreche, bleibe dem Verfassungsgerichtshof vorbehalten.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die zur Zl. 96/06/0076 protokollierte Beschwerde, die zunächst an den Verfassungsgerichtshof gerichtet war, aber auch bereits die für den Fall der beantragten Abtretung an den Verwaltungsgerichtshof erforderlichen Ausführungen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof enthält. Der Verfassungsgerichtshof hat mit Beschluß vom 27. Februar 1996, B 1642/95 u.a., die Behandlung der Beschwerde abgelehnt und sie antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten.

In der Beschwerde wird geltend gemacht, daß die Behörde das ihr obliegende Planungsermessen nicht ausgeschöpft und die Festlegung der Bebauungsdichte rechtswidrig unterlassen habe. Dieses Vorbringen wird eingehend näher begründet und dabei insbesondere auf die Frage der Bindung der Baubehörde durch Maximalwerte im Bebauungsplan, den Widerspruch des Bebauungsplanes zum Flächenwidmungsplan und die Notwendigkeit der Überschreitung der im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Bebauungsdichte im Sinne des § 3 Bebauungsdichteverordnung eingegangen.

Weiters wendet sich die Beschwerdeführerin gegen die Festsetzung des Bebauungsgrades mit 0,9, gegen die

Festlegung der geschlossenen Verbauung und die Unterlassung der Prüfung unter dem Gesichtspunkt des Vorliegens eines Einkaufszentrums. Die belangte Behörde irre in mehrfacher Hinsicht, wenn sie davon ausgehe, sie habe den rechtmäßigen Bestand des Bebauungsplanes nicht zu prüfen, durch den Bebauungsplan seien der Bebauungsrahmen mit den Gebäudehöhen unabdingbar vorgegeben. Die für die Vorgaben und somit die Dichteüberschreitung erforderlichen städtebaulichen Gründe seien bei der Erstellung des Bebauungsplanes bereits beachtet worden. Sie widerspreche sich schon, wenn sie ausführe, die Eckbetonung (Hochhaus) als vertikale Dominante zum Bahnhofsvorplatz werde mit 27 m maximal 40 m vorgeschlagen und sodann aber von der Ausnutzbarkeit der Maximalhöhen ausgehe.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Graz vom 2. Mai 1995 wurde der mitbeteiligten Partei gemäß den §§ 57 und 62 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 idF LGBl. 1992/43 und § 6 Kanalgesetz 1988, LGBl. 1988/79, iVm § 12 der Verordnung des Gemeinderates vom 9. April 1992, vom 9. Oktober 1992 und vom 26. November 1992, mit der der 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erlassen wurde, gemäß § 32 Abs. 1 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (ROG) idF LGBl. 1995/1 und § 7 des Steiermärkischen Feuerpolizeigesetzes, LGBl. 1985/49, sowie § 28 der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 idF LGBl. 1989/55, die plan- und beschreibungsgemäße Errichtung eines elfgeschoßigen Büro- und Geschäftsgebäudes mit einer Tiefgarage auf den oben genannten Grundstücken mit näheren Auflagen bewilligt. Die Einwendungen der Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0078 und der Beschwerdeführer zur Zl. 96/06/0079 wurden als unbegründet abgewiesen bzw. hinsichtlich der zu gering bemessenen Stellplatzzahl in der Tiefgarage und gegen die Errichtung von Zu- und Ausfahrten am Eggenberger Gürtel und an der Finkengasse als unzulässig zurückgewiesen. Die Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0078 und die Beschwerdeführer zur Zl. 96/06/0079 erhoben Berufung gegen diesen Bescheid (diese Berufung wurde neben den Beschwerdeführern zur Zl. 96/06/0079 auch noch von drei weiteren Nachbarn eingebracht, die nunmehr nicht Beschwerdeführer vor dem Verwaltungsgerichtshof sind).

Die Berufungsbehörde holte in ihrem Verfahren ein Gutachten eines Sachverständigen des Stadtplanungsamtes ein (Gutachten vom 9. Juni 1995). Dieses Gutachten sollte insbesondere die Frage behandeln, "warum durch das geplante Bauvorhaben ... eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichte-Verordnung angegebenen Dichtehöchstwerte für ein Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet von 2,5 aus städtebaulichen Gründen notwendig" sei.

