

TE Vwgh Erkenntnis 2011/3/24 2009/06/0150

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2011

Index

L37155 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Salzburg;
L80005 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Salzburg;
L82000 Bauordnung;
L82005 Bauordnung Salzburg;
L82305 Abwasser Kanalisation Salzburg;
40/01 Verwaltungsverfahren;

Norm

AVG §7;
AVG §8;
BauPolG Slbg 1997 §9 Abs1 Z6;
BauRallg;
BauTG Slbg 1976 §39a Abs7;
BauTG Slbg 1976 §39d Abs3;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs1;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §12 Abs2;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §13 Abs1 lite;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs2;
BebauungsgrundlagenG Slbg 1968 §25 Abs3;
ROG Slbg 1998 §27 Abs1;
ROG Slbg 1998 §27 Abs2;
ROG Slbg 1998 §28 Abs1;
ROG Slbg 1998 §31 Abs1;
ROG Slbg 1998 §31 Abs4;
ROG Slbg 1998 §32 Abs5;
ROG Slbg 1998 §33 Abs2;
ROG Slbg 1998 §40 Abs1;
1. AVG § 7 heute
2. AVG § 7 gültig ab 01.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2018
3. AVG § 7 gültig von 01.01.2008 bis 31.07.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 5/2008
4. AVG § 7 gültig von 01.02.1991 bis 31.12.2007

1. AVG § 8 heute
2. AVG § 8 gültig ab 01.02.1991

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Bernegger, Dr. Waldstätten, Dr. Bayjones und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Schmidt, über die Beschwerde

1. des Ing. M S und 2. der Dr. S S, beide in A, beide vertreten durch Liebscher Hübel & Lang Rechtsanwälte in 5020 Salzburg, Paris-Lodron-Straße 19, gegen den Bescheid der Salzburger Landesregierung vom 18. Juni 2007, Zl. 5/07-40.294/5-2007, betreffend Einwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Parteien:

1. Ing. W. GmbH in X, und 2. Marktgemeinde A, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48), zu Recht erkannt: 1. Ing. W. GmbH in römisch zehn, und 2. Marktgemeinde A, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Salzburg Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 und der zweitmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Betreffend u.a. die verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke Nr. 40/1 und 42/17, KG A. ist am 7. März 2006 eine Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe "Tischlerei S ..." - 1. Abänderung in Kraft getreten. Danach wurde für die im Osten aneinandergrenzenden Baugrundstücke im Norden zur angrenzenden Gemeindestraße hin eine Baufluchtlinie neu festgesetzt, die in diesem Bereich in einem Abstand von 3,0, 2,95, 5,0 und 4,85 m von der die Gemeindestraße im Süden hin begrenzenden Straßenfluchtlinie gelegen ist. Weiters ist mit diesem Bebauungsplan eine Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die maximale Anzahl der Geschoße für die Bauplätze im Planungsgebiet im nordwestlichen und nordöstlichen Teil mit maximal 4 (IV) und im südlichen Teil mit maximal 3 (III) festgelegt worden. Als Bezugsebene für die geregelten Bauhöhen ist nach dem textlichen Teil des Bebauungsplanes (Punkt 4.4) das natürliche Gelände heranzuziehen. Weiters wurde in diesem Bebauungsplan für sämtliche Bauplätze, ausgenommen das Grundstück Nr. 37/2, KG A., die Verpflichtung ausgesprochen (Punkt 4.6), je Wohneinheit einen Stellplatz in einer Tiefgarage auszuführen. Betreffend u.a. die verfahrensgegenständlichen Baugrundstücke Nr. 40/1 und 42/17, KG A. ist am 7. März 2006 eine Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe "Tischlerei S ..." - 1. Abänderung in Kraft getreten. Danach wurde für die im Osten aneinandergrenzenden Baugrundstücke im Norden zur angrenzenden Gemeindestraße hin eine Baufluchtlinie neu festgesetzt, die in diesem Bereich in einem Abstand von 3,0, 2,95, 5,0 und 4,85 m von der die Gemeindestraße im Süden hin begrenzenden Straßenfluchtlinie gelegen ist. Weiters ist mit diesem Bebauungsplan eine Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und die maximale Anzahl der Geschoße für die Bauplätze im Planungsgebiet im nordwestlichen und nordöstlichen Teil mit maximal 4 (römisch vier) und im südlichen Teil mit maximal 3 (römisch drei) festgelegt worden. Als Bezugsebene für die geregelten Bauhöhen ist nach dem textlichen Teil des Bebauungsplanes (Punkt 4.4) das natürliche Gelände heranzuziehen. Weiters wurde in diesem Bebauungsplan für sämtliche Bauplätze, ausgenommen das Grundstück Nr. 37/2, KG A., die Verpflichtung ausgesprochen (Punkt 4.6), je Wohneinheit einen Stellplatz in einer Tiefgarage auszuführen.

Das Grundstück der Beschwerdeführer Nr. 41/3, KG A., liegt dem Baugrundstück Nr. 41/1, KG A., an der erwähnten Gemeindestraße, die nunmehr in einer Breite von 7,5 m vorgesehen ist, in nördlicher Richtung gegenüber. Der angeführte Bebauungsplan enthält im gesamten Bereich festgelegte Höhenpunkte (u.a. entlang der nördlichen Grundgrenze des Baugrundstückes Nr. 41/1 die Höhenpunkte 845,45, 845,36, 845,35 bzw. an der südlichen Grundgrenze des Grundstückes der Beschwerdeführer 845,45, 845,24 bzw. 844,99). Entlang der im nördlichen Bereich auf dem Baugrundstück Nr. 41/1, KG A., festgelegten Baufluchtlinie finden sich die Höhenpunkte 845,45, 845,50, 845,38).

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde hatte für das Baugrundstück Nr. 40/1, KG A., mit mündlich

verkündetem Bescheid vom 10. Oktober 1973 die Bauplatzerklärung für dieses Grundstück A. S., einem Rechtsvorgänger der Erstmitbeteiligten im Eigentum an diesem Grundstück, erteilt. In dieser Bauplatzerklärung wurde nach Westen zu der in diesem Bereich vorbeiführenden Zauchensee Straße eine Baufluchtlinie in 10 m Entfernung festgelegt, weiters eine Geschoßflächenzahl von 0,6, eine maximale zweigeschoßige Bebauung und eine maximale Höhe von 7 m (bezogen auf den vollkommen ebenen Bauplatz).

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde genehmigte mit Bescheid vom 8. Mai 2006 eine Abänderung der Bauplatzerklärung vom 10. Oktober 1973 betreffend das angeführte Baugrundstück und erweiterte die Bauplatzerklärung um das weitere Baugrundstück Nr. 42/17, KG A. Mit diesem Bescheid wurden die Bebauungsgrundlagen gemäß § 12 Abs. 3 Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) neu festgelegt. Dabei wurden die Baufluchtlinien entsprechend dem geltenden Bebauungsplan der Grundstufe "Tischlerei S ..." im Norden des Bauplatzes mit 5,0, 3,0, 2,95, 5,0 und 4,85 m Abstand von der Straßenfluchtlinie (Punkt C 2.4. des der Bauplatzerklärung angeschlossenen Gutachtens, das Bestandteil des Bescheides ist) festgesetzt, wobei die bei der Bauführung einzuhaltende Linie in dem beigebrachten Lageplan eingetragen worden ist. Weiters wurden die Straßenfluchtlinien mit den neuen Grundgrenzen des Bauplatzes unter Berücksichtigung von Abtretungen zu den Verkehrsflächen festgelegt (die gleichfalls in den beigebrachten Planunterlagen ersichtlich seien). Als Höchsthöhe wurden in Punkt C 2.6. für den Nordteil des Bauplatzes vier Geschoße festgesetzt, wobei sich diese Höhen danach auf das gewachsene Gelände beziehen. Als bauliche Ausnutzbarkeit gemäß § 32 Sbg. Raumordnungsg 1998 (ROG 1998) wurde eine Grundflächenzahl von 0,35 festgelegt. Diese Änderung der Bauplatzerklärung enthält weiters Auflagen der Wildbach- und Lawinenverbauung P., in denen u.a. Folgendes angeordnet wurde: Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde genehmigte mit Bescheid vom 8. Mai 2006 eine Abänderung der Bauplatzerklärung vom 10. Oktober 1973 betreffend das angeführte Baugrundstück und erweiterte die Bauplatzerklärung um das weitere Baugrundstück Nr. 42/17, KG A. Mit diesem Bescheid wurden die Bebauungsgrundlagen gemäß Paragraph 12, Absatz 3, Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) neu festgelegt. Dabei wurden die Baufluchtlinien entsprechend dem geltenden Bebauungsplan der Grundstufe "Tischlerei S ..." im Norden des Bauplatzes mit 5,0, 3,0, 2,95, 5,0 und 4,85 m Abstand von der Straßenfluchtlinie (Punkt C 2.4. des der Bauplatzerklärung angeschlossenen Gutachtens, das Bestandteil des Bescheides ist) festgesetzt, wobei die bei der Bauführung einzuhaltende Linie in dem beigebrachten Lageplan eingetragen worden ist. Weiters wurden die Straßenfluchtlinien mit den neuen Grundgrenzen des Bauplatzes unter Berücksichtigung von Abtretungen zu den Verkehrsflächen festgelegt (die gleichfalls in den beigebrachten Planunterlagen ersichtlich seien). Als Höchsthöhe wurden in Punkt C 2.6. für den Nordteil des Bauplatzes vier Geschoße festgesetzt, wobei sich diese Höhen danach auf das gewachsene Gelände beziehen. Als bauliche Ausnutzbarkeit gemäß Paragraph 32, Sbg. Raumordnungsg 1998 (ROG 1998) wurde eine Grundflächenzahl von 0,35 festgelegt. Diese Änderung der Bauplatzerklärung enthält weiters Auflagen der Wildbach- und Lawinenverbauung P., in denen u.a. Folgendes angeordnet wurde:

