

TE Lvwg Erkenntnis 2021/2/16 LVwG- 2020/32/2536-14, LVwG- 2020/32/2537-14

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.02.2021

Entscheidungsdatum

16.02.2021

Index

L82007 Bauordnung Tirol

L80007 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Tirol

50/01 Gewerbeordnung

Norm

BauO Tir §33 Abs3

BauO Tir §6 Abs4

ROG Tir 2016 §60 Abs4

GewO 1994 §74 Abs2

GewO 1994 §75

1. GewO 1994 § 74 heute
2. GewO 1994 § 74 gültig ab 18.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2017
3. GewO 1994 § 74 gültig von 01.01.2010 bis 17.07.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 135/2009
4. GewO 1994 § 74 gültig von 01.12.2004 bis 31.12.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 131/2004
5. GewO 1994 § 74 gültig von 01.08.2002 bis 30.11.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 65/2002
6. GewO 1994 § 74 gültig von 01.07.1997 bis 31.07.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 63/1997
7. GewO 1994 § 74 gültig von 19.03.1994 bis 30.06.1997

1. GewO 1994 § 75 heute
2. GewO 1994 § 75 gültig ab 19.03.1994

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Tirol entscheidet durch seinen Richter Ing. Mag. Peinstingl über die Beschwerde von AA, vertreten durch RA BB, Adresse 1, 4. Stock, *** Z, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.09.2020, Zahl ***, betreffend Angelegenheiten nach der Tiroler Bauordnung 2018 und der Gewerbeordnung 1994 nach der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung wie folgt:

Es wird der

Beschluss gefasst:

1.

Die Beschwerde gegen den Spruchpunkt II. des angefochtenen Bescheides (gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung) wird als unzulässig zurückgewiesen. Die Beschwerde gegen den Spruchpunkt römisch zwei. des angefochtenen Bescheides (gewerberechtliche Betriebsanlagengenehmigung) wird als unzulässig zurückgewiesen.

Weiters wird zu

Recht erkannt:

2.

Im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

3.

Die ordentliche Revision ist gemäß Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. Die ordentliche Revision ist gemäß Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. römisch eins.

Verfahrensgang:

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 09.04.2020 hat Herr CC - dies hat er im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol klargestellt - die Baubewilligung für den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses samt Tiefgarage auf dem Grundstück **1 KG X beantragt. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 09.04.2020 hat Herr CC - dies hat er im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol klargestellt - die Baubewilligung für den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses samt Tiefgarage auf dem Grundstück **1 KG römisch zehn beantragt.

Weiters hat Herr CC mit dem verfahrenseinleitenden Antrag vom 09.04.2020 auch um die Erteilung der gewerberechtlichen Betriebsanlagengenehmigung für die Errichtung und den Betrieb dieses Büro- und Geschäftshauses samt Tiefgarage angesucht.

In der Eingabe vom 12.06.2020 hat der Beschwerdeführer im Hinblick auf die anberaumte mündliche Verhandlung das Bauverfahren betreffend zusammengefasst wie folgt vorgebracht:

Als Eigentümer der an den Bauplatz Gp **1 KG X des Bauwerbers unmittelbar angrenzenden Gp. **2 KG X sei er Nachbar und somit Verfahrenspartei. Nach Einsichtnahme in das Bauansuchen und in die Planunterlagen erhebe er Einwendungen gegen das Bauvorhaben und begründe diese wie folgt: Als Eigentümer der an den Bauplatz Gp **1 KG römisch zehn des Bauwerbers unmittelbar angrenzenden Gp. **2 KG römisch zehn sei er Nachbar und somit Verfahrenspartei. Nach Einsichtnahme in das Bauansuchen und in die Planunterlagen erhebe er Einwendungen gegen das Bauvorhaben und begründe diese wie folgt:

Einwendungen aus baurechtlicher Sicht:

Nach dem geltenden Flächenwidmungsplan sei der Bauplatz Gp **1 KG X als allgemeines Mischgebiet, eingeschränkt auf Wohnungen gemäß § 40 Abs 6 TROG 2016 gewidmet. Vom Gemeinderat der Gemeinde X sei am 04.02.2019 die Auflage des von DD ausgearbeiteten Entwurfes vom 31.01.2019 über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes für die Gp **1 beschlossen worden. Dagegen habe er die schriftliche Stellungnahme vom 11.03.2019 eingebracht, die bisher vom Gemeinderat allerdings nicht behandelt worden sei. Dessen ungeachtet sei vom Gemeinderat am 16.10.2019 dem Entwurf entsprechend die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes beschlossen worden. Nach dem geltenden Flächenwidmungsplan sei der Bauplatz Gp **1 KG römisch zehn als allgemeines Mischgebiet, eingeschränkt auf Wohnungen gemäß Paragraph 40, Absatz 6, TROG 2016 gewidmet. Vom Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn sei am 04.02.2019 die Auflage des von DD ausgearbeiteten Entwurfes vom 31.01.2019 über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes für die Gp **1 beschlossen worden. Dagegen habe er die schriftliche Stellungnahme vom

11.03.2019 eingebracht, die bisher vom Gemeinderat allerdings nicht behandelt worden sei. Dessen ungeachtet sei vom Gemeinderat am 16.10.2019 dem Entwurf entsprechend die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes beschlossen worden.

Der vom Gemeinderat am 16.10.2019 für die Gp **1 KG X in Abänderung der geltenden Regelungen beschlossene Bebauungsplan sei jedoch nicht in Kraft getreten, ua auch deshalb, weil vor der Beschlussfassung seine fristgerechte und zulässige Stellungnahme gegen den Entwurf des neuen Bebauungsplanes nicht behandelt worden sei. Der vom Gemeinderat am 16.10.2019 für die Gp **1 KG römisch zehn in Abänderung der geltenden Regelungen beschlossene Bebauungsplan sei jedoch nicht in Kraft getreten, ua auch deshalb, weil vor der Beschlussfassung seine fristgerechte und zulässige Stellungnahme gegen den Entwurf des neuen Bebauungsplanes nicht behandelt worden sei.

Zur Untermauerung seiner Rechtsansicht legte der Beschwerdeführer in der Anlage seine an die Gemeinde X gerichtete Stellungnahme vom 11.03.2019 und seine Eingabe vom 12.11.2019 an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der Tiroler Landesregierung als Gemeindeaufsichtsbehörde vor. Zur Untermauerung seiner Rechtsansicht legte der Beschwerdeführer in der Anlage seine an die Gemeinde römisch zehn gerichtete Stellungnahme vom 11.03.2019 und seine Eingabe vom 12.11.2019 an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Amtes der Tiroler Landesregierung als Gemeindeaufsichtsbehörde vor.

Da davon auszugehen sei, dass der vom Gemeinderat am 16.10.2019 beschlossene Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan aus raum- und bauordnungsrechtlicher Sicht irrelevant sei, gelte im vorliegenden Fall die Grenzabstandsregelung des § 6 Abs 1 lit b TBO 2018. Danach müsse jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes (Gp **1) zu den angrenzenden Grundstücken (Gp **2) mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der im übrigen Bauland (hier allgemeines Mischgebiet) das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter betrage. In den Planunterlagen des Bauansuchens sei der Grenzabstand des auf Gp **1 geplanten Gebäudes gegenüber seiner Gp **2 mit 3,90 m bis 4,00 m angegeben. Bei einer seinem Grundstück zugewandten Wandhöhe des geplanten Gebäudes von 14,85 m müsste aber gemäß § 6 Abs 1 lit b TBO 2018 der Grenzabstand mindestens durchgehend 8,91 m betragen. Wollte man davon ausgehen, dass, wie im ob-zitierten Entwurf des DD ausgeführt werde, der im Jahr 2007 ua für die Gp **2 erlassene Bebauungsplan auch für einen Teil der Gp **1 Geltung habe, und zwar mit der Festlegung offener Bauweise 0,4 und einem verminderten Grenzabstand zwischen den beiden genannten Grundstücken, der sich mit dem 0,4fachen der Wandhöhe errechne, so müsste im vorliegenden Fall der Grenzabstand mindestens 5,94 m betragen. Da somit das Bauvorhaben baurechtlichen Vorschriften widerspreche, sei das vorliegende Bauansuchen gemäß § 34 Abs 4 TBO 2018 abzuweisen. Da davon auszugehen sei, dass der vom Gemeinderat am 16.10.2019 beschlossene Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan aus raum- und bauordnungsrechtlicher Sicht irrelevant sei, gelte im vorliegenden Fall die Grenzabstandsregelung des Paragraph 6, Absatz eins, Litera b, TBO 2018. Danach müsse jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes (Gp **1) zu den angrenzenden Grundstücken (Gp **2) mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der im übrigen Bauland (hier allgemeines Mischgebiet) das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter betrage. In den Planunterlagen des Bauansuchens sei der Grenzabstand des auf Gp **1 geplanten Gebäudes gegenüber seiner Gp **2 mit 3,90 m bis 4,00 m angegeben. Bei einer seinem Grundstück zugewandten Wandhöhe des geplanten Gebäudes von 14,85 m müsste aber gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Litera b, TBO 2018 der Grenzabstand mindestens durchgehend 8,91 m betragen. Wollte man davon ausgehen, dass, wie im ob-zitierten Entwurf des DD ausgeführt werde, der im Jahr 2007 ua für die Gp **2 erlassene Bebauungsplan auch für einen Teil der Gp **1 Geltung habe, und zwar mit der Festlegung offener Bauweise 0,4 und einem verminderten Grenzabstand zwischen den beiden genannten Grundstücken, der sich mit dem 0,4fachen der Wandhöhe errechne, so müsste im vorliegenden Fall der Grenzabstand mindestens 5,94 m betragen. Da somit das Bauvorhaben baurechtlichen Vorschriften widerspreche, sei das vorliegende Bauansuchen gemäß Paragraph 34, Absatz 4, TBO 2018 abzuweisen.

Das Vorhaben des Bauwerbers, lediglich eine Wohnung zu errichten, erscheine im Hinblick auf die Vorgeschichte der Planung nicht glaubwürdig. Tatsächlich dürfte der Bauwerber wohl die Absicht verfolgen, ohne Rücksicht auf bzw unter Umgehung baurechtlicher und baubehördlicher Vorgaben drei Wohnungen zu errichten. Diese Annahme stütze sich auf die Äußerungen des Bauwerbers in der Gemeinderatssitzung am 16.10.2019 (siehe Pkt. 9 des Sitzungsprotokolls) und die Planunterlagen für das 3. Obergeschoss über die Raumeinteilung und Raumgrößen (aus den beiden

Kleinbüros sollen wohl zwei Kleinwohnungen werden). Auf Seite 6 von dem - nachstehend zitierten - Erläuterungsbericht bzw ergänzende textliche Festlegungen werde ausgeführt, dass im 3. Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorgesehen seien.