Zunächst stellt der Gutachter die Vorarbeiten zum V.02 Bebauungsplan, insbesondere das durchgeführte städtebauliche Gutachterverfahren und die für dieses Verfahren seitens der Auftraggeber vorgegebenen Prämissen dar. Nach kurzer Darstellung der Tätigkeit der Jury im Gutachterverfahren wird darin das von dem von der Jury für die Weiterplanung vorgeschlagenen Architekten im Auftrag des Stadtplanungsamtes ausgearbeitete Konzept, das Grundlage für den Bebauungsplan sein sollte, wiedergegeben. In diesem Konzept wird u.a. "die Eckbetonung als vertikale Dominante zum Bahnhofsvorplatz" mit maximal 40 m vorgeschlagen.

Nach Darstellung des Stadtentwicklungskonzeptes 1990 und der räumlichen Situation in der Umgebung des Planungsraumes geht das Gutachten auf den Bebauungsplan V.02 Hauptbahnhof-Süd ein, wobei u.a. ausgeführt wird:

"Sollte also am Bauplatz ein Baukörper errichtet werden, welcher nicht ohne Unterbrechung von der Finkengasse 3 bis zum Eggenberger Gürtel 6, geführt würde, wäre eine städtebaulich gebotene Einfügung der Bebauung in das Erscheinungsbild des maßgeblichen Stadtteiles nicht gegeben. Es kann auf die Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der Höhenzonierungslinien nicht verzichtet werden, weil diese den städtebaulich gebotenen Verlauf der Baukörperkontur absichern.

Im vorliegenden V.02 Bebauungsplan Hauptbahnhof-Süd wurde städtebaulich begründet für diesen Bauplatz das Maß der baulichen Nutzung vorgegeben, u.a. mittels Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien und Gebäudehöhen festgelegt.

Damit ist also ein Rahmen verfügt, innerhalb welchem sich nach aufwendigen Gutachterverfahren und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens künftige Bauführungen zu bewegen haben.

Im Bebauungsplanverfahren ist auf eine Festlegung einzelner Bauplätze verzichtet worden.

Es kann daher nur im jeweiligen Bewilligungsverfahren festgestellt werden, welcher Dichtewert erforderlich ist, um für den jeweiligen beantragten Bauplatz die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrenzen nutzen zu können. Da der

Bebauungsplan unterirdische Einbauten nicht regelt, sind solche durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und ist erst im Bauverfahren festzustellen, ob Kriterien für Untergeschosse vorliegen (Aufenthaltsräume, u.ä.), welche in die Dichteberechnung einzubeziehen sind.

Es ist daher festzustellen, daß die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung durch Ausweisung von Gebäudehöhen, Bauflucht, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien im Bebauungsplan städtebaulich begründet erfolgte, um der städtebaulich gebotenen Einfügung in die umgebende Bebauung und der Ecklage mit platzabschließender Front zum Bahnhofsvorplatz, gerecht zu werden."

Nach kurzer Darstellung des zu beurteilenden Projekts fährt der Gutachter fort:

"Prinzipielle Überlegungen zur Bebauungsdichte:

Es wird in überschlägigen Berechnungen dargelegt, was ein Festhalten an der Bebauungsdichte von höchstens 2,5 über alle ober- und unterirdischen Geschosse in städtebaulicher Hinsicht bedeuten würde:

Beispiel 1

Bei Herstellung von Nutzungen, wie z.B. der Geschäftsnutzung in einem Untergeschoß und im Erdgeschoß im Ausmaß von jeweils BD 0,75 wäre durch 2 Geschäftsgeschosse die BD von 1,5 ausgeschöpft.

Die noch verbleibende ausschöpfbare BD von 1,0 ergäbe eine Bruttogeschoßfläche, welche die Errichtung von

2 straßenbegleitenden ca. 16,0 m tiefen Obergeschossen und über ca. 700 m2 ein weiteres Obergeschoß zuließe. Darüber hinausgehende Obergeschosse würden eine Überschreitung der Bebauungsdichte von 2,5 benötigen, andernfalls lediglich eine 3-geschossige bzw. in begrenztem Ausmaß 4-geschossige, oberirdische Bebauung Platz greifen könnte.

Beispiel 2

Bei Herstellung von Nutzungen, wie z.B. der Geschäftsnutzung im Erdgeschoß im Ausmaß von BD 0,85 (also ohne einrechenbare Nutzung im Untergeschoß) verbliebe eine noch ausschöpfbare BD von 1,65.

Damit wäre die Errichtung einer straßenbegleitenden ca. 16,50 m tiefen 4-gesch. Bebauung möglich. Die Herstellung einer 4-gesch. Bebauung entspricht der im Bebauungsplan festgelegten straßenseitigen Mindestgebäudehöhe.