"6. Das Erdgeschoßfußbodenniveau sämtlicher Gebäude hat mind. 30 cm über vorgelagertem Gelände zu liegen. Hierbei dürfen die im folgenden angeführten Erdgeschoßfußbodenoberkantenniveaus nicht unterschritten werden:

Wohn-/Geschäftshaus auf Gp. 42/17:

845,75 m

nordwestliches Wohn-/Geschäftshaus auf Gp. 40/1: 845,75 m

Für die beiden Wohnhäuser südlich davon zählt als vorgelagertes Gelände der gesamte vorgelagerte Grundstücksbereich der Gp. 40/1.

1. 7.Ziffer 7

...

2. 9.Ziffer 9

Der Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist ebenso 30 cm über umliegendes Gelände und mind. auf das Niveau 845,20 m (das höhere Niveau ist maßgebend) vor dem Eindringen von Hochwässern zu schützen.

3. 10.Ziffer 10

...

4. 11.Ziffer 11

Geländeänderungen dürfen nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Hochwasserabflussverhältnisse

beitragen."

Mit Eingaben vom 31. März 2006 (eingelangt bei der mitbeteiligten Marktgemeinde am 3. April 2006) beantragte die Erstmitbeteiligte einerseits die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für den Abbruch der auf den beiden Baugrundstücken bestehenden Tischlereiwerkstatt und für die Errichtung einer Wohn- und Geschäftsanlage bestehend aus vier Gebäuden, wobei die beiden im nördlichen Bereich der Baugrundstücke geplanten Häuser 1 und 2 im Dachgeschoß miteinander verbunden sind.

Die Erstmitbeteiligte legte in der Folge Austauschpläne vom 27. April 2006 vor. Danach wurde die ursprünglich an der Ostseite von Haus 1 (das direkt dem Grundstück der Beschwerdeführer an der Gemeindestraße gegenüber liegt) vorgesehene Einfahrt zur Tiefgarage an die Westseite dieses Gebäudes verlegt (also in den Nahebereich der unweit davon vorbeiführenden Landesstraße 252 Zauchensee Straße im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die senkrecht dazu verlaufende Landesstraße). Im Haus 1 und 2 sind drei Geschäftseinheiten und 21 Wohneinheiten, in den beiden südlicher gelegenen Gebäuden (Haus 3 und 4) sind insgesamt 14 Wohneinheiten geplant.

Der Vertreter der Beschwerdeführer erhob in der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2006 umfassend Einwendungen, in denen Bedenken gegen den gerade geänderten Bebauungsplan und die geänderte Bauplatzerklärung erhoben wurden, weiters gegen die angenommene Bezugshöhe für das Niveau des Erdgeschoßes der geplanten Gebäude mit 845,60 m. Er machte weiters geltend, in dem anzuwendenden Bebauungsplan seien die unterschiedlichen Höhen des Naturgeländes eingezeichnet, wobei dieses insbesondere im Bereich des Bauprojektes, das an die Wegparzelle Nr. 40/4 (an der auch das Grundstück der Beschwerdeführer liegt) angrenze, durchschnittlich bei ca. 845,20 m liege. Es wäre im vorliegenden Geländebereich von einer maximalen Höhe von 845,20 m Seehöhe auszugehen. Weiters verstoße das Bauvorhaben gegen die festgelegte Bauhöhe von vier Geschoßen, deren Festlegung die Beschwerdeführer gleichfalls als gesetzwidrig erachteten. Durch das Herausrücken des Untergeschoßes, wie es nach den Auflagen im Bauplatzerklärungsbescheid angeordnet sei, komme es zur Ausführung eines weiteren Vollgeschoßes; weiters sei die Baufluchtlinie, die immer unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzusetzen sei, gesetzwidrig. Daher werde der geforderte Mindestabstand gemäß § 25 Abs. 3 BGG unterschritten. Durch die Häuser 1 und 2 werde die offene Bauweise nicht eingehalten. Auf Grund der nunmehr vorgesehenen 7,5 m breiten Gemeindestraße, der in diesem Bereich vorgesehenen 16 oberirdischen Pkw-Abstellflächen und den vorgesehenen 34 Tiefgaragenplätzen komme es für die Beschwerdeführer zu erhöhten Immissionen von Abgasen sowie Lärm. Der Vertreter der Beschwerdeführer erhob in der mündlichen Verhandlung am 17. Mai 2006 umfassend Einwendungen, in denen Bedenken gegen den gerade geänderten Bebauungsplan und die geänderte Bauplatzerklärung erhoben wurden, weiters gegen die angenommene Bezugshöhe für das Niveau des Erdgeschoßes der geplanten Gebäude mit 845,60 m. Er machte weiters geltend, in dem anzuwendenden Bebauungsplan seien die unterschiedlichen Höhen des Naturgeländes eingezeichnet, wobei dieses insbesondere im Bereich des Bauprojektes, das an die Wegparzelle Nr. 40/4 (an der auch das Grundstück der Beschwerdeführer liegt) angrenze, durchschnittlich bei ca. 845,20 m liege. Es wäre im vorliegenden Geländebereich von einer maximalen Höhe von 845,20 m Seehöhe auszugehen. Weiters verstoße das Bauvorhaben gegen die festgelegte Bauhöhe von vier Geschoßen, deren Festlegung die Beschwerdeführer gleichfalls als gesetzwidrig erachteten. Durch das Herausrücken des Untergeschoßes, wie es nach den Auflagen im Bauplatzerklärungsbescheid angeordnet sei, komme es zur Ausführung eines weiteren Vollgeschoßes; weiters sei die Baufluchtlinie, die immer unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzusetzen sei, gesetzwidrig. Daher werde der geforderte Mindestabstand gemäß Paragraph 25, Absatz 3, BGG unterschritten. Durch die Häuser 1 und 2 werde die offene Bauweise nicht eingehalten. Auf Grund der nunmehr vorgesehenen 7,5 m breiten Gemeindestraße, der in diesem Bereich vorgesehenen 16 oberirdischen Pkw-Abstellflächen und den vorgesehenen 34 Tiefgaragenplätzen komme es für die Beschwerdeführer zu erhöhten Immissionen von Abgasen sowie Lärm.

Die Erstmitbeteiligte wurde zur Vorlage ergänzender Unterlagen betreffend das Projekt (u.a. einem verkehrstechnischen Gutachten zur Tiefgaragenerschließung, einem Lageplan mit Geländehöhen, einem Nachweis über das Kellergeschoß, ob es als Vollgeschoß zu werten sei) aufgefordert. Nach Einlangen dieser Unterlagen, die das Projekt geringfügig änderten, wurde den Nachbarn neuerlich die Möglichkeit zur Stellungnahme zum Projekt eingeräumt. Die Beschwerdeführer nahmen dazu Stellung.