Auch der im Bauansuchen gemäß § 29 Abs 1 TBO 2018 angegebene vorgesehene Verwendungszweck sei im Hinblick auf den Werdegang der Planung zu hinterfragen, ob er tatsächlich zutreffe. Laut „Erläuterungsbericht bzw ergänzende textliche Festlegungen“ des DD vom 04.02.2019 seien im Erdgeschoss des vom Bauwerber geplanten Baukörpers „ein Café mit 80 m², Küche, Lager- und Sanitärräume sowie ein Geschäftslokal für einen Friseursalon“ (Seite 5 und 6) bzw „Café und Vorplatz“ (Seite 7) vorgesehen. In der Gemeinderatssitzung am 16.10.2019 (siehe Pkt. 9 des Sitzungsprotokolls) sei vom Bürgermeister nochmals das Gebäude erklärt worden, und zwar ua „Café/Gastronomie im Erdgeschoss“. Auch der im Bauansuchen gemäß Paragraph 29, Absatz eins, TBO 2018 angegebene vorgesehene Verwendungszweck sei im Hinblick auf den Werdegang der Planung zu hinterfragen, ob er tatsächlich zutreffe. Laut „Erläuterungsbericht bzw ergänzende textliche Festlegungen“ des DD vom 04.02.2019 seien im Erdgeschoss des vom Bauwerber geplanten Baukörpers „ein Café mit 80 m², Küche, Lager- und Sanitärräume sowie ein Geschäftslokal für einen Friseursalon“ (Seite 5 und 6) bzw „Café und Vorplatz“ (Seite 7) vorgesehen. In der Gemeinderatssitzung am 16.10.2019 (siehe Pkt. 9 des Sitzungsprotokolls) sei vom Bürgermeister nochmals das Gebäude erklärt worden, und zwar ua „Café/Gastronomie im Erdgeschoss“.

Zum gewerberechtlichen Verfahren führt der Beschwerdeführer in seiner Eingabe vom 12.06.2020 zusammengefasst wie folgt aus:

Da das Bauvorhaben baurechtlichen Vorschriften widerspreche, die der Erteilung der Baubewilligung entgegenstehen würden, werde damit auch die Errichtung der geplanten Betriebsanlage die rechtliche Grundlage entzogen, sodass sich die Frage des Vorliegens einer genehmigungsfähigen Betriebsanlage nicht stelle, was die Abweisung oder Zurückweisung des Antrages auf Erteilung der Betriebsanlagengenehmigung zur Folge haben müsse.

Was die vom Antragsteller wahrscheinlich verfolgte Absicht der Errichtung eines Gastronomiebetriebes (dafür spreche auch die Erklärung des Bürgermeisters in der Gemeinderatssitzung vom 16.10.2019, wonach der Antragsteller „weitere 12 Parkplätze anbieten“ könne) betreffe, werde, um über Wiederholungen zu vermeiden, auf die obigen Einwendungen aus baurechtlicher Sicht verwiesen. Da die vorliegenden Planunterlagen in dieser Hinsicht keine näheren Aufschlüsse geben würden, könne auch zur Frage, ob und inwieweit von der Gewerbeordnung 1994 geschützte Nachbarrechte betroffen werden, nicht Stellung genommen werden.

Dem Schreiben vom 12.06.2020 sind angeschlossen die Stellungnahme an die Gemeinde vom 11.03.2019, die Eingabe an das Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht vom 12.11.2019 sowie 2 Fotos von Planunterlagen

Es wurde am 16.06.2020 eine mündliche Verhandlung vor Ort durchgeführt.

In der Eingabe vom 26.08.2020 führt der nunmehrige Beschwerdeführer zusammengefasst wie folgt aus:

Mit der Eingabe vom 12.06.2020 habe er als Partei des gegenständlichen Verfahrens Einwendungen gegen das Bauvorhaben des Antragstellers erhoben. In verfahrensgegenständlicher Angelegenheit erstatte er hiermit folgendes weiteres Vorbringen:

Laut angeschlossener Kundmachung vom 02.07.2020 habe der Gemeinderat der Gemeinde X in seiner Sitzung vom 01.07.2020 beschlossen, den vom Planer D ausgearbeiteten Entwurf vom 24.06.2020, Zahl ***, über die Erlassung eines Bebauungsplanes und eines ergänzenden Bebauungsplanes W Grundstücksnummer **1 durch 4 Wochen hindurch vom 02.07.bis einschließlich 30.07.2020 zur öffentlichen Einsicht aufzulegen. Laut angeschlossener Kundmachung vom 02.07.2020 habe der Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn in seiner Sitzung vom 01.07.2020 beschlossen, den vom Planer D ausgearbeiteten Entwurf vom 24.06.2020, Zahl ***, über die Erlassung eines Bebauungsplanes und eines ergänzenden Bebauungsplanes W Grundstücksnummer **1 durch 4 Wochen hindurch vom 02.07.bis einschließlich 30.07.2020 zur öffentlichen Einsicht aufzulegen.

Laut Kundmachung sei gleichzeitig gemäß § 64 Abs 3 (richtig wäre § 66 Abs 2) TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst worden. Laut Kundmachung werde dieser Beschluss nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird. Laut Kundmachung sei gleichzeitig gemäß Paragraph 64, Absatz 3,

(richtig wäre Paragraph 66, Absatz 2,) TROG 2016 der Beschluss über die Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes gefasst worden. Laut Kundmachung werde dieser Beschluss nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wird.

Der Bruder des Beschwerdeführers mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde X und er selbst (mit Hauptwohnsitz und Liegenschaftsbesitz) hätten jeweils fristgerecht eine schriftliche Stellungnahme im Gemeindeamt X eingebracht. Der Bruder des Beschwerdeführers mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde römisch zehn und er selbst (mit Hauptwohnsitz und Liegenschaftsbesitz) hätten jeweils fristgerecht eine schriftliche Stellungnahme im Gemeindeamt römisch zehn eingebracht.

Mit der ebenfalls angeschlossenen Kundmachung vom 13.08.2020 sei kundgemacht worden, dass der Gemeinderat der Gemeinde X in seiner Sitzung vom 11.07.2020 die „Neuerlassung“ des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „Handwerkzentrum W“ vom 24.06.2020, Zahl ***, gemäß § 64 Abs 1 TROG 2016 beschlossen habe. Der Bebauungsplan trete gemäß § 66 Abs 2 TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft, das sei nach Ablauf von 2 Wochen nach dem Anschlag dieser Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde. Mit der ebenfalls angeschlossenen Kundmachung vom 13.08.2020 sei kundgemacht worden, dass der Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn in seiner Sitzung vom 11.07.2020 die „Neuerlassung“ des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „Handwerkzentrum W“ vom 24.06.2020, Zahl ***, gemäß Paragraph 64, Absatz eins, TROG 2016 beschlossen habe. Der Bebauungsplan trete gemäß Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft, das sei nach Ablauf von 2 Wochen nach dem Anschlag dieser Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde.

Der zitierte § 64 Abs 1 TROG 2016 biete keine geeignete gesetzliche Grundlage für die Erlassung eines Bebauungsplanes. Das Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen werde nämlich in § 66 TROG 2016 geregelt. Der zitierte Paragraph 64, Absatz eins, TROG 2016 biete keine geeignete gesetzliche Grundlage für die Erlassung eines Bebauungsplanes. Das Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen werde nämlich in Paragraph 66, TROG 2016 geregelt.

Mit der vom Bürgermeister untergefertigten Kundmachung vom 13.08.2020 werde vorgetäuscht, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes keine Stellungnahme abgegeben worden sei. Damit werde jedoch missachtet, dass tatsächlich zu einem gemäß Kundmachung vom 02.07.2020 aufgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes fristgerecht zulässige Stellungnahmen abgegeben worden seien. Daher ergebe sich, dass der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2020 noch nicht in Kraft gesetzt werden konnten. Somit sei die Feststellung in der Kundmachung vom 13.08.2020, dass der Bebauungsplan gemäß § 66 Abs 2 TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft treten würde, verfehlt und gesetzwidrig. Mit der vom Bürgermeister untergefertigten Kundmachung vom 13.08.2020 werde vorgetäuscht, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes keine Stellungnahme abgegeben worden sei. Damit werde jedoch missachtet, dass tatsächlich zu einem gemäß Kundmachung vom 02.07.2020 aufgelegten Entwurf eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes fristgerecht zulässige Stellungnahmen abgegeben worden seien. Daher ergebe sich, dass der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2020 noch nicht in Kraft gesetzt werden konnten. Somit sei die Feststellung in der Kundmachung vom 13.08.2020, dass der Bebauungsplan gemäß Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 mit Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft treten würde, verfehlt und gesetzwidrig.

Die Bestimmung des § 66 Abs 2 TROG 2020 (gemeint wohl 2016; Anmerkung) greife nur im Falle, „wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.“ Dies treffe im vorliegenden Fall jedoch nicht zu. Der Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2020 über die Auflegung des Entwurfes sei daher nicht zum Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes mutiert. Die Bestimmung des Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2020 (gemeint wohl 2016; Anmerkung) greife nur im Falle, „wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.“ Dies treffe im vorliegenden Fall jedoch nicht zu. Der Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2020 über die Auflegung des Entwurfes sei daher nicht zum Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes mutiert.

Da entgegen der Kundmachung vom 13.08.2020 die „Neuerlassung“ eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes nicht zutrefte, weil hier wie oben dargelegt die Rechtsgrundlage fehle, wiederhole er seinen in den Einwendungen vom 12.06.2020 gestellten Antrag, das Bauansuchen des Bauwerbers abzuweisen.

Dieser Stellungnahme angeschlossen sind die Kundmachungen vom 02.07.2020 und 13.08.2020.

Nach der Durchführung eines Ermittlungsverfahrens samt mündlicher Verhandlung vor Ort (16.06.2020) hat die Bezirkshauptmannschaft Y mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid vom 21.09.2020 sowohl die baurechtliche Bewilligung als auch die gewerberechtliche Genehmigung jeweils unter der Vorschreibung von Nebenbestimmungen erteilt.

Gegen diese Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung hat der einschreitende Nachbar - rechtsfreundlich vertreten - Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben und zudem einen Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung im Sinn des § 65 Abs 2 TBO 2018 eingebracht. Gegen diese Baubewilligung und gewerberechtliche Genehmigung hat der einschreitende Nachbar - rechtsfreundlich vertreten - Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol erhoben und zudem einen Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung im Sinn des Paragraph 65, Absatz 2, TBO 2018 eingebracht.

Über letzteren Antrag hat die Bezirkshauptmannschaft als Baubehörde mit dem Bescheid vom 30.11.2020, Zahl ***, entschieden. Dieser Bescheid wurde nicht bekämpft.

In der Beschwerde gegen die Baubewilligung und die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung ist zusammengefasst wie folgt dargelegt:

Um das beantragte Projekt im Umfang des Antrages realisieren zu können, habe der Gemeinderat der Gemeinde X in seiner Sitzung vom 11.07.2020 die Neuerlassung des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „EE vom 24.06.2020, Zahl ***, gemäß § 64 Abs 1 TROG 2016 beschlossen. Dieser Plan sehe unter anderem ein vom üblichen Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte von 1:2 abweichendes Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte von 1:27 (!) vor. Des Weiteren sehe der Bebauungsplan eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände im Abstandsbereich zur Liegenschaft des Beschwerdeführers vor. Die Kundmachung dieses Beschlusses gemäß § 66 Abs 2 TROG 2016 sei durch Anschlag an der Gemeindetafel der Gemeinde X im Zeitraum vom 23.08.2020 bis zum 28.08.2020 erfolgt. Um das beantragte Projekt im Umfang des Antrages realisieren zu können, habe der Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn in seiner Sitzung vom 11.07.2020 die Neuerlassung des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „EE vom 24.06.2020, Zahl ***, gemäß Paragraph 64, Absatz eins, TROG 2016 beschlossen. Dieser Plan sehe unter anderem ein vom üblichen Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte von 1:2 abweichendes Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte von 1:27 (!) vor. Des Weiteren sehe der Bebauungsplan eine Unterschreitung der gesetzlichen Mindestabstände im Abstandsbereich zur Liegenschaft des Beschwerdeführers vor. Die Kundmachung dieses Beschlusses gemäß Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 sei durch Anschlag an der Gemeindetafel der Gemeinde römisch zehn im Zeitraum vom 23.08.2020 bis zum 28.08.2020 erfolgt.