Das Setzen einer vertikalen Dominante, also eine über 4 Geschosse hinausgehende straßenseitige Bebauung oder eine hofseitige, sich weiter entwickelnde Geschäftsnutzung (Erweiterung der Gebäudebreiten) würde eine Überschreitung der Bebauungsdichte von 2,5 benötigen.

Beispiel 3

Das eingereichte Projekt schöpft eine oberirdische BD von 3,31 aus. Mit einer Reduktion um 3 Geschosse im Bereich der Nordostecke (vertikale Dominante) wäre der Mindestgebäudehöhe entsprochen und die BD um 0,42 verringert. Als BD verbliebe ca. 2,90, womit klargelegt ist, daß über die geschoßmäßige Herabsetzung im "Eckbereich" hinausgehend, weitere Bebauungsdichtereduzierungen zu erfolgen hätten, um einer einzuhaltenden BD von höchstens 2,5 zu entsprechen.

Damit soll dargelegt werden, daß bei Vorliegen eines Bebauungsplanes mit seinen städtebaulich begründeten Festlegungen und bei Vorliegen eines Bauprojektes, welches sich in seinem Umfang voll in den Rahmen des Bebauungsplanes einfügt, es aus städtebaulicher Sicht keinen Grund gibt, eine bauplatzbezogene BD-Überschreitung im individuellen Bewilligungsverfahren nicht zuzulassen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 4 der Verordnung zum Bebauungsplan (siehe Beilage - Grüne Broschüre) und das Schreiben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung - Rechtsabteilung 3 vom 22. Juni 1994 hingewiesen, welches nach fachlicher und rechtlicher Prüfung gegen den V.02 Bebauungsplan Hauptbahnhof-Süd keinen Einwand erhebt."

Zusammenfassend kommt der Gutachter zum Schluß, daß die Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte "aufgrund der im Bebauungsplan und in der Widmungsbewilligung festgesetzten Bebauungsgrundlagen (wie z.B. Gebäudehöhen, Bebauungsgrad, Bauflucht- und Baugrenzlinien)" städtebaulich notwendig sei.

Mit dem zu den Zlen. 96/06/0078 und 0079 angefochtenen Bescheid wurden diese Berufungen als unbegründet abgewiesen. Begründend führt die belangte Behörde nach Wiedergabe der Entscheidungsbefugnis der Berufungsbehörde gemäß § 42 iVm § 66 Abs. 4 AVG und den subjektiven Rechten der Nachbarn nach § 61 Abs. 2 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 aus, daß zur Frage der Abstandsverkürzung auf die in § 3 des geltenden Bebauungsplanes festgelegte Bebauungsweise zu verweisen sei. Innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sei die geschlossene Bebauung für zulässig erklärt worden. Das gegenständliche Bauvorhaben werde nun in geschlossener Bauweise unmittelbar an der Grundgrenze zu den Grundstücken .1117/3 und 1117/4 sowie ebenfalls unmittelbar an der Grundgrenze zu den Grundstücken 1117/1 und 1116 errichtet.

Die Grundstücke der Beschwerdeführerin zur Zl. 96/06/0078 seien vom gegenständlichen Bauplatz durch die öffentliche Verkehrsfläche Finkengasse mit einer Breite von 11,50 m getrennt, sodaß für diese Grundstücke keine Abstandsverletzung geltend gemacht werden könne.

Im Bebauungsplan und im Widmungsbescheid werde für den gegenständlichen Bauplatz eine geschlossene Bebauung festgesetzt, wobei auch eine geschlossene Bebauung zum Haus Finkengasse 3 und entlang der Grundstücke 1117/4, 1117/1 und 1116 vorgesehen sei. Die letztgenannten Grundstücke seien im Bebauungsplan als Freiflächen ausgewiesen und daher nicht bebaubar. Das geplante Projekt entspreche den Vorgaben des Bebauungsplanes und des Widmungsbescheides, da es mit einer Feuermauer unmittelbar an das Gebäude Finkengasse 3 bzw. an die Nachbargrundgrenze angebaut werde. Auch der Rücksprung der Feuermauer im ersten Obergeschoß entspreche der Bestimmung des § 21 Abs. 1 Steiermärkische Bauordnung 1968, da einerseits eine Feuermauer und somit ein Schutz gegen das Übergreifen eines Brandes auf das Nachbargebäude vorhanden sei und andererseits gemäß der genannten Bestimmung nur die an das Nachbargebäude anschließende Außenwand als Feuermauer auszugestalten sei. Die nicht durchgehende Ausbildung der Außenwand des Gebäudes Finkengasse 3 als Feuermauer könne nicht der nunmehrigen Bauwerberin zum Nachteil gereichen, sondern es müsse gemäß § 21 Abs. 1 Steiermärkische Bauordnung vielmehr jedes Gebäude eine eigene Feuermauer haben. Schon die Behörde erster Instanz habe festgestellt, daß nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein Parteienrecht auf eine bestimmte Art und Weise der Verbauung der Grundstücksgrenze bestehe und im vorliegenden Falle keine Beeinträchtigung der Nachbarn, ihren Bauplatz entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes zu nutzen, entstehe. Somit entspreche das geplante Projekt hinsichtlich der Verbauungsweise und hinsichtlich der Feuermauer den Bestimmungen der Bauordnung, sodaß keine Verletzung der Nachbarn in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten entstehe.