Das vorgelegte verkehrstechnische Gutachten vom Mai 2006 behandelt die erforderliche verkehrstechnische Ausbildung der Aus- und Einfahrt, die nach dem Projekt über die geplante Rampe jeweils nur einspurig möglich ist. Der Sachverständige nahm in diesem Gutachten auch zur zukünftigen Verkehrsentwicklung in dem vorliegenden

Straßenbereich der Baugrundstücke Stellung und stellte ein derzeitiges Verkehrsaufkommen von gesamt 172 Fahrbewegungen pro 24 Stunden zu einem zukünftigen Verkehrsaufkommen von 178 Fahrbewegungen pro 24 Stunden fest. Seiner Ansicht nach komme es zu keiner Verschlechterung der Immissionen betreffend Lärm und Abgase. Das Projekt wirke sich auf das Verkehrsaufkommen im unmittelbaren Projektbereich gegenüber dem Bestand nur gering bis gar nicht aus. Hinzu komme, dass durch die unmittelbar vorbeiführende Landesstraße mit 2000 Fahrbewegungen pro 24 Stunden eine Verkehrsbelastung in diesem Ausmaß bereits gegeben sei. Die zusätzliche Verkehrsbelastung und die zugehörige Lärmentwicklung des Vorhabens sei demgegenüber als äußerst gering einzustufen.

Der bautechnische Sachverständige äußerte sich zu den nach der Verhandlung von der Erstmitbeteiligten ergänzend vorgelegten Unterlagen in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2006. U.a. führte er zum vorgelegten verkehrstechnischen Gutachten vom Mai 2006 zur vorgeschlagenen Tiefgaragenerschließung aus, es ergebe sich daraus, dass keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand erfolge. Die Regelung des Verkehrs in und aus der Tiefgarage werde entsprechend dem Gutachten umzusetzen sein.

Weiters führte dieser Sachverständige zu dem von der Erstmitbeteiligten vorgelegten Nachweis (Plan d-015) betreffend das Kellergeschoß/Tiefgarage (ob es als Vollgeschoß zu werten sei) Folgendes aus:

"Im Plan d-015 sind verteilt über den Bauplatz die absoluten Urgeländehöhen und die absoluten Höhen der Rohdeckenoberkante des Kellergeschosses im Hinblick auf § 32 Abs 5 ROG 1998 eingetragen. Es wird festgestellt, dass, mit Ausnahme der Decke über der Rampe, an keiner Stelle das Differenzmaß von 1 m überschritten wird. Da das Flächenverhältnis augenscheinlich eindeutig ist kann hier auf einen Nachweis verzichtet werden. Das Kellergeschoss, 2 Teile, ist daher gesamt oder einzeln betrachtet nicht als oberirdisches Geschoss zu betrachten." Im Plan d-015 sind verteilt über den Bauplatz die absoluten Urgeländehöhen und die absoluten Höhen der Rohdeckenoberkante des Kellergeschosses im Hinblick auf Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 eingetragen. Es wird festgestellt, dass, mit Ausnahme der Decke über der Rampe, an keiner Stelle das Differenzmaß von 1 m überschritten wird. Da das Flächenverhältnis augenscheinlich eindeutig ist kann hier auf einen Nachweis verzichtet werden. Das Kellergeschoss, 2 Teile, ist daher gesamt oder einzeln betrachtet nicht als oberirdisches Geschoss zu betrachten.

Ein Entsprechen ist daher aus der Sicht des SV gegeben."

Der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde erteilte der Erstmitbeteiligten mit Bescheid vom 18. September 2006 die baupolizeiliche Bewilligung zum Abbruch des Tischlereigebäudes sowie zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftshausanlage auf den angeführten Baugrundstücken unter Auflagen (Punkt 1.1., u.a. die genehmigten Einreichpläne, soweit nicht Änderungen verlangt worden seien, wurden zu Bestandteilen des Bescheides erklärt).

Sämtliche Einwendungen der Beschwerdeführer wurden mangels Vorliegens subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte als unzulässig zurückgewiesen.

Die erstinstanzliche Behörde führte dazu insbesondere aus, da für den Bereich des gegenständlichen Bauplatzes der Bebauungsplan der Grundstufe "Tischlerei S. ..." - 1. Abänderung gelte, seien die vorgebrachten Einwendungen in Bezug auf daraus resultierende, und von der Bauplatzerklärung übernommene Bebauungsgrundlagen (wie Ortsbild, Ausnutzbarkeit, Festsetzung von Baufluchtlinien, Höhen, Bauweise etc.) im Bauverfahren unzulässig. Diese Bestimmungen stellten für die Behörde Vorgaben auf Verordnungsbasis dar. Auch die Einwendungen gegen die Verkehrsbelange auf den öffentlichen Straßen stellten kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar.

Als durch die Erteilung der Baubewilligung abgewiesen gelte die Einwendung hinsichtlich der als problematisch erachteten Verkehrserschließung des gegenständlichen Projektes. Unter Berücksichtigung des eingeholten verkehrstechnischen Gutachtens vom Mai 2006, dem die Beschwerdeführer auf gleicher fachlicher Ebene nichts entgegengehalten hätten, seien die zu erwartenden zusätzlichen Immissionen als äußerst gering einzustufen, zumal die mit Wohnbauten typischerweise verbundenen Immissionen regelmäßig keine örtlich unzumutbare Nachbarbelästigung darstellten. Die in der Planung im untergeordneten Ausmaß vorgesehene Geschäftsnutzung entspreche darüber hinaus auch der Flächenwidmung als ländliches Kerngebiet.

Die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde wies die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Berufung mit Bescheid vom 4. Dezember 2006 in Spruchpunkt I. ab, wobei sie Spruchpunkt 1.3. des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend änderte, dass die Einwendungen, soweit sie die unzureichenden Planunterlagen, die Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Vollgeschoße, der Baufluchtlinien, der offenen Bauweise und weiters die Überschreitung des ortsüblichen Maßes an Belästigung der Nachbarn durch die geplanten Zu- und

Abfahrten zu den Stellplätzen oder die Lage der Müllboxen oder die Spielplätze betreffen, als unbegründet abgewiesen würden, alle anderen Einwendungen würden mangels subjektiv-öffentlichen Rechtes als unzulässig zurückgewiesen. Die Gemeindevertretung der mitbeteiligten Marktgemeinde wies die dagegen von den Beschwerdeführern erhobene Berufung mit Bescheid vom 4. Dezember 2006 in Spruchpunkt römisch eins. ab, wobei sie Spruchpunkt 1.3. des erstinstanzlichen Bescheides dahingehend änderte, dass die Einwendungen, soweit sie die unzureichenden Planunterlagen, die Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Anzahl der Vollgeschoße, der Baufluchtlinien, der offenen Bauweise und weiters die Überschreitung des ortsüblichen Maßes an Belästigung der Nachbarn durch die geplanten Zu- und Abfahrten zu den Stellplätzen oder die Lage der Müllboxen oder die Spielplätze betreffen, als unbegründet abgewiesen würden, alle anderen Einwendungen würden mangels subjektiv-öffentlichen Rechtes als unzulässig zurückgewiesen.