Noch während der laufenden Aushangfrist sei der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde X vom 13.08.2020 durch die „neuerliche Kundmachung des Beschlusses (aufgrund einer Beanstandung eines Tippfehlers)“ erfolgt. Dabei sei der Punkt 7. des Sitzungsprotokolls vom 01.07.2020 dahingehend korrigiert worden, dass dieser nunmehr zu lauten hat wie folgt: „Bebauungsplan der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan V, Gst **1 und Beschlussfassung“. Ebenso sei zu Tagesordnungspunkt 6. die neuerliche „Beratung und Beschlussfassung über die Auflage und Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gstnr *** - FF“ erfolgt. Noch während der laufenden Aushangfrist sei der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 13.08.2020 durch die „neuerliche Kundmachung des Beschlusses (aufgrund einer Beanstandung eines Tippfehlers)“ erfolgt. Dabei sei der Punkt 7. des Sitzungsprotokolls vom 01.07.2020 dahingehend korrigiert worden, dass dieser nunmehr zu lauten hat wie folgt: „Bebauungsplan der eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan römisch fünf, Gst **1 und Beschlussfassung“. Ebenso sei zu Tagesordnungspunkt 6. die neuerliche „Beratung und Beschlussfassung über die Auflage und Erlassung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gstnr *** - FF“ erfolgt.

In der Folge sei der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan *** vom 24.06.2020 gemäß § 66 Abs 2 TROG 2016 durch Anschlag an der Gemeindetafel im Zeitraum vom 26.08.2020 bis zum 09.09.2020 kundgemacht worden. In der

Folge sei der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan *** vom 24.06.2020 gemäß Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 durch Anschlag an der Gemeindetafel im Zeitraum vom 26.08.2020 bis zum 09.09.2020 kundgemacht worden.

Der zuletzt kundgemachte Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan weiche allerdings insofern von dem gemäß § 64 TROG 2016 im Zeitraum vom 02.07.2020 bis zum 30.07.2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegten „Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan *** vom 24.06.2020“ ab, als der Erläuterungsberichte nunmehr 9 statt der ursprünglichen 8 Seiten umfasse. Tatsächlich sei Punkt 3.4. des Erläuterungsberichtes (Seite 7) um einen umfangreichen, nahezu halbseitigen Absatz erweitert worden, der als solcher nicht Gegenstand zur allgemeinen Einsicht im Zeitraum vom 02.07.2020 bis zum 30.07.2020 gewesen sei. Darüber hinaus sei als Datum des Berichtes nunmehr der 09.07.2020 anstelle des 01.07.2020 angeführt. Der zuletzt kundgemachte Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan weiche allerdings insofern von dem gemäß Paragraph 64, TROG 2016 im Zeitraum vom 02.07.2020 bis zum 30.07.2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegten „Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan *** vom 24.06.2020“ ab, als der Erläuterungsberichte nunmehr 9 statt der ursprünglichen 8 Seiten umfasse. Tatsächlich sei Punkt 3.4. des Erläuterungsberichtes (Seite 7) um einen umfangreichen, nahezu halbseitigen Absatz erweitert worden, der als solcher nicht Gegenstand zur allgemeinen Einsicht im Zeitraum vom 02.07.2020 bis zum 30.07.2020 gewesen sei. Darüber hinaus sei als Datum des Berichtes nunmehr der 09.07.2020 anstelle des 01.07.2020 angeführt.

Der Beschwerdeführer sei grundbücherlicher Eigentümer des unmittelbar an den in Aussicht genommenen Bauplatz Gp **1 KG X angrenzenden Liegenschaft Gp **2 KG X. Am 16.06.2020 sei über das gegenständliche Bauvorhaben seitens der belangten Behörde eine mündliche Verhandlung durchgeführt worden. Der Beschwerdeführer sei grundbücherlicher Eigentümer des unmittelbar an den in Aussicht genommenen Bauplatz Gp **1 KG römisch zehn angrenzenden Liegenschaft Gp **2 KG römisch zehn. Am 16.06.2020 sei über das gegenständliche Bauvorhaben seitens der belangten Behörde eine mündliche Verhandlung durchgeführt worden.

Der Beschwerdeführer habe in diesem Zusammenhang bereits mit der Eingabe vom 12.06.2020 als Nachbar des Bauvorhabens aus bau- gewerberechtlicher Sicht eine Reihe von Einwendungen erhoben. Dabei sei unter anderem gerügt worden, dass der vom Gemeinderat der Gemeinde X am 16.10.2019 aus Anlass des Bauvorhabens beschlossene Bebauungsplan aus raum- und bauordnungsrechtlicher Sicht rechtswidrig sei, weshalb die Mindestabstände im Sinne des § 6 Abs 1 lit b TBO 2018 zu Liegenschaft des Beschwerdeführers eingehalten werden müssten. Dies sei gegenständlich nicht der Fall. Des Weiteren sei die Absicht des Bauwerbers, insgesamt 3 Wohnungen errichten zu wollen, als unzulässig gerügt worden. Ebenso sei die aus den Planunterlagen hervorgehende Errichtung einer Terrasse mit Stühlen im Mindestabstandsbereich zur Liegenschaft des Beschwerdeführers unzulässig. Der Widerspruch zu baurechtlichen Vorschriften müsse in gewerberechtliche Hinsicht gleichfalls zur Unzulässigkeit der Erteilung der beantragten Baubewilligung führen. Der Beschwerdeführer habe in diesem Zusammenhang bereits mit der Eingabe vom 12.06.2020 als Nachbar des Bauvorhabens aus bau- gewerberechtlicher Sicht eine Reihe von Einwendungen erhoben. Dabei sei unter anderem gerügt worden, dass der vom Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn am 16.10.2019 aus Anlass des Bauvorhabens beschlossene Bebauungsplan aus raum- und bauordnungsrechtlicher Sicht rechtswidrig sei, weshalb die Mindestabstände im Sinne des Paragraph 6, Absatz eins, Litera b, TBO 2018 zu Liegenschaft des Beschwerdeführers eingehalten werden müssten. Dies sei gegenständlich nicht der Fall. Des Weiteren sei die Absicht des Bauwerbers, insgesamt 3 Wohnungen errichten zu wollen, als unzulässig gerügt worden. Ebenso sei die aus den Planunterlagen hervorgehende Errichtung einer Terrasse mit Stühlen im Mindestabstandsbereich zur Liegenschaft des Beschwerdeführers unzulässig. Der Widerspruch zu baurechtlichen Vorschriften müsse in gewerberechtliche Hinsicht gleichfalls zur Unzulässigkeit der Erteilung der beantragten Baubewilligung führen.

Darüber hinaus sei mit der ergänzenden schriftlichen Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 26.08.2020 darauf hingewiesen worden, dass § 64 Abs 1 TROG 2016 keine geeignete Grundlage für die Erlassung eines Bebauungsplanes biete. Das Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen sei in § 66 TROG 2016 geregelt. Die Bestimmung des § 66 Abs 2 TROG 2016 würden nur für den Fall greifen, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben worden sei. Genau das sei gegenständlich aber der Fall, weshalb der Gemeinderatsbeschluss über die Auflegung des Entwurfes nicht zum Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes mutiert sei. Darüber hinaus sei mit der ergänzenden schriftlichen Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 26.08.2020 darauf hingewiesen worden, dass Paragraph 64, Absatz eins,

TROG 2016 keine geeignete Grundlage für die Erlassung eines Bebauungsplanes biete. Das Verfahren zur Erlassung von Bebauungsplänen sei in Paragraph 66, TROG 2016 geregelt. Die Bestimmung des Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 würden nur für den Fall greifen, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben worden sei. Genau das sei gegenständlich aber der Fall, weshalb der Gemeinderatsbeschluss über die Auflegung des Entwurfes nicht zum Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes mutiert sei.

Mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y, Gewerbe und Wirtschaft, vom 21.09.2020, GZ ***, sei Herrn CC gemäß § 28 Abs 1 lit a iVm § 34 Abs 6 und 7 TBO 2018 die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses auf der GP **1 KG X nach Maßgabe der einen wesentlichen, integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne und sonstigen Unterlagen unter Setzung einer Reihe von Auflagen bzw Bedingungen unter Spruchpunkt I. erteilt worden. Mit dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y, Gewerbe und Wirtschaft, vom 21.09.2020, GZ ***, sei Herrn CC gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Litera a, in Verbindung mit Paragraph 34, Absatz 6 und 7 TBO 2018 die baurechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses auf der Gesetzgebungsperiode **1 KG römisch zehn nach Maßgabe der einen wesentlichen, integrierenden Bestandteil des Bescheides bildenden Pläne und sonstigen Unterlagen unter Setzung einer Reihe von Auflagen bzw Bedingungen unter Spruchpunkt römisch eins. erteilt worden.

Ebenso sei unter Spruchpunkt II. die gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Büro- und Geschäftshauses samt Beseitigung der Dach-, Parkplatz-, und Straßenwässer auf der GP **1 KG X gemäß den §§ 77 Abs 1, 74 Abs 2 und 356b Abs 1 Z 6 Gewerbeordnung 1994 und damit der Anwendung der Bestimmungen des WRG 1959 -ebenfalls unter Setzung von Auflagen bzw Bedingungen - erteilt worden. Ebenso sei unter Spruchpunkt römisch zwei. die gewerberechtliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Büro- und Geschäftshauses samt Beseitigung der Dach-, Parkplatz-, und Straßenwässer auf der Gesetzgebungsperiode **1 KG römisch zehn gemäß den Paragraphen 77, Absatz eins, 74, Absatz 2 und 356 b Absatz eins, Ziffer 6, Gewerbeordnung 1994 und damit der Anwendung der Bestimmungen des WRG 1959 -ebenfalls unter Setzung von Auflagen bzw Bedingungen - erteilt worden.

Zugleich seien die Einwendungen des Beschwerdeführers sowohl im bau- als auch in gewerberechtlicher Hinsicht als unbegründet abgewiesen bzw als unzulässig zurückgewiesen worden.

Nach den Feststellungen des hochbautechnischen Sachverständigen stehe das gegenständliche Bauvorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan der Gemeinde X, dessen Rechtskraft seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung als Aufsichtsbehörde durch entsprechenden Prüfvermerk bestätigt worden sei. In gewerberechtlicher Hinsicht berühre ein etwaiger Widerspruch zu baurechtlichen Vorschriften das gewerberechtliche Verfahren nicht, sodass diese Einwendung unzulässig sei. Nach den Feststellungen des hochbautechnischen Sachverständigen stehe das gegenständliche Bauvorhaben im Einklang mit dem Bebauungsplan der Gemeinde römisch zehn, dessen Rechtskraft seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung als Aufsichtsbehörde durch entsprechenden Prüfvermerk bestätigt worden sei. In gewerberechtlicher Hinsicht berühre ein etwaiger Widerspruch zu baurechtlichen Vorschriften das gewerberechtliche Verfahren nicht, sodass diese Einwendung unzulässig sei.

Gegen den zuletzt genannten Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y, Gewerbe und Wirtschaft, vom 21.09.2020, GZ ***, richtete sich die hier vorliegende Beschwerde an das Landesverwaltungsgerichtes Tirol.

Der genannte Bescheid werde in seinem gesamten Umfang nach angefochten.

Zur Zulässigkeit führt die Beschwerde aus, dass gegen den angefochtenen Bescheid eine Berufung ausgeschlossen, sohin die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Tirol daher statthaft sei. Zudem ist dargelegt, dass im konkreten Fall das Landesverwaltungsgericht Tirol zur Behandlung der Beschwerde sowohl sachlich als örtlich zuständig sei.