Zur Bebauungsdichte wird nach Wiedergabe der einschlägigen Rechtsgrundlagen ausgeführt, daß im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich begründet für den Bauplatz das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung von Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien und Gebäudehöhen festgelegt worden sei. Der Verordnungsgeber habe durch die beispielsweise Aufzählung in der Bestimmung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung klargestellt, bei welchen baulichen Situationen bzw. solchen Situationen entsprechenden Gegebenheiten aus städtebaulichen Gründen die Notwendigkeit der Überschreitung der im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Dichtewerte gegeben sei. Nach Ansicht der belangten Behörde liege im Gegenstandsfall eine der beispielsweisen Aufzählung der baulichen Situationen in der Bebauungsdichteverordnung entsprechende Situation vor, da es um die Betonung der Eckbebauung als vertikale Dominante zum Bahnhofsvorplatz gehe. Der Amtssachverständige des Stadtplanungsamtes habe sich in seinem Gutachten schlüssig und nachvollziehbar damit auseinandergesetzt, daß die Überschreitung des im Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichtewertes von 2,5 durch das gegenständliche Projekt städtebaulich deswegen notwendig sei, um den Vorgaben des Bebauungsplanes zu entsprechen und der städtebaulich gebotenen Einfügung in die umgebende Bebauung und der Ecklage mit platzabschließender Front zum Bahnhofsvorplatz unter Betonung der Eckbebauung als vertikale Dominante zu entsprechen.

Nach den Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung komme demnach dann zwar kein subjektiv-öffentliches Recht auf die Festlegung einer bestimmten Bebauungsdichte zu, wohl aber auf gesetzmäßige Handhabung des der Behörde zukommenden Planungsermessens, wenn die im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichtewerte in Anwendung des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung überschritten werden sollten. Im Falle einer Ermessensentscheidung, die bei der Festsetzung der Bebauungsdichte vorliege, stünden der Behörde mehrere Entscheidungsmöglichkeiten offen und seien alle diese möglichen Entscheidungen gesetzmäßig. Von dieser

Wahlmöglichkeit habe die Baubehörde aufgrund der ihr vorliegenden vollständigen und schlüssigen Entscheidungsgrundlagen Gebrauch gemacht. Schlüssig und nachvollziehbar habe der Amtssachverständige des Stadtplanungsamtes unter Berücksichtigung des Gebietscharakters und der städtebaulichen Zielsetzungen in seinem Gutachten ausgeführt, warum das Bauvorhaben mit seiner Baumassenverteilung (Bebauungsdichte) im Ausmaß von 4,2 der Bauplatzfläche aufgrund der im Bebauungsplan vorgegebenen Bebauungsgrundlagen zur Schaffung einer vertikalen Dominante zum Bahnhofsvorplatz an der Schnittstelle der bedeutenden Verkehrsachsen Annenstraße und Eggenberger Gürtel städtebaulich notwendig sei.

In der Folge wird zur Berechnung der Dichte Stellung genommen und zur Frage der Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Flächenwidmungsplan.