Die Berufsbehörde führte insbesondere aus, dass § 25 Abs. 3 BGG betreffend die dort festgelegten Mindestabstände durch eine die Lage der Bauten im Bauplatz bestimmende Festlegung im Bebauungsplan verdrängt werde, somit nicht zur Anwendung komme. Den Beschwerdeführern komme im vorliegenden Fall, da keine anderen Höhenfestlegungen vorlägen, ein subjektives Recht auf Einhaltung der festgelegten Anzahl der oberirdischen Geschoße zu. Eine Verletzung in diesem Recht käme nur in Betracht, wenn das unterste Geschoß miteinzubeziehen wäre. Seitens des bautechnischen Sachverständigen sei hinsichtlich dieser Frage (Stellungnahme vom 18. Juli 2006) ausgeführt worden, dass das unterste Geschoß auf Grund der planlich dargestellten Höhenentwicklung nicht einzubeziehen sei. Die Ausführungen der Beschwerdeführer hinsichtlich des tatsächlichen Urgeländes und der Geländeänderungen im Zuge der Errichtung der Tischlerei S. zielten im Wesentlichen darauf ab, darzulegen, dass bei Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens von der Geländehöhe vor Errichtung der Tischlerei auszugehen sei. Daraus ergebe sich nach Ansicht der Beschwerdeführer, dass das unterste Geschoß auf Grund des § 32 Abs. 5 ROG 1998 in die Anzahl der oberirdischen Geschoße einzubeziehen sei. Auch wenn man von diesen Ausführungen der Beschwerdeführer in allen Punkten ausginge, hätte dies nicht die von ihnen dargelegte Folge. Die Höhe der Rohdeckenoberkante betreffend die Gebäude 1 und 2 sei mit 845,50 m, hinsichtlich der Tiefgarage mit 845,20 m festgelegt. Gemäß § 32 Abs. 5 ROG 1998 sei das unterste Geschoß als oberirdisches Geschoß zu werten, wenn die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m aus dem natürlichen Gelände herausrage. Auf Grund der Höhen der Deckenoberkante wäre dies erst der Fall, wenn die Geländehöhe im vorliegenden Bereich unter 844,50 gelegen wäre. Diese Höhenkote werde in keinem der im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzerklärung wiedergegebenen Höhepunkte unterschritten, insbesondere auch nicht im Bereich des Baugrundstückes Nr. 42/17 und der Wegparzelle Nr. 40/4. Die Berufsbehörde führte insbesondere aus, dass Paragraph 25, Absatz 3, BGG betreffend die dort festgelegten Mindestabstände durch eine die Lage der Bauten im Bauplatz bestimmende Festlegung im Bebauungsplan verdrängt werde, somit nicht zur Anwendung komme. Den Beschwerdeführern komme im vorliegenden Fall, da keine anderen Höhenfestlegungen vorlägen, ein subjektives Recht auf Einhaltung der festgelegten Anzahl der oberirdischen Geschoße zu. Eine Verletzung in diesem Recht käme nur in Betracht, wenn das unterste Geschoß miteinzubeziehen wäre. Seitens des bautechnischen Sachverständigen sei hinsichtlich dieser Frage (Stellungnahme vom 18. Juli 2006) ausgeführt worden, dass das unterste Geschoß auf Grund der planlich dargestellten Höhenentwicklung nicht einzubeziehen sei. Die Ausführungen der Beschwerdeführer hinsichtlich des tatsächlichen Urgeländes und der Geländeänderungen im Zuge der Errichtung der Tischlerei S. zielten im Wesentlichen darauf ab, darzulegen, dass bei Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens von der Geländehöhe vor Errichtung der Tischlerei auszugehen sei. Daraus ergebe sich nach Ansicht der Beschwerdeführer, dass das unterste Geschoß auf Grund des Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 in die Anzahl der oberirdischen Geschoße einzubeziehen sei. Auch wenn man von diesen Ausführungen der Beschwerdeführer in allen Punkten ausginge, hätte dies nicht die von ihnen dargelegte Folge. Die Höhe der Rohdeckenoberkante betreffend die Gebäude 1 und 2 sei mit 845,50 m, hinsichtlich der Tiefgarage mit 845,20 m festgelegt. Gemäß Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 sei das unterste Geschoß als oberirdisches Geschoß zu werten, wenn die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m aus dem natürlichen Gelände herausrage. Auf Grund der Höhen der Deckenoberkante wäre dies erst der Fall, wenn die Geländehöhe im vorliegenden Bereich unter 844,50 gelegen wäre. Diese Höhenkote werde in keinem der im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzerklärung wiedergegebenen Höhepunkte unterschritten, insbesondere auch nicht im Bereich des Baugrundstückes Nr. 42/17 und der Wegparzelle Nr. 40/4.

Zudem sei die Annahme, dass bei der Beseitigung eines Bestandsbaues, der vor mehr als 30 Jahren errichtet worden sei, nunmehr von jener Höhenlage auszugehen sei, die vor dessen Errichtung gegeben gewesen sei, nicht geboten.

Vielmehr könne davon ausgegangen werden, dass das im Zuge der damaligen Bauführung hergestellte Gelände vom Baukonsens erfasst sei und im Zuge der Beurteilung eines Neubaus als gewachsenes Gelände im Sinne des § 25 Abs. 2 bzw. § 32 Abs. 5 ROG 1998 zu qualifizieren sei. Alle anderen Interpretationen der in Frage stehenden Bestimmungen würden dazu führen, dass teilweise nur mittels archäologischer Erkundung das Urgelände ermittelt werden könnte. Weder die Rechtsprechung der Höchstgerichte noch die erläuternden Bemerkungen zu den Bestimmungen des BGG zwingen zur Annahme, dass jedenfalls von einer historisch gegebenen Geländehöhe auszugehen sei. Ziel der Regelungen sei es vielmehr, Geländeänderungen, die im Zuge von baulichen Maßnahmen geplant seien, aus Gründen des Nachbarschutzes bei der Beurteilung der Höhen und erforderlichen Abstände unberücksichtigt zu lassen. Zudem sei die Annahme, dass bei der Beseitigung eines Bestandsbaues, der vor mehr als 30 Jahren errichtet worden sei, nunmehr von jener Höhenlage auszugehen sei, die vor dessen Errichtung gegeben gewesen sei, nicht geboten. Vielmehr könne davon ausgegangen werden, dass das im Zuge der damaligen Bauführung hergestellte Gelände vom Baukonsens erfasst sei und im Zuge der Beurteilung eines Neubaus als gewachsenes Gelände im Sinne des Paragraph 25, Absatz 2, bzw. Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 zu qualifizieren sei. Alle anderen Interpretationen der in Frage stehenden Bestimmungen würden dazu führen, dass teilweise nur mittels archäologischer Erkundung das Urgelände ermittelt werden könnte. Weder die Rechtsprechung der Höchstgerichte noch die erläuternden Bemerkungen zu den Bestimmungen des BGG zwingen zur Annahme, dass jedenfalls von einer historisch gegebenen Geländehöhe auszugehen sei. Ziel der Regelungen sei es vielmehr, Geländeänderungen, die im Zuge von baulichen Maßnahmen geplant seien, aus Gründen des Nachbarschutzes bei der Beurteilung der Höhen und erforderlichen Abstände unberücksichtigt zu lassen.

Zu den Belästigungen im Sinne des § 39d Abs. 3 Sbg. BautechnikG (BauTG) führte die Berufungsbehörde aus, dass die Änderungen des Verkehrsaufkommens, die durch das Projekt verursacht würden, gegenüber der gegebenen Situation als äußerst geringfügig einzustufen seien und durch die Absiedelung der Tagesklinik (Entfall des Verkehrs mit Einsatzfahrzeugen) und der Tischlerei S. (Entfall des Werkverkehrs mit LKW) sogar hinsichtlich der Immissionen eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation eintreten könnte. Weiters sei nach dem Gutachten die unmittelbar am Projektbereich vorbeiführende L 252 Zauchenseeestraße mit einem jährlichen durchschnittlichen Verkehr am Tag (JDTV) von rund 2000 KFZ (nach der Verkehrsprognose 2015) hinsichtlich allfälliger Immissionsbelastungen prägend, und daneben seien die erwartbaren Belastungen durch das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude als geringfügig einzustufen. Zu den Belästigungen im Sinne des Paragraph 39 d, Absatz 3, Sbg. BautechnikG (BauTG) führte die Berufungsbehörde aus, dass die Änderungen des Verkehrsaufkommens, die durch das Projekt verursacht würden, gegenüber der gegebenen Situation als äußerst geringfügig einzustufen seien und durch die Absiedelung der Tagesklinik (Entfall des Verkehrs mit Einsatzfahrzeugen) und der Tischlerei S. (Entfall des Werkverkehrs mit LKW) sogar hinsichtlich der Immissionen eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation eintreten könnte. Weiters sei nach dem Gutachten die unmittelbar am Projektbereich vorbeiführende L 252 Zauchenseeestraße mit einem jährlichen durchschnittlichen Verkehr am Tag (JDTV) von rund 2000 KFZ (nach der Verkehrsprognose 2015) hinsichtlich allfälliger Immissionsbelastungen prägend, und daneben seien die erwartbaren Belastungen durch das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude als geringfügig einzustufen.

Die belangte Behörde wies die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer mit dem angefochtenen Bescheid als unbegründet ab. Sie führte dazu - soweit es für die Beschwerde erheblich ist - im Wesentlichen aus, dass die Inhalte des Bebauungsplanes, soweit sie überhaupt subjektiv-öffentliche Rechte vermittelten, gesetzeskonform verordnet worden seien und die Beschwerdeführer ihre Behauptungen in keiner Weise konkretisiert hätten. In Bezug auf die Höhenlage werde festgestellt, dass selbst die Bauplatzerklärung, die mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 10. Oktober 1973 erteilt worden war, die Festsetzung der Bebauungsgrundlagen vom vollkommen ebenen Bauplatz aus angeordnet habe. Durch die Darlegung der Höhenangaben von 845,50 bzw. 844,50 m sei nachvollziehbar, dass die Höhenkoten eingehalten würden und somit das unterste Geschoß nicht in die Geschoßberechnung einzubeziehen sei (offenbar auf Grund eines Irrtums enthält der letzte Satzteil ein weiteres "nicht", das nicht wiedergegeben wurde).