Der Beschwerdeführer sei grundbücherlicher Eigentümer des unmittelbar an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes GP **2 KG X. Als solche sei er Nachbar des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes, wobei aufgrund der im Verfahren erhobenen Einwendungen auch Parteistellung im Verfahren genieße. Er sei Adressat des bau- und gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Y und aufgrund seiner unmittelbaren Betroffenheit als Nachbar, der Einwendung erhoben hat, Hauptpartei der der Bescheiderlassung zugrundeliegenden Verfahren. Als solche sei er jedenfalls zur Beschwerdeführung legitimiert. Der Beschwerdeführer sei grundbücherlicher

Eigentümer des unmittelbar an den Bauplatz angrenzenden Grundstückes Gesetzgebungsperiode **2 KG römisch zehn. Als solche sei er Nachbar des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes, wobei aufgrund der im Verfahren erhobenen Einwendungen auch Parteistellung im Verfahren genieße. Er sei Adressat des bau- und gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheides der Bezirkshauptmannschaft Y und aufgrund seiner unmittelbaren Betroffenheit als Nachbar, der Einwendung erhoben hat, Hauptpartei der der Bescheiderlassung zugrundeliegenden Verfahren. Als solche sei er jedenfalls zur Beschwerdeführung legitimiert.

Der Bescheid leide an Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie an Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Der Beschwerdeführer werde durch den angefochtenen Bescheid in seinem subjektiv öffentlichen Recht auf Unterbleiben der Erteilung einer Baubewilligung infolge Verletzung subjektiv öffentlicher Nachbarrechte im Sinne der TBO 2018 verletzt.

Entgegen der Rechtsansicht der belangten Behörde beruhe der angefochtene Bescheid auf einem sowohl in formaler als auch in inhaltlicher Hinsicht verfassungswidrigen bzw gesetzwidrigen Bebauungsplan, durch den die Unterschreitung der gesetzlich zwingend vorgeschriebenen Mindestabstände im Grenzbereich zum Beschwerdeführer erst ermöglicht werden würden. Der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan *** leide an einem Kundmachungsmangel. Darüber hinaus würde die Planungsgrundlage in materieller Hinsicht gegen Verfassungsrecht und einfachgesetzliches Planungsrecht verstoßen.

Da der dem Bauwerber zugrundeliegenden Bebauungsplan rechts- und verfassungswidrig sei, wäre das verfahrensgegenständliche Bauansuchen des Herrn CC infolge Widerspruches zu den gesetzlichen Mindestabständen abzuweisen gewesen.

Darüber hinaus werde der Beschwerdeführer auch in seinem subjektiv öffentlichen Recht auf ein gesetzmäßiges Verfahren verletzt. Entscheidungswesentliche Beweise seien nicht aufgenommen worden, zentrale Feststellungen würden im angefochtenen Bescheid fehlen.

In der Folge enthält die Beschwerde die Bestimmungen nach der § 33 TBO 2018, LGBl Nr 28/2018 idF LGBl Nr 60/2020, und nach den §§ 64 und 66 TROG 2016, LGBl Nr 101/2016 idF LGBl Nr 51/2020. In der Folge enthält die Beschwerde die Bestimmungen nach der Paragraph 33, TBO 2018, Landesgesetzblatt Nr 28 aus 2018, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 60 aus 2020,, und nach den Paragraphen 64 und 66 TROG 2016, Landesgesetzblatt Nr 101 aus 2016, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 51 aus 2020,.

Nach der Ansicht der belangten Behörde habe mit Hinblick auf die vom Beschwerdeführer erhobenen Einwendungen betreffend den Bebauungsplan im Rahmen des durchgeführten Ermittlungsverfahrens eine ausführliche Prüfung desselben stattgefunden. Der Plan sei, nachdem die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht beim Amt der Tiroler Landesregierung in Ausübung des Aufsichtsrechtes mitgeteilt habe, dass bei der Erlassung des Bebauungsplanes einen Verfahrensfehler aufgetreten sei, weshalb das diesbezügliche Verfahren zur Gänze zu wiederholen sei, nachfolgend in Rechtskraft erwachsen.

Der hochbautechnische Sachverständige habe unter Berücksichtigung dieser Umstände festgestellt, dass das gegenständliche Bauvorhaben laut vorliegenden Planunterlagen im Einklang mit dem Bebauungsplan der Gemeinde X stehe, welcher seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung als Aufsichtsbehörde mit einem entsprechenden Prüfvermerk versehen worden sei. Der hochbautechnische Sachverständige habe unter Berücksichtigung dieser Umstände festgestellt, dass das gegenständliche Bauvorhaben laut vorliegenden Planunterlagen im Einklang mit dem Bebauungsplan der Gemeinde römisch zehn stehe, welcher seitens des Amtes der Tiroler Landesregierung als Aufsichtsbehörde mit einem entsprechenden Prüfvermerk versehen worden sei.

Die belangte Behörde begnüge sich in der Begründung des angefochtenen Bescheides mit dem bloßen Hinweis auf den Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem gegenständlichen Bebauungsplan vor dem Hintergrund der Einwendungen des Beschwerdeführers finde vorliegenden Falles nicht statt. Tatsächlich wäre eine solche Auseinandersetzung mit den Bebauungsplan in dessen sowohl aus formal-verfahrensrechtlicher als auch materiell-inhaltlicher Sicht notwendig gewesen, nicht nur, um die Gesetzmäßigkeit der Planungsgrundlagen zu bestätigen, sondern insbesondere auch, um die vom Beschwerdeführer erhobenen Vorwürfe der Unterschreitung der Mindestabstände im Bereich zur Grenze seiner Liegenschaft, der unzulässigen Errichtung

einer Betriebsanlage (Terrasse mit Geschäftsbetrieb) in den Mindestabstandsflächen sowie einer unzulässigen Errichtung von (betriebstechnisch nicht notwendigen und damit widmungstechnisch unzulässigen) Wohnungen anstelle der planmäßig ausgewiesenen Büroräumlichkeiten entkräften zu können

Der Gemeinderat der Gemeinde X habe am 04.02.2019 den Beschluss gefasst, den von DD ausgearbeiteten Entwurf vom 31.01.2019 über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes für die GP **1 KG X öffentlich aufzulegen. Der Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn habe am 04.02.2019 den Beschluss gefasst, den von DD ausgearbeiteten Entwurf vom 31.01.2019 über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes für die Gesetzgebungsperiode **1 KG römisch zehn öffentlich aufzulegen.

Gegen die Auflage dieses Bebauungsplanes sei seitens des Beschwerdeführers mit Schriftsatz vom 11.03.2019 eine umfassende Stellungnahme eingebracht worden, welche vom Gemeinderat der Gemeinde X allerdings bis heute nicht behandelt worden sei, geschweige denn im weiteren Planungsverlauf beachtet worden sei. Vielmehr habe der Gemeinderat der Gemeinde X am 16.10.2019 dem Entwurf vom 31.01.2019 entsprechend, die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes beschlossen. Gegen die Auflage dieses Bebauungsplanes sei seitens des Beschwerdeführers mit Schriftsatz vom 11.03.2019 eine umfassende Stellungnahme eingebracht worden, welche vom Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn allerdings bis heute nicht behandelt worden sei, geschweige denn im weiteren Planungsverlauf beachtet worden sei. Vielmehr habe der Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn am 16.10.2019 dem Entwurf vom 31.01.2019 entsprechend, die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschwerdeführer habe auch gegen die Erlassung dieses Bebauungsplanes wiederum fristgerecht Einwendungen erhoben, die als solche im Rahmen des Prozesses einer Planerlassung indessen erneut nicht behandelt worden seien. Die beiden umfangreichen Stellungnahmen des Beschwerdeführers vom 11.03.2019 sowie vom 12.11.2019 seien unbeantwortet geblieben.

Der Gemeinderat der Gemeinde X habe stattdessen in seiner Sitzung vom 13.08.2020 zu Tagesordnungspunkt 6. die Neuerlassung des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „EE“ vom 24.06.2020, Zahl ***, beschlossen und diesen Beschluss gemäß § 66 Abs 2 TROG 2016 durch entsprechenden Aushang im Zeitraum vom 26.08.2020 bis zum 09.09.2020 kundgemacht. Der Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn habe stattdessen in seiner Sitzung vom 13.08.2020 zu Tagesordnungspunkt 6. die Neuerlassung des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „EE“ vom 24.06.2020, Zahl ***, beschlossen und diesen Beschluss gemäß Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 durch entsprechenden Aushang im Zeitraum vom 26.08.2020 bis zum 09.09.2020 kundgemacht.

Der von der belangten Behörde zunächst kundgemachte Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan weiche allerdings insofern von dem gemäß § 64 TROG 2016 im Zeitraum vom 02.07.2020 bis zum 30.07.2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegten „Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan *** vom 24.06.2020“ ab, als der Erläuterungsbericht nunmehr 9 statt der ursprünglichen 8 Zeilen umfasse. Tatsächlich sei Punkt 3.4. des Erläuterungsberichtes (Seite 7) um einen umfangreichen, nahezu halbseitigen Absatz erweitert worden, der als solcher nicht Gegenstand der Auflage zur allgemeinen Einsichtnahme im Zeitraum vom 02.07.2020 bis 30.07.2020 gewesen sei. Darüber hinaus sei das Datum des Berichtes nunmehr der 09.07.2020 anstelle 01.07.2020 angeführt worden. Der von der belangten Behörde zunächst kundgemachte Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan weiche allerdings insofern von dem gemäß Paragraph 64, TROG 2016 im Zeitraum vom 02.07.2020 bis zum 30.07.2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegten „Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan *** vom 24.06.2020“ ab, als der Erläuterungsbericht nunmehr 9 statt der ursprünglichen 8 Zeilen umfasse. Tatsächlich sei Punkt 3.4. des Erläuterungsberichtes (Seite 7) um einen umfangreichen, nahezu halbseitigen Absatz erweitert worden, der als solcher nicht Gegenstand der Auflage zur allgemeinen Einsichtnahme im Zeitraum vom 02.07.2020 bis 30.07.2020 gewesen sei. Darüber hinaus sei das Datum des Berichtes nunmehr der 09.07.2020 anstelle 01.07.2020 angeführt worden.

Da der Erläuterungsbericht einen notwendigen, integralen Bestandteil der Planurkunde darstelle, weiche zur allgemeinen Aufsicht aufgelegter und nachfolgend beschlossener Bebauungsplan und ergänzender Bebauungsplan insofern voneinander ab.

Aufgrund des Abweichens des im Zeitraum vom 02.07.2020 bis 30.07.2020 zur allgemeinen Einsicht aufgelegten Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes von dem nachfolgend beschlossenen Bebauungsplan und

ergänzenden Bebauungsplan liege jedenfalls ein Kundmachungsmangel vor, der die Planurkunde des gegenständlichen Bauvorhabens ungültig mache.

Hinzu komme, dass mangels tatsächlicher, inhaltlicher Behandlung der vom Beschwerdeführer fristgerecht und zulässig eingebrachten Einwendungen gegen den Bebauungsplan des Gemeinderates der Gemeinde X die darin vorgesehenen Abänderungen der bisher geltenden Bebauungsplanregelungen nicht in Kraft getreten seien. Hinzu komme, dass mangels tatsächlicher, inhaltlicher Behandlung der vom Beschwerdeführer fristgerecht und zulässig eingebrachten Einwendungen gegen den Bebauungsplan des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn die darin vorgesehenen Abänderungen der bisher geltenden Bebauungsplanregelungen nicht in Kraft getreten seien.