Zur Frage der Immissionsbelastung wird nach kurzer Wiedergabe der Rechtslage gemäß § 61 Abs. 2 Steiermärkische Bauordnung 1968, § 5 Abs. 1 Steiermärkische Garagenordnung 1979 und § 4 Abs. 3 Steiermärkische Garagenordnung die Auffassung vertreten, daß im Hinblick darauf, daß nicht einmal die nach der Garagenordnung geforderte Mindestanzahl an Pkw-Abstellflächen errichtet würde, auch nicht von einer das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft gesprochen werden könne. Dies entspreche auch der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, der (allerdings zu Abstellflächen in einem allgemeinen Wohngebiet) ausgesprochen habe, daß die von den mit einer nach der Widmung zulässigen Nutzung verbundenen Abstellflächen in der gemäß § 4 der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 vorgesehenen Mindestzahl typischerweise ausgehenden Immissionen grundsätzlich als ortsüblich anzusehen seien, soferne nicht besondere Umstände vorliegen, die eine andere Beurteilung geboten erscheinen ließen. Zur Prüfung der Frage, ob bei den geplanten 141 Pkw-Abstellplätzen in der Tiefgarage, die die gesetzlichen Mindeststellplätze bei weitem unterschritten, besondere Umstände vorlägen, die eine andere Beurteilung geboten erscheinen ließen, sei seitens der Berufungsbehörde sowohl ein lärmtechnisches als auch ein ablufttechnisches Gutachten der Amtssachverständigen des Amtes für Umweltschutz und zur Beurteilung der Frage, ob durch die seitens der technischen Amtssachverständigen festgestellten Immissionen mit Auswirkungen auf den menschlichen Organismus der Nachbarn zu rechnen sei, auch ein Gutachten eines medizinischen Amtssachverständigen eingeholt worden. In sämtlichen Gutachten sei eine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen worden.

Gegen diesen Bescheid richten sich die zu den Zlen. 96/06/0078 und 0079 protokollierten Beschwerden.

Die Beschwerden waren zunächst an den Verfassungsgerichtshof gerichtet, der deren Behandlung mit Beschluß vom 27. Februar 1996, B 1642/95 u.a., ablehnte und die Beschwerden antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abtrat.

In der bereits für den Fall der Abtretung auch die Ausführungen für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof enthaltenden Beschwerde zur Zl. 96/06/0078 wird insbesondere geltend gemacht, daß die Behörde "Prüfungen im Rahmen des gesetzlichen Planungsermessens unterlassen" habe. Im Bebauungsplan seien Mindest- und Maximalgrenzen für die Baumassen vorgegeben. Die vertikale Eckdominante sei mit 27 bis 40 m und der wesentliche Teil des restlichen Objektes mit 12 bis 20 m festgelegt. Die Behörde habe ohne weitere Prüfung der Notwendigkeiten der Bewilligung die Maximalwerte zugrundegelegt mit der Begründung, es bestehe eine Bindung an die Festlegungen des Bebauungsplanes. Es hätte jedoch eine Prüfung erfolgen müssen, da auch in diesem Rahmen die städtebauliche Notwendigkeit festzustellen gewesen wäre. Die dem Planungsverfahren des Bebauungsplanes zugrundegelegte städtebauliche Zielsetzung könne "infolge des Spielraumes zwischen 27 und 40 m dieser Dominante hier nicht mehr zum Tragen kommen". Wenn man davon ausgehe, daß der Rahmen der Mindesthöhen der übrigen Gebäude straßenseitig mit 12 m und 27 m im Verfahren nicht mehr prüfbar durch den Bebauungsplan vorgegeben sei, so bedürfe es für die Beurteilung einer weiteren Dichteüberschreitung für die Ausnutzung der Maximalhöhen einer gesonderten Prüfung im Sinne des § 3 Abs. 2 Bebauungsdichteverordnung 1993. Die als Ziel des Bebauungsplanes gesetzte Dominanzwirkung sei schon mit 27 m gegeben. Jede Überschreitung dieser Höhe und der Mindesthöhe des übrigen Gebäudes bedürfe einer zusätzlichen Prüfung. Sie sei auch für den Liegenschaftsbereich der Beschwerdeführerin wesentlich, da die durch eine Dichteverbauung gegebenen Nachteile für die Bewohner durch Grünpflanzungen auf der Liegenschaft der Beschwerdeführerin ausgeglichen werden sollten. Diese Ausgleichsmaßnahmen würden der Beschwerdeführerin bei einem Bauansuchen ihrerseits vorgeschrieben werden. Insbesondere ergebe aber eine solche Dichteüberschreitung auch schon Nachteile für die Nutzung des Bestandes. Das Gutachten vom 9. Juni 1995 sei nicht geeignet, eine Überschreitungsnotwendigkeit zu begründen.

Neben der Dichteüberschreitung durch die Gebäudehöhe bestehe die im Bebauungsplan nicht berücksichtigte Nutzung von zwei Tiefgeschoßen durch Geschäftsflächen, wodurch der Charakter eines Einkaufszentrums gegeben sei. Diese (weitere) Dichteüberschreitung sei ungeprüft.