Hinsichtlich der Einhaltung der festgelegten Baufluchtlinien verweise die Berufungsbehörde zutreffend auf das Verhältnis zwischen § 25 Abs. 2 und Abs. 3 BGG (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Februar 2007, Zl. 2006/06/0043). Eine Verletzung in subjektiv-öffentlichen Rechten der Beschwerdeführer gemäß § 9 Abs. 1 Z. 6 Sbg. BauPolizeiG 1997 sei daher nicht gegeben. Auf Grund des von der Berufungsbehörde herangezogenen ergänzten Verkehrsgutachtens vom 27. Juni 2006 sei sie zutreffend von der Annahme ausgegangen,

dass auf Grund der anzunehmenden minimalen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs (derzeit mit ca. 172 Fahrbewegungen pro 24 Stunden; zukünftig insgesamt mit ca. 178 Fahrbewegungen pro 24 Stunden) nicht der Schluss gezogen werden könne, das örtlich zumutbare Maß an Lärmimmissionen werde überschritten, zumal das Areal an der vorbeiführenden L 252 gelegen sei, die ohnedies bereits ein beträchtliches Verkehrsaufkommen bewältige. Hinsichtlich der Einhaltung der festgelegten Baufluchtlinien verweise die Berufungsbehörde zutreffend auf das Verhältnis zwischen Paragraph 25, Absatz 2 und Absatz 3, BGG (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 21. Februar 2007, Zl. 2006/06/0043). Eine Verletzung in subjektiv-öffentlichen Rechten der Beschwerdeführer gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 6, Sbg. BauPolizeiG 1997 sei daher nicht gegeben. Auf Grund des von der Berufungsbehörde herangezogenen ergänzten Verkehrsgutachtens vom 27. Juni 2006 sei sie zutreffend von der Annahme ausgegangen, dass auf Grund der anzunehmenden minimalen Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs (derzeit mit ca. 172 Fahrbewegungen pro 24 Stunden; zukünftig insgesamt mit ca. 178 Fahrbewegungen pro 24 Stunden) nicht der Schluss gezogen werden könne, das örtlich zumutbare Maß an Lärmimmissionen werde überschritten, zumal das Areal an der vorbeiführenden L 252 gelegen sei, die ohnedies bereits ein beträchtliches Verkehrsaufkommen bewältige.

Der Verfassungsgerichtshof hat die dagegen zunächst bei ihm erhobene Beschwerde mit Beschluss vom 15. Juni 2009, B 1526/07-14, gemäß Art. 144 Abs. 2 B-VG abgelehnt und die Beschwerde unter einem dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten. In der nach Aufforderung ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht. Der Verfassungsgerichtshof hat die dagegen zunächst bei ihm erhobene Beschwerde mit Beschluss vom 15. Juni 2009, B 1526/07-14, gemäß Artikel 144, Absatz 2, B-VG abgelehnt und die Beschwerde unter einem dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten. In der nach Aufforderung ergänzten Beschwerde wird Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und - wie die zweitmitbeteiligte Partei - eine Gegenschrift samt Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im vorliegenden Beschwerdefall sind insbesondere das Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz (BGG), LGBL. Nr. 69/1968, in der Fassung LGBL. Nr. 65/2004, weiters das Sbg. Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG), LGBL. Nr. 40, in der Fassung LGBL. Nr. 65/2004 und der Druckfehlerberichtigung LGBL. Nr. 96/2004, das Sbg. Bautechnikgesetz - BauTG, LGBL. Nr. 75/1976, in der Fassung LGBL. Nr. 65/2004 und der Druckfehlerberichtigungen LGBL. Nr. 96/2004 und 108/2007, und das Sbg. Raumordnungsgesetz 1998 (ROG 1998), LGBL. Nr. 44/1998, in der Fassung LGBL. Nr. 65/2004 und der beiden angeführten Druckfehlerberichtigungen anzuwenden. Im vorliegenden Beschwerdefall sind insbesondere das Sbg. Bebauungsgrundlagengesetz (BGG), Landesgesetzblatt Nr. 69 aus 1968,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004,, weiters das Sbg. Baupolizeigesetz 1997 (BauPolG), LGBL. Nr. 40, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004, und der Druckfehlerberichtigung Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2004,, das Sbg. Bautechnikgesetz - BauTG, Landesgesetzblatt Nr. 75 aus 1976,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004, und der Druckfehlerberichtigungen Landesgesetzblatt Nr. 96 aus 2004, und 108 aus 2007,, und das Sbg. Raumordnungsgesetz 1998 (ROG 1998), Landesgesetzblatt Nr. 44 aus 1998,, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2004, und der beiden angeführten Druckfehlerberichtigungen anzuwenden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Z. 6 BauPolG ist die Bewilligung zu versagen, wenn durch die bauliche Maßnahme ein subjektivöffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz. Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 6, BauPolG ist die Bewilligung zu versagen, wenn durch die bauliche Maßnahme ein subjektivöffentliches Recht einer Partei verletzt wird; solche Rechte werden durch jene baurechtlichen Vorschriften begründet, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern im Hinblick auf die räumliche Nähe auch den Parteien; hiezu gehören insbesondere die Bestimmungen über die Höhe und die Lage der Bauten im Bauplatz.

Gemäß § 12 Abs. 1 erster und zweiter Satz BGG dürfen Baubewilligungen für Bauführungen § 1 Abs. 1 BauPolG), abgesehen von den im BauPolG geregelten Voraussetzungen, nur erteilt werden, wenn die Grundfläche zur Bebauung geeignet und zum Bauplatz erklärt ist. Inhalt der Bauplatzerklärung sind außerdem die Festlegung der Bauplatzgröße und -grenzen und der erforderlich erscheinenden Bebauungsgrundlagen, soweit diese Festlegungen nicht im Bebauungsplan getroffen sind, sowie die Konkretisierung der Grundabtretungsverpflichtungen nach den

Bestimmungen dieses Gesetzes. Gemäß Paragraph 12, Absatz eins, erster und zweiter Satz BGG dürfen Baubewilligungen für Bauführungen (Paragraph eins, Absatz eins, BauPolG), abgesehen von den im BauPolG geregelten Voraussetzungen, nur erteilt werden, wenn die Grundfläche zur Bebauung geeignet und zum Bauplatz erklärt ist. Inhalt der Bauplatzerklärung sind außerdem die Festlegung der Bauplatzgröße und -grenzen und der erforderlich erscheinenden Bebauungsgrundlagen, soweit diese Festlegungen nicht im Bebauungsplan getroffen sind, sowie die Konkretisierung der Grundabtretungsverpflichtungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung darf in den von einem Bebauungsplan erfassten Gebieten eine Bauplatzerklärung nur auf Grund des Bauungsplanes ausgesprochen werden. Nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen können in der Bauplatzerklärung unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 3. Teil des ROG 1998 (§§ 27 ff) festgelegt werden. Gemäß Absatz 2, dieser Bestimmung darf in den von einem Bebauungsplan erfassten Gebieten eine Bauplatzerklärung nur auf Grund des Bauungsplanes ausgesprochen werden. Nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen können in der Bauplatzerklärung unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 3. Teil des ROG 1998 (Paragraphen 27, ff) festgelegt werden.

Gemäß § 25 Abs. 2 BGG gelten, soweit nicht im Bebauungsplan Bebauungsgrundlagenbestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen. Gemäß Paragraph 25, Absatz 2, BGG gelten, soweit nicht im Bebauungsplan Bebauungsgrundlagenbestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

Gemäß Abs. 3 dieser Bestimmung gilt für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Gemäß Absatz 3, dieser Bestimmung gilt für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche die Baufluchtlinie oder die Baulinie. Im Übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, dass ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen.

Gemäß § 27 Abs. 1 ROG 1998 hat jede Gemeinde auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen. Gemäß Paragraph 27, Absatz eins, ROG 1998 hat jede Gemeinde auf der Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes und des Flächenwidmungsplanes für jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraumes von längstens zehn Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern, Bebauungspläne durch Verordnung aufzustellen.

Gemäß Abs. 2 dieser Bestimmung regelt der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten. Gemäß Absatz 2, dieser Bestimmung regelt der Bebauungsplan die städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsentwicklung. Er hat jedenfalls eine Grundstufe zu enthalten.