Neben dem formalen Kundmachungsfehler, der an sich schon die Ungültigkeit des neu erlassenen Bebauungsplanes nach sich ziehe, würden der Planänderung in materieller Hinsicht weitere Mängel anhaften, die im Ergebnis ihre Gesetz- und Verfassungswidrigkeit zur Folge haben würden:

Wie vorstehend bereits hervorgehoben, seien mit der Erlassung der gegenständlichen Planungsgrundlagen erst die notwendigen Voraussetzungen geschaffen wurden, um ein Bauvorhaben dieser Größe in diesem Umfang realisieren zu können.

Tatsächlich strebe der Projektwerber in excessis eine extrem dichte Verbauung des Baugrundstückes an, die den bisherigen Planungsinteressen der Gemeinde X und den Interessen der Nachbarn widerspreche. Die vorgesehene Verbauung stelle im Hinblick auf Dichte, Bauhöhe und durchgehende Bodenversiegelung einen gewaltigen, nicht zu vertretenden Eingriff in das Ortsbild im Allgemeinen und das Umgebungsbild im Besonderen dar und dürfe schon aus diesem Grund keinesfalls verwirklicht werden. Tatsächlich strebe der Projektwerber in excessis eine extrem dichte Verbauung des Baugrundstückes an, die den bisherigen Planungsinteressen der Gemeinde römisch zehn und den Interessen der Nachbarn widerspreche. Die vorgesehene Verbauung stelle im Hinblick auf Dichte, Bauhöhe und durchgehende Bodenversiegelung einen gewaltigen, nicht zu vertretenden Eingriff in das Ortsbild im Allgemeinen und das Umgebungsbild im Besonderen dar und dürfe schon aus diesem Grund keinesfalls verwirklicht werden.

Die Änderung der bisher geltenden Planungsgrundlagen sei vor diesem Hintergrund und unter der Voraussetzung des geplanten Bauvorhabens erfolgt, woraus zu schließen sei, dass die behördlichen Planungsakte mit diesem abgestimmt und auf dieses zurechtgeschnitten seien. Allgemeine planungsrechtliche Grundsätze sowie die im örtlichen Raumordnungskonzept festgeschriebenen Vorgaben würden dabei gänzlich in den Hintergrund treten. Hinzu komme, dass die Änderung im Wesentlichen allein den wirtschaftlichen Interessen des Grundeigentümers diene, der durch die dichte Bauführung und die nahezu vollständige Versiegelung der Liegenschaft bis weit in den Mindestabstandsbereich zur Liegenschaft des Beschwerdeführers hin einen unangemessenen hohen Gewinn schlagen wolle.

Das Fehlen einer jeden konstruktiven, auf die Gemeinde X abgestimmten, planerischen Zielsetzung zeige sich insbesondere in der nunmehrigen Dichtefestlegung. So gewährleiste der im Lageplan festgelegten Dichtewert BMD M 0.3 keine bodensparende Bebauung und stehe überdies in krassem Widerspruch zur tatsächlichen realisierbaren Baudichte BMD H 8.0. Daraus resultiere im Hinblick auf die Bauliegenschaft eine mögliche Baumasse von bis zu 6400 m³ und somit ein Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte von 1:27. Berücksichtige man, dass das übliche Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte 1.2 betrage, werde sofort klar, dass die Einräumung eines solchen individuellen Gestaltungsspielraum zu einer harmonischen Entwicklung der Baustruktur des gesamten Gewerbegebietes geradezu kontraproduktiv sei. Das Fehlen einer jeden konstruktiven, auf die Gemeinde römisch zehn abgestimmten, planerischen Zielsetzung zeige sich insbesondere in der nunmehrigen Dichtefestlegung. So gewährleiste der im Lageplan festgelegten Dichtewert BMD M 0.3 keine bodensparende Bebauung und stehe überdies in krassem Widerspruch zur tatsächlichen realisierbaren Baudichte BMD H 8.0. Daraus resultiere im Hinblick auf die Bauliegenschaft eine mögliche Baumasse von bis zu 6400 m³ und somit ein Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte von 1:27. Berücksichtige man, dass das übliche Verhältnis von Mindest- zu Höchstdichte 1.2 betrage, werde sofort klar, dass die Einräumung eines solchen individuellen Gestaltungsspielraum zu einer harmonischen Entwicklung der Baustruktur des gesamten Gewerbegebietes geradezu kontraproduktiv sei.

Der Maßstab der planlichen Darstellung verstoße gegen § 5 Abs 4 Planzeichenverordnung 2019. Danach seien ergänzende Bebauungspläne im Maßstab 1:2000 und größer darzustellen, was hier nicht geschehen sei. Der Maßstab der planlichen Darstellung verstoße gegen Paragraph 5, Absatz 4, Planzeichenverordnung 2019. Danach seien ergänzende Bebauungspläne im Maßstab 1:2000 und größer darzustellen, was hier nicht geschehen sei.

Der Bebauungsplan weise keine Höchstbezugspunkte und keine Naturstandshöhen aus, wodurch eine spätere Nachprüfung des Bauvorhabens mit den Planungsgrundlagen ausgeschlossen sei. Ebenso wenig seien die erforderlichen Sicherheitsabstände zu Bahn und Hochspannungsleitung eingetragen. Eine nachvollziehbare Bestandserhebung der Nachbarbebauung fehle, sodass die im Bebauungsplan getroffenen Festlegungen nicht nachvollzogen werden können.

Auch für die Nebengebäude würden die erforderlichen Höhenbeschränkungen fehlen, sodass diese sich an bis HG H 560.0 errichtet werden könnten, obwohl für Nebengebäude im Bereich der besonderen Bauweise zwingend ein entsprechend niedriger Gebäudepunkt festzulegen sei.

Für die Festlegung der besonderen Bauweise im Bebauungsplan gebe es mit Hinblick auf die offensichtlich in offener Bauweise geplante Bebauung keine sachlich gerechtfertigte oder nachvollziehbare Begründung.

Aufgrund dieser inhaltlichen Mängel sei der vom Gemeinderat der Gemeinde X beschlossene Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan als Bebauungsplangrundlage untauglich und nach den Bestimmungen des TROG 2016 einschließlich der dazu ergangenen Verordnungen, insbesondere der Planzeichenverordnung 2019, gesetzwidrig. Aufgrund dieser inhaltlichen Mängel sei der vom Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn beschlossene Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan als Bebauungsplangrundlage untauglich und nach den Bestimmungen des TROG 2016 einschließlich der dazu ergangenen Verordnungen, insbesondere der Planzeichenverordnung 2019, gesetzwidrig.

Auch auf den Widerspruch zu § 57 Abs 2 TROG 2016 sei bereits hingewiesen worden. Danach würden Bebauungspläne geändert werden dürfen, wenn die Änderungen den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechen würden. Auch auf den Widerspruch zu Paragraph 57, Absatz 2, TROG 2016 sei bereits hingewiesen worden. Danach würden Bebauungspläne geändert werden dürfen, wenn die Änderungen den Zielen der örtlichen Raumordnung und dem örtlichen Raumordnungskonzept entsprechen würden.

Von einem solchen Entsprechen könne gegenständlich gar keine Rede sein, zumal auch aus dem Erläuterungsbericht des Raumplaners vom 01.07.2020 keine sachliche Begründung erkennbar sei, die die Änderung des bislang geltenden Bebauungsplanes rechtfertigen könnte. Im Gegenteil: der Erläuterungsbericht hebe allein die Absicht der Gemeinde als Planungsorgan hervor, die notwendigen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baubewilligung für die geplante Bebauung im Bereich der GST Nr **1 schaffen zu wollen, was aber aus Sicht des Gesetzgebers gerade kein zulässiges Planungsargument darstelle. Daran würden auch die mehrfachen Hinweise des Gestaltungsbeirates nichts ändern, da es bei diesem um ein beratendes Gremium ohne gesetzliche Grundlage und damit um ein informelles Beratungsgremium handle, dessen Vorschläge unter keinen Umständen bindend seien.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht verstoße der gegenständliche Bebauungsplan insbesondere gegen den Gleichheitsgrundsatz, aber auch gegen die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit.

Es gebe keinen sachlich hinreichenden Grund, für das vom Bauwerber in Aussicht genommenen Grundstück **1 gänzlich andere Bebauungsgrundlagen zu schaffen, wie sie für das Grundstück des Beschwerdeführers Grundstück Nummer **2 gelten würden.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde X vom 11.06.2007 sei der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan „GG“ erlassen worden, der sowohl das Grundstück des Beschwerdeführers als auch das Grundstück des nunmehrigen Bauwerbers umfasst habe. Hinsichtlich des Grundstückes des Bauwerbers habe sich lediglich die Grundstücksnummer von **3 auf **1 geändert. Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 11.06.2007 sei der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan „GG“ erlassen worden, der sowohl das Grundstück des Beschwerdeführers als auch das Grundstück des nunmehrigen Bauwerbers umfasst habe. Hinsichtlich des Grundstückes des Bauwerbers habe sich lediglich die Grundstücksnummer von **3 auf **1 geändert.

Beide Grundstücke würden aus raumplanerisches Sicht dieselben Voraussetzungen aufweisen, was im seinerzeitigen Widmungsakt entsprechend zum Ausdruck gekommen sei. Dennoch erfolge mit der nunmehrigen Planänderung, die ausschließlich zugunsten des Bauwerbers vorgenommen werde, eine Differenzierung, die aus raumplanerisches Sicht nicht gerechtfertigt sei, zumal sich seit dem Jahr 2007 die tatsächlichen Planungsgrundlagen überhaupt nicht geändert hätten.

Mit dem nunmehrigen Planungsakt würden 2 aus raumplanerisches Sicht vollkommen idente Sachverhalte ungleich behandelt, indem auf dem Grundstück des Bauwerbers ohne objektiv nachvollziehbare Gründe eine ungleich höhere Baudichte realisiert werden könne als auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers.

Zugleich gehe mit der dadurch bewirkten Aufwertung des Wertes des Baugrundstückes eine Abwertung des Wertes der Liegenschaft des Beschwerdeführers einher, das durch die dem Bauwerber ermöglichte massive Bebauung bei gleichzeitiger Unterschreitung der Mindestabstände erheblich an Attraktivität und damit zugleich an Wert verliere. Die dadurch bewirkte Verletzung des Beschwerdeführers in seinem verfassungsrechtlich geschützten Recht auf Eigentum sei offenkundig.

Aus den genannten Gründen habe die vom Gemeinderat der Gemeinde X in seiner Sitzung vom 01.07.2020 beschlossenen Neuerlassung des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „EE“ vom 24.06.2020, Zahl ***, gegenständlich angewendet zu bleiben, sodass über das Bauansuchen allein auf Grundlage des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2007 abzusprechen sei. Aus den genannten Gründen habe die vom Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn in seiner Sitzung vom 01.07.2020 beschlossenen Neuerlassung des von DD ausgearbeiteten Entwurfes über die Erlassung eines Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes „EE“ vom 24.06.2020, Zahl ***, gegenständlich angewendet zu bleiben, sodass über das Bauansuchen allein auf Grundlage des Bebauungsplanes und ergänzenden Bebauungsplanes aus dem Jahr 2007 abzusprechen sei.

Nachdem derzeit geltenden Flächenwidmungsplan weise das als Bauplatz in Aussicht genommene Grundstück GP **1 eine Widmung als „allgemeines Mischgebiet - eingeschränkt auf Wohnungen gemäß § 40 Abs 6 TROG 2016“ auf. Nachdem derzeit geltenden Flächenwidmungsplan weise das als Bauplatz in Aussicht genommene Grundstück Gesetzgebungsperiode **1 eine Widmung als „allgemeines Mischgebiet - eingeschränkt auf Wohnungen gemäß Paragraph 40, Absatz 6, TROG 2016“ auf.