Mangels Prüfung und Festsetzung einer über 2,5 liegenden Bebauungsdichte in den der Baubewilligung vorgelagerten Normierungsakten sei in diesem Verfahren eine Bindung an den Flächenwidmungsplan gegeben. Im Bauverfahren könne über die Dichte keine Entscheidung getroffen werden. Dies insbesondere, wenn sich die Behörde zu einer vom Flächenwidmungsplan abweichenden Dichtefestlegung in der Widmung nicht entscheiden könne. Bei der Berechnung des Bebauungsgrades und der Bebauungsdichte sei weiters auf die Grundabtretungen Bedacht zu nehmen. Dies insbesondere dann, wenn zwischen der kaufenden Antragstellerin und der Stadt Graz bereits im Kaufvertrag für die Abtretungen Kaufpreisrückverrechnungen vorgesehen seien.

Schließlich wird geltend gemacht, daß für den Bauplatz geschlossene Bebauung vorgesehen sei, die Unterlagen wiesen jedoch aus, daß zum Haus Eggenberger Gürtel 6 eine geschlossene Bebauung nicht vorliege. Auch in der Finkengasse sei diese nicht im Sinne des Gesetzes gegeben. Auch zu dieser Rüge sei die Beschwerdeführerin berechtigt, da die Beachtung dieses Mangels das Gesamtbauvorhaben beeinflusse und im Zusammenhang mit der Baumassekonzentration stehe, die sich auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin negativ auswirke. In der erfolgten Lärmbegutachtung werde nur auf die Wohnbauten in der Finkengasse Bezug genommen, es bleibe die direkte Ausstrahlung aus dem Bereich der Garagenausfahrt auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin unberücksichtigt.

In der zur Zl. 96/06/0079 protokollierten Beschwerde, die über Verfügung des Verwaltungsgerichtshofes ergänzt wurde, machen die Beschwerdeführer geltend, daß die Beschwerdeführer in ihrem aus § 61 Abs. 2 lit. b der Steiermärkischen Bauordnung erfließenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungsplan sowie der Bebauungsplanverordnung, in dem aus § 61 Abs. 2 lit. c der Steiermärkischen Bauordnung erfließenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf gesetzmäßige Handhabung des Planungsermessens bei der Festlegung der Bebauungsweise und Bebauungsdichte, in dem aus § 61 Abs. 2 lit. d der Steiermärkischen Bauordnung 1968 erfließenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf bauordnungsgemäße Abstände, in dem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht gemäß § 61 Abs. 2 lit. g der Steiermärkischen Bauordnung 1968 auf ordnungsgemäßen Brandschutz und in dem aus § 61 Abs. 2 lit. f und lit. k der Steiermärkischen Bauordnung erfließenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht auf Schallschutz bzw. Nichtüberschreitung ortsüblicher Belastungen durch Immissionen verletzt seien und überdies bestehende rechtskräftige Baubewilligungen (für das Gebäude Finkengasse 3) dem angefochtenen Bescheid entgegenstünden.

Die belangte Behörde hat die Akten des Widmungsverfahrens und des Bauverfahrens vorgelegt und in allen drei Verfahren eine Gegenschrift erstattet, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Auch die mitbeteiligte Partei hat in allen drei Verfahren eine Gegenschrift erstattet, in der die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt wird.

Die Beschwerdeführer im Verfahren zur Zl. 96/06/0079 haben mit zwei Eingaben insbesondere Lichtbilder betreffend den begonnenen beschwerdegegenständlichen Bau vorgelegt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat aufgrund des sachlichen und persönlichen Zusammenhanges der Beschwerdefälle beschlossen, diese zur gemeinsamen Beratung und Beschlußfassung zu verbinden, und hat erwogen:

1. Zu Spruchpunkt I. (Widmungsverfahren, Zl. 96/06/0076):

1.1. Zunächst ist festzuhalten, daß im Hinblick auf den Zeitpunkt der Entscheidung der belangten Behörde über die Berufung im Widmungsverfahren (Zustellung des Bescheides an die Beschwerdeführerin am 19. April 1995) jedenfalls die Steiermärkische Bauordnung 1968 anzuwenden war.

1.2. Wie sich aus der Wiedergabe des Inhaltes des Widmungsbewilligungsbescheides vom 20. Dezember 1994 ergibt, wird mit der Widmungsbewilligung keine Festlegung hinsichtlich der Bebauungsdichte getroffen.