Gemäß § 28 Abs. 1 ROG 1998 sind im Bebauungsplan der Grundstufe unter möglichster Berücksichtigung der im Abs. 1 erfassten Umstände (u.a. die natürlichen und rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit, die Verkehrserschließung, die Einrichtungen und Möglichkeiten der Energie- und Wasserversorgung) jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen: Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, ROG 1998 sind im Bebauungsplan der Grundstufe unter möglichster Berücksichtigung der im Absatz eins, erfassten Umstände (u.a. die natürlichen und rechtlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit, die Verkehrserschließung, die Einrichtungen und Möglichkeiten der Energie- und Wasserversorgung) jedenfalls folgende Bebauungsgrundlagen festzulegen:

- "1. die Straßenfluchtlinien;
1. 2.Ziffer 2
der Verlauf der Gemeindestraßen;
 2. 3.Ziffer 3
die Baufluchtlinien oder die Baulinien;
 3. 4.Ziffer 4
die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen; diese Festlegung kann für bebaute Grundflächen unterbleiben;
 4. 5.Ziffer 5
die Bauhöhen;
 5. 6.Ziffer 6
das Erfordernis einer Aufbaustufe."

Gemäß § 39a Abs. 7 BauTG sind Abstellplätze und Garagen bis 100 m² Kleinabstellplätze und Kleingärten (lit. a) und über 100 m² bis 1000 m² Mittelabstellplätze und -garagen. Gemäß Paragraph 39 a, Absatz 7, BauTG sind Abstellplätze und Garagen bis 100 m² Kleinabstellplätze und Kleingärten (Litera a,) und über 100 m² bis 1000 m² Mittelabstellplätze und -garagen.

Gemäß § 39d Abs. 3 BauTG darf bei Mittel- und Großabstellplätzen und -garagen die Benutzung der Zu- und Abfahrten keine Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen, die das örtlich zumutbare Maß übersteigen. Gemäß Paragraph 39 d, Absatz 3, BauTG darf bei Mittel- und Großabstellplätzen und -garagen die Benutzung der Zu- und Abfahrten keine Belästigungen der Nachbarn erwarten lassen, die das örtlich zumutbare Maß übersteigen.

Gemäß § 31 Abs. 1 ROG 1998 ist die Baufluchtlinie jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf. Gemäß Paragraph 31, Absatz eins, ROG 1998 ist die Baufluchtlinie jene Linie, die durch oberirdische Bauten gegen die Verkehrsfläche hin nicht überschritten werden darf.

Gemäß Abs. 4 dieser Bestimmung ist die Baufluchtlinie oder die Baulinie unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten. Gemäß Absatz 4, dieser Bestimmung ist die Baufluchtlinie oder die Baulinie unter Bedachtnahme auf die besonderen örtlichen Erfordernisse festzulegen; dabei sind insbesondere das gegebene oder beabsichtigte Orts- und Straßenbild zu berücksichtigen. Ihr Abstand soll von der Achse der Verkehrsfläche nach Tunlichkeit wenigstens zwei Drittel der für das oberste Gesimse oder die oberste Dachtraufe festgelegten Höchsthöhe jener Bauten betragen, für die die Baufluchtlinien oder Baulinien gelten.

Gemäß § 32 Abs. 5 ROG gilt ein Geschoß als oberirdisch, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragt. Gemäß Paragraph 32, Absatz 5, ROG gilt ein Geschoß als oberirdisch, das über mindestens die Hälfte seiner Fläche mehr als 1 m über das angrenzende natürliche Gelände oder bei Geländeabtragung über das neu geschaffene Niveau hinausragt.

Gemäß § 33 Abs. 2 ROG 1998 kann die Bauhöhe auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (§ 32 Abs. 5) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Gemäß Paragraph 33, Absatz 2, ROG 1998 kann die Bauhöhe auch durch die Anzahl der oberirdischen Geschoße (Paragraph 32, Absatz 5,) festgelegt werden. Dabei gelten, wenn ein oberirdisches Geschoß höher als 3,50 m ist, jede 3,50 m der darüber hinausgehenden Höhe als ein weiteres Geschoß. Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, dass selbst bei Anwendung eines Bebauungsplanes der Grundstufe die Baubehörde nicht davon entoben werde, eine Beurteilung über die Wahrung des gesetzlichen Mindestabstandes von der Grenze des Bauplatzes vorzunehmen. Dies sei nicht erfolgt. Die erforderlichen Mindestabstände würden nicht eingehalten, somit seien die Beschwerdeführer in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt.

Dieses Vorbringen ist nicht zielführend. Gemäß § 25 Abs. 2 BGG gelten primär die in einem Bebauungsplan getroffenen Regelungen über die Lage von Bauten im Bauplatz. Nur wenn keine solchen Regelungen eines Bebauungsplanes bestehen und auch sonst keine Rechtsvorschriften über größere Grenzabstände, kommen die nachstehenden Bestimmungen des § 25 zur Anwendung (das Vorbringen der Beschwerdeführer bezieht sich auf die Mindestabstände gemäß Abs. 3). Im vorliegenden Fall legt der angeführte Bebauungsplan "Tischlerei S ..." - 1. Abänderung u.a. im fraglichen nordwestlichen Bereich der Baugrundstücke eine Baufluchtlinie zur anschließenden

Gemeindestraße fest. Diese Baufluchtlinie wird - auch von den Beschwerdeführern unbestritten - vom Bauvorhaben eingehalten. Überdies sieht § 25 Abs. 3 erster Satz BGG vor, dass für den Abstand der Bauten zur Verkehrsfläche die Baufluchtlinie oder die Baulinie gilt. Ist - wie im vorliegenden Fall - eine Baufluchtlinie im Bebauungsplan festgelegt, dann kommen insoweit die in § 25 Abs. 3 zweiter Satz BGG vorgesehenen Mindestabstände nicht zur Anwendung. Dieses Vorbringen ist nicht zielführend. Gemäß Paragraph 25, Absatz 2, BGG gelten primär die in einem Bebauungsplan getroffenen Regelungen über die Lage von Bauten im Bauplatz. Nur wenn keine solchen Regelungen eines Bebauungsplanes bestehen und auch sonst keine Rechtsvorschriften über größere Grenzabstände, kommen die nachstehenden Bestimmungen des Paragraph 25, zur Anwendung (das Vorbringen der Beschwerdeführer bezieht sich auf die Mindestabstände gemäß Absatz 3.). Im vorliegenden Fall legt der angeführte Bebauungsplan "Tischlerei S ..." - 1. Abänderung u.a. im fraglichen nordwestlichen Bereich der Baugrundstücke eine Baufluchtlinie zur anschließenden Gemeindestraße fest. Diese Baufluchtlinie wird - auch von den Beschwerdeführern unbestritten - vom Bauvorhaben eingehalten. Überdies sieht Paragraph 25, Absatz 3, erster Satz BGG vor, dass für den Abstand der Bauten zur Verkehrsfläche die Baufluchtlinie oder die Baulinie gilt. Ist - wie im vorliegenden Fall - eine Baufluchtlinie im Bebauungsplan festgelegt, dann kommen insoweit die in Paragraph 25, Absatz 3, zweiter Satz BGG vorgesehenen Mindestabstände nicht zur Anwendung.