Gemäß § 40 Abs 6 TROG 2016 könne für Mischgebiete festgelegt werden, dass als Wohnungen nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und das Aufsichts- und Wartungspersonal errichtet werden dürfen, insbesondere wenn diese Gebiete für eine uneingeschränkte Wohnnutzung nicht geeignet sind oder eine solche Einschränkung erforderlich sei, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen betrieblichen Tätigkeiten und Wohnnutzungen hintanzuhalten. Im Falle dieser Widmung sei die Errichtung anderer als betriebstechnisch notwendiger Wohnungen ausgeschlossen. Tatsächlich solle laut dem Projektunterlagen lediglich eine solche Wohnung für den Betriebsinhaber errichtet werden. Gemäß Paragraph 40, Absatz 6, TROG 2016 könne für Mischgebiete festgelegt werden, dass als Wohnungen nur betriebstechnisch notwendige Wohnungen und Wohnungen für den Betriebsinhaber und das Aufsichts- und Wartungspersonal errichtet werden dürfen, insbesondere wenn diese Gebiete für eine uneingeschränkte Wohnnutzung nicht geeignet sind oder eine solche Einschränkung erforderlich sei, um Nutzungskonflikte oder wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen betrieblichen Tätigkeiten und Wohnnutzungen hintanzuhalten. Im Falle dieser Widmung sei die Errichtung anderer als betriebstechnisch notwendiger Wohnungen ausgeschlossen. Tatsächlich solle laut dem Projektunterlagen lediglich eine solche Wohnung für den Betriebsinhaber errichtet werden.

Tatsächlich stehe die von der belangten Behörde angenommene Planungsabsicht des Bauwerbers, lediglich eine (betriebstechnisch notwendige) Wohnung errichten zu wollen, im Widerspruch zu den eingereichten Planunterlagen und den vom Bauwerber selbst im Zuge der Antragstellung getätigten Bauabsichten. So habe der Bauwerberin der Gemeinderatssitzung des Gemeinderates der Gemeinde X vom 16.10.2019 selbst angegeben, dass im 3. Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorgesehen seien. Tatsächlich würden die Planunterlagen für das 3. Obergeschoss 2 „Kleinbüros“ vorsehen, welche jedoch über eine vollständige sanitäre und sonstige Ausstattung als Wohnungen verfügen würden und im Sinne der Äußerung des Bauwerbers auch als Kleinwohnungen verwendet werden sollen. Tatsächlich stehe die von der belangten Behörde angenommene Planungsabsicht des Bauwerbers, lediglich eine (betriebstechnisch notwendige) Wohnung errichten zu wollen, im Widerspruch zu den eingereichten Planunterlagen und den vom Bauwerber selbst im Zuge der Antragstellung getätigten Bauabsichten. So habe der Bauwerberin der Gemeinderatssitzung des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 16.10.2019 selbst angegeben, dass im 3. Obergeschoss 3 Wohneinheiten vorgesehen seien. Tatsächlich würden die Planunterlagen für das 3. Obergeschoss 2 „Kleinbüros“ vorsehen, welche jedoch über eine vollständige sanitäre und sonstige Ausstattung als Wohnungen verfügen würden und im Sinne der Äußerung des Bauwerbers auch als Kleinwohnungen verwendet werden sollen.

Der diesbezügliche Widerspruch zwischen den Angaben des Bauwerbers einerseits und den Annahmen der belangten Behörde im bekämpften Bescheid seien unaufgelöst geblieben.

Bei rechtsrichtiger Würdigung der vorliegenden Beweise, insbesondere des Sitzungsprotokolls der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde X vom 16.10.2019, hätte die belangte Behörde zum Ergebnis gelangen müssen, dass gegenständlich zumindest 3 Wohnungen errichtet werden sollen, was im Hinblick auf die vorliegende Widmung indessen unzulässig sei. Bei rechtsrichtiger Würdigung der vorliegenden Beweise, insbesondere des Sitzungsprotokolls der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 16.10.2019, hätte die belangte Behörde zum Ergebnis gelangen müssen, dass gegenständlich zumindest 3 Wohnungen errichtet werden sollen, was im Hinblick auf die vorliegende Widmung indessen unzulässig sei.

Aufgrund der Unbeachtlichkeit des Bebauungsplanes des Gemeinderates der Gemeinde X vom 16.10.2019 würden Grenzabstände zum Tragen kommen, wie es im § 6 Abs 1 lit b TBO 2018 geregelt seien. Danach müsse jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der das 0,6-fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter betrage. Aufgrund der Unbeachtlichkeit des Bebauungsplanes des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 16.10.2019 würden Grenzabstände zum Tragen kommen, wie es im Paragraph 6, Absatz eins, Litera b, TBO 2018 geregelt seien. Danach müsse jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der das 0,6-fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter betrage.

In den Planungsunterlagen des Bauansuchens werde der Grenzabstand des auf GP **1 geplanten Gebäudes zur Liegenschaft des Beschwerdeführers hin mit 3,90 m bis 4,00 m angegeben. In den Planungsunterlagen des Bauansuchens werde der Grenzabstand des auf Gesetzgebungsperiode **1 geplanten Gebäudes zur Liegenschaft des Beschwerdeführers hin mit 3,90 m bis 4,00 m angegeben.

Die Wandhöhe der dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewandten Wand des geplanten Gebäudes betrage gemäß den Planunterlagen 14,85 m. Daraus folge, dass das Gebäude einen Mindestabstand von durchgehend 8,91 m zur Grundstücksgrenze des Grundstückes GP **2, welches im Eigentum des Beschwerdeführers stehe, aufweisen müsse. Die Wandhöhe der dem Grundstück des Beschwerdeführers zugewandten Wand des geplanten Gebäudes betrage gemäß den Planunterlagen 14,85 m. Daraus folge, dass das Gebäude einen Mindestabstand von durchgehend 8,91 m zur Grundstücksgrenze des Grundstückes Gesetzgebungsperiode **2, welches im Eigentum des Beschwerdeführers stehe, aufweisen müsse.

Selbst für den Fall, dass der im Jahr 2007 unter anderem auch das Grundstück GP **2 erlassene Bebauungsplan auch einen Teil des Grundstückes GP **1 Geltung habe, und zwar mit der Festlegung offener Bauweise 0,4 und einem verminderten Grenzabstand zwischen den beiden genannten Grundstücken, so müsste im vorliegenden Fall der Grenzabstand dennoch zumindest 5,97 m betragen. Selbst für den Fall, dass der im Jahr 2007 unter anderem auch das Grundstück Gesetzgebungsperiode **2 erlassene Bebauungsplan auch einen Teil des Grundstückes Gesetzgebungsperiode **1 Geltung habe, und zwar mit der Festlegung offener Bauweise 0,4 und einem verminderten Grenzabstand zwischen den beiden genannten Grundstücken, so müsste im vorliegenden Fall der Grenzabstand dennoch zumindest 5,97 m betragen.

Tatsächlich belaufe sich der Grenzabstand lediglich auf 3,90 m bis 4,0 m, womit der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand jedenfalls deutlich unterschritten werde.

Schließlich seien laut Erläuterungsbericht bzw. ergänzenden textlichen Festlegungen des DD vom 04.02.2019 im Erdgeschoss des beabsichtigten Bauwerkes lediglich ein Café mit 80 m², Küche, Lager- und Sanitärräume sowie ein Geschäftslokal für einen Friseursalon bzw. Café und Vorplatz vorgesehen.

Auch in der Gemeinderatssitzung vom 16.10.2019 sei die Nutzung des Gebäudes dahingehend erklärt worden, dass das Erdgeschoss einer gewerblichen Nutzung in Form von „Café/Gastronomie“ zugeführt werden soll.

Wie sich aus den weiteren Bestandteilen der Planunterlagen zweifelsfrei ergebe, soll über das Gebäude hinaus zur Liegenschaft des Beschwerdeführers eine Terrasse errichtet werden, die als solcher Teil der Betriebsanlage sei und mit Tischen und Stühlen bestückt werden soll.

Die Errichtung einer solchen Terrasse zum Zweck der gewerblichen Nutzung in den Mindestabständen zur Liegenschaft des Beschwerdeführers sei gleichfalls unzulässig und hätte zur Versagung des Bauvorhabens führen müssen. Dabei würden die aus baurechtlicher Sicht beanstandeten Gesetzeswidrigkeiten auch die gewerberechtliche Unzulässigkeit des beantragten Projektes nach sich ziehen, dass aufgrund der baurechtlichen Unzulässigkeit des eingereichten Projektes indessen nicht gegeben sei.

An dieser Stelle wird die Einholung eines hochbautechnischen Sachbefundes, Einholung eines raumordnungsfachlichen Sachbefundes, eines Lokalausweises und die Parteilichkeitsnahme als Beweismittel angeboten.

In der Folge wird beantragt die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zur Aufnahme der angebotenen Beweise, die Abweisung des Bauantrages sowie des gewerberechtlichen Ansuchens, in eventu die Aufhebung des angefochtenen Bescheides und die Zurückverweisung der Angelegenheiten an die belangte Behörde.

Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurden Verwaltungsakten bei der Gemeinde X eingeholt, welche im Zusammenhang mit den vom Beschwerdeführer angezogenen Bebauungspläne stehen. Zudem wurde der aufsichtsbehördliche Akt bei der Tiroler Landesregierung eingeholt. Im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurden Verwaltungsakten bei der Gemeinde römisch zehn eingeholt, welche im Zusammenhang mit den vom Beschwerdeführer angezogenen Bebauungspläne stehen. Zudem wurde der aufsichtsbehördliche Akt bei der Tiroler Landesregierung eingeholt.

Weiters ergingen Anfragen an die Gemeinde X im Zusammenhang mit der Auflegung und Erlassung von Bebauungsplänen, welche auch beantwortet wurden. Weiters ergingen Anfragen an die Gemeinde römisch zehn im Zusammenhang mit der Auflegung und Erlassung von Bebauungsplänen, welche auch beantwortet wurden.

Auch wurde ein Gutachten beim hochbautechnischen Amtssachverständigen vom Amt der Tiroler Landesregierung eingeholt.

Es wurde eine mündliche Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol durchgeführt, zu der ein Vertreter der belangten Behörde, der hochbautechnische Amtssachverständige, der Bauwerber, der Beschwerdeführer und seine Rechtsvertreter erschienen sind.

II. römisch zwei.

Sachverhalt:

Aus dem Gutachten des hochbautechnischen Amtssachverständigen vom 16.12.2020, dieses gilt im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 20.01.2021 als verlesen und erstattet, ergibt sich wie folgt:

Es ist beabsichtigt auf Grundstück **1 KG X ein Büro- und Geschäftshaus nach dem vorliegenden Einreichplan, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und drei oberirdischen Geschossen zu errichten. Es ist beabsichtigt auf Grundstück **1 KG römisch zehn ein Büro- und Geschäftshaus nach dem vorliegenden Einreichplan, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und drei oberirdischen Geschossen zu errichten.

Das Bauvorhaben besteht aus 4 oberirdischen Geschossen und ist aufgrund des Fluchtniveaus von unter 11m in die Gebäudeklasse 4 einzuordnen. Vorgenanntes Bauvorhaben hat die größten Ausmaße von: 21,97 x 25,15 m

Der Baukörper wird gegen oben mit einem Flachdach abgeschlossen.

Der Bauplatz ist laut dem in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde X als Mischgebiet beschränkt gewidmet. Der Bauplatz ist laut dem in Geltung stehenden Flächenwidmungsplan der Gemeinde römisch zehn als Mischgebiet beschränkt gewidmet.