Entgegen den diesbezüglichen Beschwerdeausführungen bewirkt die Unterlassung von Festlegungen im Sinne des § 3 Abs. 3 Steiermärkische Bauordnung 1968 jedoch keine Verletzung von Nachbarrechten (vgl. beispielsweise das hg. Erkenntnis vom 29. August 1996, 95/06/0220, und die bei Hauer, Steiermärkisches Baurecht, 2. Auflage, Seite 55, unter Z. 72 ff wiedergegebene hg. Rechtsprechung). Es ist daher der belangten Behörde zuzustimmen, daß durch die Unterlassung der Festlegung der Bebauungsdichte in einem Widmungsbewilligungsbescheid subjektive Rechte des

Nachbarn nicht verletzt werden.

1.3. Zu den Ausführungen in der Beschwerde betreffend den Bebauungsgrad ist darauf hinzuweisen, daß die Beschwerdeführerin weder in ihren Einwendungen vom 5. Dezember 1994, noch in der mündlichen Verhandlung vom 7. Dezember 1994 (auch nicht aufgrund des Verweises auf Ausführungen anderer Parteien) eine Einwendung hinsichtlich der Festsetzung des Bebauungsgrades erhoben hat. Die Bezugnahme auf den Bebauungsgrad in den Ausführungen des Beschwerdevertreters steht im Zusammenhang mit der Frage der Bebauungsdichte, zu der offenbar in der mündlichen Verhandlung ausgeführt worden war, daß sich diese am Bebauungsgrad zu orientieren habe, bedeutet aber nicht, daß sich die Beschwerdeführerin gegen die Festlegung des Bebauungsgrades wende.

1.4. Zu den Ausführungen betreffend die Festsetzung der Bebauungshöhe ist darauf hinzuweisen, daß durch die Übernahme der Festlegungen des Bebauungsplanes mit einer Mindest- und einer Maximalhöhe subjektive Rechte des Nachbarn noch nicht verletzt werden, soferne damit nicht die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht wird, welches die subjektiven Rechte der Beschwerdeführer jedenfalls verletzen würde (also bei Errichtung des Gebäudes entsprechend den Mindestwerten schon eine Rechtsverletzung vorläge; zu dieser Frage siehe eingehend unten, 2.6.). In der Beschwerde wird auch nichts vorgetragen, was an dieser Beurteilung etwas ändern könnte. Der angefochtene Bescheid leidet daher auch insoweit nicht an einer Rechtswidrigkeit.

1.5 Wenn in der Beschwerde auch auf die Problematik des Vorliegens eines Einkaufszentrums eingegangen wird, ist darauf hinzuweisen, daß mit dem Widmungsbescheid lediglich Nutzungen, die gemäß § 23 Abs. 5 lit. c des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 in einem Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet zulässig sind, genehmigt wurden. Die allfällige Errichtung eines Einkaufszentrums aufgrund eines konkret vorliegenden Projektes ist nicht Gegenstand des Widmungsbewilligungsverfahrens.

Das diesbezügliche Vorbringen zeigt daher keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

1.6. Soweit in der Beschwerde Fragen der geschlossenen Verbauung an den Grundgrenzen zu den Häusern am Eggenberger Gürtel bzw. in der Finkengasse aufgeworfen werden, ist darauf hinzuweisen, daß durch allfällige Rechtswidrigkeiten in diesem Zusammenhang die subjektiven Rechte der Beschwerdeführerin, die Eigentümerin von Grundstücken jenseits der Finkengasse ist, nicht berührt werden.

1.7. Da somit die behaupteten Rechtsverletzungen nicht vorliegen, war die zur Zl. 96/06/0076 protokollierte Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

1.8. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.

2. Zu Spruchpunkt II. (Bauverfahren, Zl. 96/06/0078 und Zl. 96/06/0079):

2.1. Der erstinstanzliche Baubewilligungbescheid wurde im Mai 1995 erlassen. Das Verfahren über die Berufungen der Beschwerdeführer zu den Zlen. 96/06/0078 und 96/06/0079 war daher am 1. September 1995 anhängig. Gemäß § 119 Abs. 2 erster Satz Steiermärkisches Baugesetz 1995 war daher auch im gegenständlichen Bauverfahren die Steiermärkische Bauordnung 1968 anzuwenden. Da am 1. September 1995 bereits das Berufungsverfahren anhängig war, greift die Ausnahmebestimmung des § 119 Abs. 2 zweiter Satz betreffend die Zuständigkeit der Berufungskommission für die Stadt Graz nicht ein; der Gemeinderat der Stadt Graz war daher zuständig, über die Berufungen der Beschwerdeführer zu entscheiden.