Weiters seien nach Ansicht der Beschwerdeführer auch die Höhe des bezughabenden Geländes sowie die Bauhöhe des Gebäudes zu berücksichtigen. Die vorliegenden Planunterlagen gäben - nach Ansicht der Beschwerdeführer - nicht ausreichend Aufschluss darüber, von welcher Urgeländehöhe das verfahrensgegenständliche Bauprojekt aus errichtet werden solle. Dies ergäbe sich insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich bei dem Gelände der ehemaligen Tischlerei S. um ein aufgeschüttetes Terrain handle. Der Sachverständige der Wildbach- und der Lawinenverbauung habe darauf hingewiesen, dass gewisse Geländehöhen mindestens eingehalten werden müssten, um entsprechenden Hochwasserschutz zu bieten. Dieser Sachverständige habe dargelegt, er verstehe die Verwendung des Begriffes "Urgelände" so, dass er auf den jeweiligen Zeitpunkt seiner Stellungnahme Bezug nehme. Auf die vorgenommene Aufschüttung des Bauplatzes sei daher nicht entsprechend Rücksicht genommen worden. Wäre von der ursprünglich gegebenen Geländehöhe auszugehen gewesen, wäre auch die festgelegte Anzahl der oberirdischen Geschoße nicht eingehalten. Es lägen unzureichende Feststellungen zur Geländehöhe sowie zur Änderung der Geländehöhe vor. Auch dieses Vorbringen ist nicht berechtigt. Gemäß § 13 Abs. 1 lit. e BGG ist mit dem Antrag auf Erteilung der Bauplatzzerklärung eine Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, erforderlichenfalls Schichtenlinien) vorzulegen. Die für die Baugrundstücke maßgeblichen Höhenpunkte werden in dem angeführten Bebauungsplan und auch in der geänderten Bauplatzzerklärung vom 7. März 2006 wiedergegeben. In dem im Akt einliegenden Plan d-015 sind - worauf der bautechnische Sachverständige in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2006 hingewiesen hat - die absoluten Urgeländehöhen und die absoluten Höhen der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes im Hinblick auf § 32 Abs. 5 ROG 1968 eingetragen. Aus diesem Plan ergibt sich für die Häuser 1 und 2 eine Höhe der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes von 845,50, hinsichtlich der Tiefgarage von 845,20. Die Berufungsbehörde hat in diesem Zusammenhang zutreffend die Ansicht vertreten, dass ein über 1 m über das natürliche Gelände herausragendes Untergeschoß dann anzunehmen wäre, wenn die Geländehöhe im gegenständlichen Bereich unter 844,50 m Seehöhe gelegen wäre. Diese Höhenkote wird - wie die Berufungsbehörde zutreffend vertreten hat - in keinem der im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzzerklärung wiedergegebenen Höhenpunkte unterschritten, insbesondere auch nicht im Bereich des Grundstückes Nr. 42/17 und der Wegparzelle Nr. 40/4. Auch dieses Vorbringen ist nicht berechtigt. Gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Litera e, BGG ist mit dem Antrag auf Erteilung der Bauplatzzerklärung eine Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, erforderlichenfalls Schichtenlinien) vorzulegen. Die für die Baugrundstücke maßgeblichen Höhenpunkte werden in dem angeführten Bebauungsplan und auch in der geänderten Bauplatzzerklärung vom 7. März 2006 wiedergegeben. In dem im Akt einliegenden Plan d-015 sind - worauf der bautechnische Sachverständige in seiner Stellungnahme vom 18. Juli 2006 hingewiesen hat - die absoluten Urgeländehöhen und die absoluten Höhen der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes im Hinblick auf Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1968 eingetragen. Aus diesem Plan ergibt sich für die Häuser 1 und 2 eine Höhe der Rohdeckenoberkante des Kellergeschoßes von 845,50, hinsichtlich der Tiefgarage von 845,20. Die Berufungsbehörde hat in diesem Zusammenhang zutreffend die Ansicht vertreten, dass ein über 1 m über das natürliche Gelände herausragendes Untergeschoß dann anzunehmen wäre, wenn die Geländehöhe im gegenständlichen Bereich unter 844,50 m Seehöhe gelegen wäre. Diese Höhenkote wird - wie die Berufungsbehörde zutreffend vertreten hat - in

keinem der im Bebauungsplan bzw. in der Bauplatzerklärung wiedergegebenen Höhenpunkte unterschritten, insbesondere auch nicht im Bereich des Grundstückes Nr. 42/17 und der Wegparzelle Nr. 40/4.

Durch den Umstand, dass vorliegendenfalls durch Höhenpunkte im Bebauungsplan und in dem der Bauplatzerklärung angeschlossenen Lageplan das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück entsprechend wiedergegeben wird, was auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird, ist es nicht von Bedeutung, dass die Berufungsbehörde (anders als mittlerweile der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 21. Oktober 2009, Zl. 2009/06/0136) die Ansicht vertreten hat, dass das im Zuge einer früheren Bauführung hergestellte Gelände vom seinerzeitigen Baukonsens erfasst sei und im Zuge der Beurteilung eines Neubaus als "gewachsenes Gelände" im Sinne des § 25 Abs. 2 (gemeint wohl Abs. 3) BGG bzw. § 32 Abs. 5 ROG 1998 zu qualifizieren sei. Der Verwaltungsgerichtshof hat demgegenüber zu der Frage des natürlichen Geländes bzw. des gewachsenen Geländes eines Bauplatzes mittlerweile in dem angeführten Erkenntnis vom 21. Oktober 2009 die Ansicht vertreten, dass dafür das Gelände im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBG (1. Jänner 1969) maßgeblich sei. Geländeänderungen seit dem Inkrafttreten des BGG seien ohne Einfluss auf die nach § 25 Abs. 3 BGG einzuhaltenden Abstände (es ging dabei um die Ermittlung der Gebäudehöhe und daraus resultierend um die einzuhaltenden Abstände). Ordnet aber ein Bebauungsplan Abweichendes an, ist dies maßgeblich. Im Beschwerdefall ist daher das im Bebauungsplan durch die Höhenpunkte festgelegte Gelände als "Urgelände" für die Beurteilung maßgeblich (und nicht ein allfälliger früherer Geländeverlauf). Durch den Umstand, dass vorliegendenfalls durch Höhenpunkte im Bebauungsplan und in dem der Bauplatzerklärung angeschlossenen Lageplan das natürliche Gelände auf dem Baugrundstück entsprechend wiedergegeben wird, was auch von den Beschwerdeführern nicht bestritten wird, ist es nicht von Bedeutung, dass die Berufungsbehörde (anders als mittlerweile der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 21. Oktober 2009, Zl. 2009/06/0136) die Ansicht vertreten hat, dass das im Zuge einer früheren Bauführung hergestellte Gelände vom seinerzeitigen Baukonsens erfasst sei und im Zuge der Beurteilung eines Neubaus als "gewachsenes Gelände" im Sinne des Paragraph 25, Absatz 2, (gemeint wohl Absatz 3,) BGG bzw. Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 zu qualifizieren sei. Der Verwaltungsgerichtshof hat demgegenüber zu der Frage des natürlichen Geländes bzw. des gewachsenen Geländes eines Bauplatzes mittlerweile in dem angeführten Erkenntnis vom 21. Oktober 2009 die Ansicht vertreten, dass dafür das Gelände im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBG (1. Jänner 1969) maßgeblich sei. Geländeänderungen seit dem Inkrafttreten des BGG seien ohne Einfluss auf die nach Paragraph 25, Absatz 3, BGG einzuhaltenden Abstände (es ging dabei um die Ermittlung der Gebäudehöhe und daraus resultierend um die einzuhaltenden Abstände). Ordnet aber ein Bebauungsplan Abweichendes an, ist dies maßgeblich. Im Beschwerdefall ist daher das im Bebauungsplan durch die Höhenpunkte festgelegte Gelände als "Urgelände" für die Beurteilung maßgeblich (und nicht ein allfälliger früherer Geländeverlauf).

Anzumerken ist im vorliegenden Zusammenhang, dass für die Beurteilung des Vorliegens eines oberirdischen Geschoßes § 32 Abs. 5 ROG 1998 maßgeblich ist, der gleichfalls auf das gewachsene Gelände abstellt. Dieser dort verwendete Begriff des gewachsenen Geländes steht mit dem Begriff des natürlichen Geländes im BGG im Zusammenhang (vgl. die Novellen des BGG und ROG, LGBl. Nr. 98 und 99/1992), sodass auch für den im ROG 1998 verwendeten Begriff des gewachsenen Geländes das Inkrafttreten des BGG im Jahre 1968 als maßgeblich zu erachten ist. Das Kellergeschoß wurde somit von den Behörden zu Recht als unterirdisches Geschoß und nicht als oberirdisches Geschoß im Sinne des § 32 Abs. 5 ROG 1998 qualifiziert. Anzumerken ist im vorliegenden Zusammenhang, dass für die Beurteilung des Vorliegens eines oberirdischen Geschoßes Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 maßgeblich ist, der gleichfalls auf das gewachsene Gelände abstellt. Dieser dort verwendete Begriff des gewachsenen Geländes steht mit dem Begriff des natürlichen Geländes im BGG im Zusammenhang vergleiche , die Novellen des BGG und ROG, Landesgesetzblatt Nr. 98 und 99 aus 1992,), sodass auch für den im ROG 1998 verwendeten Begriff des gewachsenen Geländes das Inkrafttreten des BGG im Jahre 1968 als maßgeblich zu erachten ist. Das Kellergeschoß wurde somit von den Behörden zu Recht als unterirdisches Geschoß und nicht als oberirdisches Geschoß im Sinne des Paragraph 32, Absatz 5, ROG 1998 qualifiziert.

Weiters erheben die Beschwerdeführer Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe "Tischlerei S." 1. Abänderung aus dem Jahre 2006 und tragen dieselben Bedenken vor, wie sie dies bereits in der Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof getan haben.