Ein Bebauungsplan besteht mit folgenden Vorgaben:

Straßenfluchtlinie, Baufluchtlinie,

Baumassendichte mindestens 0,3

Bauweise besondere unter Einhaltung der Abstände gemäß § 6 Abs 1 lit b (4,00 m und 0,6 x Wandhöhe) Bauweise besondere unter Einhaltung der Abstände gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Litera b, (4,00 m und 0,6 x Wandhöhe)

Oberster Punkt des Gebäudes höchstens 560,00 m üA

Weiters wurde die Lage des Gebäudes mit der Kennzeichnung „Situierung Höchstausschnitt Gebäudes und Nebengebäude“ festgelegt.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz.

Die Abwasserbeseitigung durch Einleitung in den Ortskanal.

Der elektrische Strom wird aus dem Netz der Stadtwerke Y entnommen.

Baustoffe und Bauausführung laut Bauansuchen und Baubeschreibung.

Statistik:

Überbaute Fläche 450,79 m²

Gesamtnutzfläche aller Wohnungen 90,47 m²

Baumasse TVAAG 5978,23 m³

Gesamtfläche der Betriebsräume 1533,01 m²

Anzahl der Wohnungen 1

Laut der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 sind 20 Stellplätze erforderlich.

...

Der Bebauungsplan mit allgemeinen und ergänzenden Festlegungen welcher dem Gemeinderatsbeschluss vom 13.08.2020 zugrunde gelegt und am 10.09.2020 in Kraft getreten ist, trägt die Planbezeichnung *** und wurde für den Planungsbereich EE, festgelegt.

Aus diesem Bebauungsplan „***“, ergeben sich für das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück **1 KG X nachstehende relevanten Festlegungen: Aus diesem Bebauungsplan „***“, ergeben sich für das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück **1 KG römisch zehn nachstehende relevanten Festlegungen:

BMD M 0,30 § 61 (2) TROG Baumassendichte Mindestfestlegung BMD M 0,30 Paragraph 61, (2) TROG Baumassendichte Mindestfestlegung

BW b TBO § 60 (4) TROG besondere Bauweise, es gelten die BW b TBO Paragraph 60, (4) TROG besondere Bauweise, es gelten die

festgelegten Gebäudesituierungen, zu

Grundstücken für die offene Bauweise

festgelegt bzw kein Bebauungsplan erlassen wurde, gelten die Abstandsbestimmungen der offenen Bauweise je nach Widmung

(gemäß § 4 Abs 2 iVm § 6 Abs 1 TBO 2018) gemäß Paragraph 4, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz eins, TBO 2018)

HG H 560,0 § 62 (1) TROG Festlegung des höchsten Gebäudepunktes in HG H 560,0 Paragraph 62, (1) TROG Festlegung des höchsten Gebäudepunktes in

Meter ü. Adria

Gegenüber dem nordostseitig an das Grundstück **1 KG X unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche (Gst **4 KG X) und der südostseitig sowie südwestseitig angrenzenden Verkehrsfläche (Gst **5 KG X) wurden eine Baufluchtlinie (§ 59 Abs 1 TROG) und eine Straßenfluchtlinie (§ 58 Abs 1 TROG) festgelegt. Die festgelegten Baufluchtlinien verlaufen dabei in einem Abstand zwischen 2,50 m und 3,00 m zur betreffenden Straßenfluchtlinie. Gegenüber dem nordostseitig an das Grundstück **1 KG römisch zehn unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche (Gst **4 KG römisch zehn) und der südostseitig sowie südwestseitig angrenzenden Verkehrsfläche (Gst **5 KG römisch zehn) wurden eine Baufluchtlinie (Paragraph 59, Absatz eins, TROG) und eine Straßenfluchtlinie (Paragraph 58, Absatz eins, TROG) festgelegt. Die festgelegten Baufluchtlinien verlaufen dabei in einem Abstand zwischen 2,50 m und 3,00 m zur betreffenden Straßenfluchtlinie.

Die Straßenfluchtlinie wurde dem Verlauf der Grundstücksgrenzen gegenüber den oben angesprochenen Verkehrsflächen angepasst und ist somit mit dem Verlauf der Grundstücksgrenze in diesen Bereichen ident.

Aufgrund der festgelegten besonderen Bauweise erfolgte im Bebauungsplan auch eine Anordnung und Gliederung der Gebäude – dies bezogen sowohl auf das Hauptgebäude als auch Nebengebäude (Tiefgarage, Kellerräumlichkeiten mit Terrasse) – gemäß § 60 Abs 4 TROG 2016 mit Höchstausmaßen. Aufgrund der festgelegten besonderen Bauweise erfolgte im Bebauungsplan auch eine Anordnung und Gliederung der Gebäude – dies bezogen sowohl auf das Hauptgebäude als auch Nebengebäude (Tiefgarage, Kellerräumlichkeiten mit Terrasse) – gemäß Paragraph 60, Absatz 4, TROG 2016 mit Höchstausmaßen.

Im Bebauungsplan wurde für die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt bzw des Erdgeschossvorsprungs im Südwesten ein höchster Gebäudepunkt mit 548,80 müA festgelegt.

Diese sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Festlegungen wurden in den dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.09.2020, Gzl. ***, zugrundeliegenden Einreichunterlagen, verfasst von Herrn Arch. CC, X, sowie Lageplan gemäß § 31 TBO der JJ, Y, entsprechend eingearbeitet. Diese sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Festlegungen wurden in den dem Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.09.2020, Gzl. ***, zugrundeliegenden Einreichunterlagen, verfasst von Herrn Arch. CC, römisch zehn, sowie Lageplan gemäß Paragraph 31, TBO der JJ, Y, entsprechend eingearbeitet.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben laut Bebauungsplan und der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sowie der Tiroler Bauordnung 2018 ergibt sich aufgrund der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.09.2020 genehmigten Einreichunterlagen, nachstehende Situation, mit Blickrichtung auf § 33 Abs 3 lit c TBO 2018 und den hier einschreitenden Nachbarn: Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben laut Bebauungsplan und der Bestimmungen des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sowie der Tiroler Bauordnung 2018 ergibt sich aufgrund der mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.09.2020 genehmigten Einreichunterlagen, nachstehende Situation, mit Blickrichtung auf Paragraph 33, Absatz 3, Litera c, TBO 2018 und den hier einschreitenden Nachbarn:

Gebäudesituierung, Abstände:

Wie oben bereits ausgeführt gelten die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudesituierungen zu Grundstücken für die ebenfalls ein Bebauungsplan besteht, während die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 6 Abs 1 Tiroler Bauordnung 2018 gegenüber jenen Grundstücken anzuwenden sind, für welche kein Bebauungsplan besteht. Wie oben bereits ausgeführt gelten die im Bebauungsplan festgelegten Gebäudesituierungen zu Grundstücken für die ebenfalls ein Bebauungsplan besteht, während die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Tiroler Bauordnung 2018 gegenüber jenen Grundstücken anzuwenden sind, für welche kein Bebauungsplan besteht.

Dies ist insofern von Relevanz, da für das nordwestseitig unmittelbar an das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück (Gst. **1 KG X) angrenzende Grundstück **2 KG X des Beschwerdeführers ebenfalls ein Bebauungsplan mit allgemeinen und ergänzenden Festlegungen besteht. Dies ist insofern von Relevanz, da für das nordwestseitig unmittelbar an das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück (Gst. **1 KG römisch zehn) angrenzende Grundstück **2 KG römisch zehn des Beschwerdeführers ebenfalls ein Bebauungsplan mit allgemeinen und ergänzenden Festlegungen besteht.

Aus diesem allgemeinen Bebauungsplan mit der Plan-Nr 2006-11-01 für den Planungsbereich V, betroffene Grundstücke GP **6, **7, **8, **9, **10, Bp ***, BP *** vom 11.12.2006 sowie ergänzenden Bebauungsplan mit der Planbezeichnung *** vom 11.06.2007, in Kraft getreten am 03.08.2007 für den Planungsbereich GG, betroffene Grundstücke **3, **11, **12, **13, **2 **14, ergeben sich für das Grundstück **2 KG X, nachstehende Festlegungen: Aus diesem allgemeinen Bebauungsplan mit der Plan-Nr 2006-11-01 für den Planungsbereich römisch fünf, betroffene Grundstücke Gesetzgebungsperiode **6, **7, **8, **9, **10, Bp ***, BP *** vom 11.12.2006 sowie ergänzenden Bebauungsplan mit der Planbezeichnung *** vom 11.06.2007, in Kraft getreten am 03.08.2007 für den Planungsbereich GG, betroffene Grundstücke **3, **11, **12, **13, **2 **14, ergeben sich für das Grundstück **2 KG römisch zehn, nachstehende Festlegungen:

BMD M 0,30 § 61 (2) TROG Baumannsdichte Mindestfestlegung
Baumannsdichte Mindestfestlegung

BW b 0,4 § 60 (4) TROG besondere Bauweise, es gelten die Abstände gemäß
besondere Bauweise, es gelten die Abstände gemäß

§ 56 Abs 2 TROG 2006 Paragraph 56, Absatz 2, TROG 2006

BP H 790 § 56 (2) TROG Bauplatzgröße höchst in m²
BP H 790 Paragraph 56, (2) TROG Bauplatzgröße höchst in m²

Gegenüber der nordostseitig an das Grundstück **1 KG X unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche (Gst **4 KG X) wurden eine Baufluchtlinie (§ 59 Abs 1 TROG) und eine Straßenfluchtlinie (§ 58 Abs 1 TROG) festgelegt. Die festgelegte Baufluchtlinie verläuft dabei in einem Abstand von 3,00 m zur betreffenden Straßenfluchtlinie. Gegenüber der nordostseitig an das Grundstück **1 KG römisch zehn unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche (Gst **4 KG römisch zehn) wurden eine Baufluchtlinie (Paragraph 59, Absatz eins, TROG) und eine Straßenfluchtlinie (Paragraph 58, Absatz eins, TROG) festgelegt. Die festgelegte Baufluchtlinie verläuft dabei in einem Abstand von 3,00 m zur betreffenden Straßenfluchtlinie.

Die Straßenfluchtlinie wurde dem Verlauf der Grundstücksgrenzen gegenüber den oben angesprochenen Verkehrsflächen angepasst und ist somit mit dem Verlauf der Grundstücksgrenze ident.

Gegenüber dem südwestseitig angrenzenden Grundstück **3 KG X wurde eine Baugrenzlinie gemäß § 59 Abs 3 TROG festgelegt, welche dem Grenzverlauf gegenüber diesem Grundstück entspricht. Gegenüber dem südwestseitig angrenzenden Grundstück **3 KG römisch zehn wurde eine Baugrenzlinie gemäß Paragraph 59, Absatz 3, TROG festgelegt, welche dem Grenzverlauf gegenüber diesem Grundstück entspricht.

Aufgrund der festgelegten besonderen Bauweise erfolgte im Bebauungsplan auch eine Anordnung und Gliederung der Gebäude gemäß § 60 Abs 4 TROG 2016 mit Höchstausmaßen und die Festlegung von höchsten Gebäudepunkten gemäß § 62 Abs 1 TROG 2016. Aufgrund der festgelegten besonderen Bauweise erfolgte im Bebauungsplan auch eine Anordnung und Gliederung der Gebäude gemäß Paragraph 60, Absatz 4, TROG 2016 mit Höchstausmaßen und die Festlegung von höchsten Gebäudepunkten gemäß Paragraph 62, Absatz eins, TROG 2016.