2.2. Zentrales Vorbringen der beschwerdeführenden Parteien war schon im Verwaltungsverfahren bzw. ist es nunmehr in den Beschwerden, daß durch das genehmigte Projekt die im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz festgelegte Bebauungsdichte von 2,5 unzulässigerweise überschritten werde.

Gemäß § 61 Abs. 2 Steiermärkische Bauordnung kann der Nachbar gegen die Erteilung der Baubewilligung Einwendungen erheben, wenn diese sich auch auf Bauvorschriften beziehen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seiner Rechtsprechung dargelegt hat (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 20. September 1990, Zl. 89/06/0100 mit weiteren Hinweisen), kommt Nachbarn nach der Steiermärkischen Bauordnung ein subjektiv-öffentliches Recht auf gesetzmäßige Handhabung des Planungsermessens auch hinsichtlich der Festsetzung der Bebauungsdichte zu.

Wie sich aus der Sachverhaltsdarstellung ergibt, sind die Beschwerdeführer hinsichtlich des diesbezüglichen Vorbringens auch nicht präkludiert, da sie (alle) dementsprechende Einwendungen bis zur bzw. in der mündlichen Verhandlung erhoben haben.

Die belangte Behörde beruft sich im angefochtenen Bescheid zur Frage der Zulässigkeit der Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte auf das Gutachten des Sachverständigen des Stadtplanungsamtes vom 9. Juni 1995.

Die belangte Behörde ist dabei an sich zutreffend davon ausgegangen, daß dann, wenn in der Widmungsbewilligung keine Festlegung der Bebauungsdichte erfolgte, die Prüfung eines Bauvorhabens im Baubewilligungsverfahren auch hinsichtlich der Bebauungsdichte im Bauverfahren zu erfolgen hat und insoferne die Baubehörde (erst) im Bauverfahren das diesbezügliche Planungsermessen auszuüben hat.

Nicht gefolgt werden kann jedoch der belangten Behörde in ihren Schlußfolgerungen aus der - für sich allein zutreffenden - Feststellung, daß eine Prüfung des Bebauungsplanes im Hinblick auf seine Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan der Baubehörde jedenfalls verwehrt werde, bzw. darin, daß die vorliegenden Gutachten die Zulässigkeit der Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte ausreichend begründeten.

2.3. Zum Verhältnis Flächenwidmungsplan - Bebauungsplan bzw. zur normativen Bedeutung des im Beschwerdefall anzuwendenden Bebauungsplanes ist folgendes auszuführen:

Gemäß § 32 Abs. 1 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 dürfen Bescheide der Gemeinde aufgrund von Landesgesetzen einem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen. Daraus folgt, daß selbst dann, wenn für ein Gebiet ein Bebauungsplan erstellt ist, ein Baubewilligungsbescheid (auch) nicht dem Flächenwidmungsplan widersprechen darf. Die Baubehörde ist daher gehalten, sowohl die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan und mit dem Flächenwidmungsplan zu überprüfen. Die Begründung der belangten Behörde hinsichtlich der Bindung an den Bebauungsplan ist somit vordergründig. Ein Baubewilligungsbescheid ist nicht schon dann rechtmäßig, wenn er mit dem Bebauungsplan vereinbar ist, er muß auch mit dem Flächenwidmungsplan vereinbar sein.

Darüber hinaus wäre es nicht zutreffend, wollte man den im Beschwerdefall maßgebenden Bebauungsplan dahingehend deuten (was die belangte Behörde in dieser Form auch nicht explizit getan hat, was aber im Zusammenhang mit der Argumentation bezüglich der Unmöglichkeit, die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem Flächenwidmungsplan zu prüfen, durchzuklingen scheint), daß er jedenfalls eine Überschreitung der im Flächenwidmungsplan vorgesehenen Bebauungsdichte zuließe.

2.4. Wenn in § 4 des verbalen Teiles des V.02 Bebauungsplanes Hauptbahnhof Süd hinsichtlich der Bebauungsdichte lediglich festgehalten ist, daß eine Überschreitung des gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 angegebenen Höchstwertes der Bebauungsdichte von 2,5 im Rahmen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhe etc.) zulässig sei und die Festlegung der bauplatzbezogenen Bebauungsdichte dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbe

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at