Der Verfassungsgerichtshof hat dazu in seinem ablehnenden Beschluss Folgendes festgestellt:

"Soweit in der Beschwerde die Rechtswidrigkeit der den Bescheid tragenden Rechtsvorschriften behauptet wird, lässt ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg. 8163/1977,

13.825/1954 uvw.) die behaupteten Rechtsverletzungen oder die Verletzung eines nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat:"Soweit in der Beschwerde die Rechtswidrigkeit der den Bescheid tragenden Rechtsvorschriften behauptet wird, lässt ihr Vorbringen vor dem Hintergrund der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (VfSlg. 8163 aus 1977,, 13.825 aus 1954, uvw.) die behaupteten Rechtsverletzungen oder die Verletzung eines nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes als so wenig wahrscheinlich erkennen, dass sie keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat:

Der Umstand, dass die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für eine Bauparzelle anlässlich eines diese Bauparzelle betreffenden Baubewilligungsverfahrens erfolgte, stellt für sich allein keine Gesetzeswidrigkeit dar, wenn darin nicht eine unsachliche Begünstigung oder Benachteiligung einer Person liegt, sondern sachliche Gründe maßgebend sind.

Der Projektwerber wird nicht einseitig begünstigt; ihm werden auch Lasten, insbesondere die Verpflichtung zur Errichtung einer Tiefgarage auferlegt. Die Höhenentwicklung liegt innerhalb des planerischen Ermessensspielraums hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung des Zentrums von Altenmarkt."

Wenn nunmehr der Bebauungsplan im nördlichen Teil der Baugrundstücke vier Geschoße (statt wie bisher drei Geschoße) zulässt, hat auch der Verwaltungsgerichtshof gegen diese vom Verordnungsgeber vorgesehene Höhenentwicklung im Lichte des ROG 1998 keine Bedenken. Er kann auch die Ansicht der Beschwerdeführer nicht teilen, dass damit im Sinne des § 40 Abs. 1 ROG 1998, der die Zulässigkeit von Änderungen des Bebauungsplanes regelt, die bauliche Entwicklung im verfahrensgegenständlichen Bereich erheblich gestört würde. Für den Verwaltungsgerichtshof ist im Lichte des Vorbringens der Beschwerdeführer auch nicht ersichtlich, dass die im Bebauungsplan erfolgte Festlegung der Baufluchtlinie im nördlichen Bereich der beiden Baugrundstücke nicht gesetzmäßig erfolgt wäre. Wenn nunmehr der Bebauungsplan im nördlichen Teil der Baugrundstücke vier Geschoße (statt wie bisher drei Geschoße) zulässt, hat auch der Verwaltungsgerichtshof gegen diese vom Verordnungsgeber vorgesehene Höhenentwicklung im Lichte des ROG 1998 keine Bedenken. Er kann auch die Ansicht der Beschwerdeführer nicht teilen, dass damit im Sinne des Paragraph 40, Absatz eins, ROG 1998, der die Zulässigkeit von Änderungen des Bebauungsplanes regelt, die bauliche Entwicklung im verfahrensgegenständlichen Bereich erheblich gestört würde. Für den Verwaltungsgerichtshof ist im Lichte des Vorbringens der Beschwerdeführer auch nicht ersichtlich, dass die im Bebauungsplan erfolgte Festlegung der Baufluchtlinie im nördlichen Bereich der beiden Baugrundstücke nicht gesetzmäßig erfolgt wäre.

Der Verfassungsgerichtshof hat in seinem Ablehnungsbeschluss auch ausgesprochen, dass es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu einer einseitigen Begünstigung der Erstmitbeteiligten gekommen ist, der vielmehr auch auferlegt wurde, pro Wohneinheit einen Tiefgaragenstellplatz zu schaffen.

Wenn die Beschwerdeführer, aufbauend auf den Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe "Tischlerei S. ...", eine von Anfang an gegebene Voreingenommenheit der Behörden ableiten, legen sie damit keine Befangenheitsgründe im Sinne des § 7 AVG dar. Wenn die Beschwerdeführer, aufbauend auf den Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes der Grundstufe "Tischlerei S. ...", eine von Anfang an gegebene Voreingenommenheit der Behörden ableiten, legen sie damit keine Befangenheitsgründe im Sinne des Paragraph 7, AVG dar.

Die Beschwerdeführer rügen weiters, dass das von der Erstmitbeteiligten vorgelegte Gutachten betreffend das im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Gemeindestraße, die zwischen den Baugrundstücken und dem Grundstück der Beschwerdeführer gelegen ist, nicht ausreichend die gesamte Situation erfasst hätte. Durch die Regelung der Ein- und Ausfahrt bei der Tiefgarage des Bauvorhabens (es kann jeweils nur 1 Fahrzeug auf der westlich vorgesehenen Rampe in die Tiefgarage ein- oder ausfahren) und der zu erwartenden hohen Kundenfrequenz sei eine erhebliche Erschwerung der derzeitigen Verkehrssituation gegeben und komme es für die Beschwerdeführer zu zusätzlichen, nicht tolerierbaren Immissionen, die über das örtlich zumutbare Maß hinausgingen.

Die Beschwerdeführer wenden sich damit gegen die Steigerung des Verkehrs auf der zwischen ihrem Grundstück und den Baugrundstücken gelegenen Gemeindestraße, die das Bauvorhaben, insbesondere die Nutzung der dabei vorgesehenen Tiefgarage mit 36 Parkplätzen und die diesbezüglich vorgesehene Einfahr- und Ausfahrregelung, hervorrufen wird. Dem Nachbarn steht aber kein Recht hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen zu (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. April 1999, Zl. 99/06/0052). Dass die Behörden dazu kein Gutachten eingeholt haben bzw. das vorgelegte verkehrstechnische Gutachten nicht durch einen von ihnen bestellten

Sachverständigen überprüfen haben lassen, stellt aus der Sicht der Beschwerde eines Nachbarn keinen relevanten Verfahrensfehler dar. Die Beschwerdeführer wenden sich damit gegen die Steigerung des Verkehrs auf der zwischen ihrem Grundstück und den Baugrundstücken gelegenen Gemeindestraße, die das Bauvorhaben, insbesondere die Nutzung der dabei vorgesehenen Tiefgarage mit 36 Parkplätzen und die diesbezüglich vorgesehene Einfahr- und Ausfahrregelung, hervorgerufen wird. Dem Nachbarn steht aber kein Recht hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen zu vergleiche, das hg. Erkenntnis vom 22. April 1999, Zl. 99/06/0052). Dass die Behörden dazu kein Gutachten eingeholt haben bzw. das vorgelegte verkehrstechnische Gutachten nicht durch einen von ihnen bestellten Sachverständigen überprüfen haben lassen, stellt aus der Sicht der Beschwerde eines Nachbarn keinen relevanten Verfahrensfehler dar.

Es trifft auch nicht zu, dass sich die Begründung des angefochtenen Bescheides darin erschöpft, dass der Umfang der vorgelegten Unterlagen als ausreichend für eine positive Genehmigung des Vorhabens angesehen wurde. In diesem Zusammenhang genügt es, auf die eingangs weitgehend wiedergegebene Begründung des angefochtenen Bescheides zu verweisen. Auch die Feststellung der belangten Behörde, dass der von den Beschwerdeführern vorgelegte Befund und das Gutachten von Mag. Arch. K. F. vom 16. Jänner 2007 an der baulichen Einordenbarkeit des Vorhabens in den bestehenden Bebauungsplan nichts zu ändern vermöge, ist nicht zu beanstanden. Mit diesem Gutachten haben die Beschwerdeführer im Vorstellungsverfahren wiederum versucht, die Gesetzwidrigkeit des angewendeten Bebauungsplanes darzulegen. Die belangte Behörde hatte den angeführten geltenden Bebauungsplan der Grundstufe in jedem Fall anzuwenden, zu dessen Unbedenklichkeit bereits Stellung genommen wurde. Aus dieser Überlegung ergibt sich auch nicht, dass die belangte Behörde in diesem Zusammenhang einem Gutachten der Erstmitbeteiligten gefolgt wäre, und auch nicht, dass etwa der herangezogene bautechnische Sachverständige als voreingenommen und parteiisch zu qualifizieren wäre. Die belangte Behörde war daher auch nicht gehalten, zu dem von den Beschwerdeführern im Vorstellungsverfahren vorgelegten Gutachten von Mag. Arch. K. F. ein weiteres Gutachten einzuholen.

Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i.V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008.

Wien, am 24. März 2011

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Niveauveränderungen, Anschüttungen und Abgrabungen BauRallg5/1/7 Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar Diverses BauRallg5/2 Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2009060150.X00

Im RIS seit

05.05.2011

Zuletzt aktualisiert am

03.11.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at