Südöstlich des Grundstückes **2 KG X erfolgte dabei die Festlegung des höchsten Gebäudepunktes mit 554,50 und im nordwestlichen Bereich mit 547,60. Südöstlich des Grundstückes **2 KG römisch zehn erfolgte dabei die Festlegung des höchsten Gebäudepunktes mit 554,50 und im nordwestlichen Bereich mit 547,60.

...

Die Anordnung und mögliche Situierung der Gebäude auf dem Grundstück **2 und **1, beide KG X, ergeben sich sohin aufgrund der oben angesprochenen Festlegungen gemäß § 60 Abs 4 TROG 2016 – Situierung Gebäude, Höchstabmessungen - in den Bebauungsplänen, wodurch hier der § 6 Abs 1 Tiroler Bauordnung 2018 nicht Anwendung findet. Die Anordnung und mögliche Situierung der Gebäude auf dem Grundstück **2 und **1, beide KG römisch zehn, ergeben sich sohin aufgrund der oben angesprochenen Festlegungen gemäß Paragraph 60, Absatz 4, TROG 2016 – Situierung Gebäude, Höchstabmessungen - in den Bebauungsplänen, wodurch hier der Paragraph 6, Absatz eins, Tiroler Bauordnung 2018 nicht Anwendung findet.

Dieser Vorgabe wurde durch die Anordnung des Haupt- und Nebengebäudes auf dem Grundstück **1 KG X gegenüber dem Grundstück **2 KG X entsprochen, da sich diese innerhalb dieser Gebäudeabmessungen befinden. Dieser Vorgabe wurde durch die Anordnung des Haupt- und Nebengebäudes auf dem Grundstück **1 KG römisch zehn gegenüber dem Grundstück **2 KG römisch zehn entsprochen, da sich diese innerhalb dieser Gebäudeabmessungen befinden.

Baugrenz- und Baufluchtlinie:

Im vorliegenden Bebauungsplan „***“ findet sich für das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück Gst **1 KG X keine Festlegung einer Baugrenzlinie. Im vorliegenden Bebauungsplan „***“ findet sich für das vom Bauvorhaben betroffene Grundstück Gst **1 KG römisch zehn keine Festlegung einer Baugrenzlinie.

In Bezug auf die im Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien steht fest, dass diese in Teilbereichen zwar durch das

vorgesehene Bauvorhaben überschritten werden, allerdings nur in jenen Bereichen, wo im Bebauungsplan eine Festlegung der höchsten Gebäudeumrisse – sowohl für das Haupt- als auch Nebengebäude – erfolgte. Diese im Bebauungsplan festgelegten maximal zulässigen Gebäudeumrisse werden durch das Bauvorhaben nicht überschritten.

Höchste Gebäudepunkte:

...

Wie bereits oben festgestellt, ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan „***“ für den Planungsbereich EE ein höchster Gebäudepunkt und bezogen auf das Hauptgebäude von 560,0 m über Adria gemäß § 62 Abs 1 TROG 2016. Wie bereits oben festgestellt, ergibt sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan „***“ für den Planungsbereich EE ein höchster Gebäudepunkt und bezogen auf das Hauptgebäude von 560,0 m über Adria gemäß Paragraph 62, Absatz eins, TROG 2016.

Für die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt bzw des Erdgeschossvorsprunges im Südwesten, wurde demgegenüber im Bebauungsplan ein höchster Gebäudepunkt von 548,80 m über Adria festgelegt

Aus den vorliegenden und mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Y vom 21.09.2020, Gz. ***, genehmigten Planunterlagen ergibt sich ein höchster Gebäudepunkt im Bereich des Hauptgebäudes von 14,86 m über ±0,00 mit 545,14 (fertiges Fußbodenniveau auf Erdgeschossebene), woraus sich ein absoluter Wert von 560,00 ergibt.

Dieser entspricht sohin exakt dem im Bebauungsplan angegebenen höchsten Gebäudepunkt von 560 m über Adria, welcher für das Hauptgebäude festgelegt wurde.

Im Bereich der nordwestseitig angeordneten Tiefgaragenzufahrt ergibt sich ein höchster Gebäudepunkt von 1,49 m über ±0,00 mit 545,14 (Fertiges Fußbodenniveau auf Erdgeschossebene), woraus sich ein absoluter Wert von 546,63 ergibt.

Dieser Wert liegt somit 2,17 m unter dem im Bebauungsplan festgelegten höchsten Gebäudepunkt von 548,80 m über Adria, welcher für Nebengebäude festgelegt wurde.

Die Errichtung (und der Betrieb) eines gastgewerblichen Betriebes ist weder im baurechtlichen Verfahren noch dem gewerberechtlichen Verfahren antragsgegenständlich, wie sich aus den Einreichunterlagen zweifellos ergibt.

Antragsgegenständlich ist, eine Wohnung zu errichten.

Die in den Einreichplänen als Terrasse gekennzeichnete Fläche ist abgewandt zum Grundstück des hier einschreitenden Beschwerdeführers.

III.römisch drei.

Beweiswürdigung:

Die vorgenannten Sachverhaltsfeststellungen lassen insbesondere anhand des Gutachtens des hochbautechnischen Amtssachverständigen vom 16.12.2020 und seinen Aussagen in der mündlichen Verhandlung am 20.01.2021 vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol treffen.

Antragsgegenständlich sind in den Planunterlagen Flächen dargestellt, die als Geschäftsfläche bezeichnet sind. Als Geschäftsfläche werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung einem Handelsbetrieb zugeordnet. Insoweit stellen diese Flächen auch nicht eine Beherbergung- oder Verabreichungsbetrieb dar, wie die Antragsteller im Zuge der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol auch zur Kenntnis genommen.

Aus den eingereichten Planunterlagen, die einen Bestandteil der behördlichen Bewilligung darstellen, geht zweifelsfrei hervor, dass gegenständlich lediglich eine Wohnung errichtet werden soll. Dies wird vom Antragsteller bei der mündlichen Verhandlung ausdrücklich bestätigt.

IV.römisch vier.

Rechtslage:

Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, LGBl Nr 28/2018 (§ 6 idF LGBl Nr 60/2020; § 33 idF LGBl Nr 109/2019) Tiroler Bauordnung 2018 – TBO 2018, Landesgesetzblatt Nr 28 aus 2018, (Paragraph 6, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 60 aus 2020,; Paragraph 33, in der Fassung LGBl Nr 109/2019:

(1) Sofern nicht aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzlinien zusammenzubauen bzw. ein anderer Abstand einzuhalten ist, muss jeder Punkt auf der Außenhaut von baulichen Anlagen gegenüber den Grenzen des Bauplatzes zu den angrenzenden Grundstücken mindestens einen horizontalen Abstand aufweisen, der

a) im Gewerbe- und Industriegebiet und im Kerngebiet das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zum Freiland, zu Sonderflächen nach den §§ 47a, 48, 48a, 49 und 49b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter, a) im Gewerbe- und Industriegebiet und im Kerngebiet das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum übrigen Bauland, zum Freiland, zu Sonderflächen nach den Paragraphen 47 a, 48, 48 a, 49 und 49 b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,

b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den §§ 47a, 48, 48a, 49 und 49b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 und auf Vorbehaltsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter, b) im übrigen Bauland, auf Sonderflächen nach den Paragraphen 47 a, 48, 48 a, 49 und 49 b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 und auf Vorbehaltsflächen das 0,6fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber vier Meter,

c) auf Sonderflächen nach den §§ 43 bis 47, 49a, 50 und 50a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland außer zum Gewerbe- und Industriegebiet und Kerngebiet, zu Sonderflächen nach den §§ 47a, 48, 48a, 49 und 49b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter, c) auf Sonderflächen nach den Paragraphen 43 bis 47, 49 a, 50 und 50 a des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland außer zum Gewerbe- und Industriegebiet und Kerngebiet, zu Sonderflächen nach den Paragraphen 47 a, 48, 48 a, 49 und 49 b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,

d) im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland, zu Sonderflächen nach den §§ 47a, 48, 48a, 49 und 49b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter, d) im Freiland das 0,4fache des lotrechten Abstandes zwischen dem betreffenden Punkt und dem Geländeniveau darunter, jedenfalls aber drei Meter, zum Bauland, zu Sonderflächen nach den Paragraphen 47 a, 48, 48 a, 49 und 49 b des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016, zu Vorbehaltsflächen jedoch das 0,6fache dieses Abstandes, jedenfalls aber vier Meter,

beträgt. Auf Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen nach § 51 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sind die Abstände nach der jeweiligen Art der Widmung für die Ebene oder Teilfläche einer Ebene einzuhalten. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist bei der Berechnung der Abstände nach lit. a bis d vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen. beträgt. Auf Sonderflächen für Widmungen mit Teilfestlegungen nach Paragraph 51, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 sind die Abstände nach der jeweiligen Art der Widmung für die Ebene oder Teilfläche einer Ebene einzuhalten. Wurde das Geländeniveau durch die Bauführung oder im Hinblick auf eine beabsichtigte Bauführung verändert, so ist bei der Berechnung der Abstände nach Litera a bis d vom Geländeniveau vor dieser Veränderung auszugehen. Andernfalls ist vom bestehenden Geländeniveau auszugehen. Dies gilt auch dann, wenn eine Geländeänderung mehr als zehn Jahre zurückliegt. Ist jedoch in einem Bebauungsplan eine Höhenlage festgelegt, so ist in allen Fällen von dieser auszugehen.

§ 33 Paragraph 33

(1) Parteien im Bauverfahren sind der Bauwerber, die Nachbarn und der Straßenverwalter.

(2) Nachbarn sind die Eigentümer der Grundstücke,

a) die unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 15 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen und

b) deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 50 m zu einem Punkt der baulichen Anlage oder jenes Teiles der baulichen Anlage, die (der) Gegenstand des Bauvorhabens ist, liegen.

Nachbarn sind weiters jene Personen, denen an einem solchen Grundstück ein Baurecht zukommt.

(3) Nachbarn, deren Grundstücke unmittelbar an den Bauplatz angrenzen oder deren Grenzen zumindest in einem Punkt innerhalb eines horizontalen Abstandes von 5 m zu einem Punkt der Bauplatzgrenze liegen, sind berechtigt, die Nichteinhaltung folgender bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften geltend zu machen, soweit diese auch ihrem Schutz dienen:

a) der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, soweit damit ein Immissionsschutz verbunden ist,

b) der Bestimmungen über den Brandschutz,

c) der Festlegungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baufluchtlinien, der Baugrenzlinien, der Bauweise und der Bauhöhe,

d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach § 31b Abs. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,

d) der Festlegungen des örtlichen Raumordnungskonzeptes nach Paragraph 31 b, Absatz 2, des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016 hinsichtlich der Mindestabstände baulicher Anlagen von den Straßen und der Bauhöhen,

e) der Abstandsbestimmungen des § 6, e) der Abstandsbestimmungen des Paragraph 6,,

f) das Fehlen eines Bebauungsplanes bei Grundstücken, für die nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften ein Bebauungsplan zu erlassen ist, im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise auch das Fehlen eines ergänzenden Bebauungsplanes.

...

(5) Nachbarn nach Abs. 2, die Eigentümer eines bereits bebauten, betrieblich genutzten Grundstückes sind, sind weiters berechtigt, die Zulässigkeit jener Immissionen geltend zu machen, die von diesem Grundstück aus rechtmäßig auf den Bauplatz einwirken. Abs. 2 zweiter Satz ist anzuwenden. (5) Nachbarn nach Absatz 2,, die Eigentümer eines bereits bebauten, betrieblich genutzten Grundstückes sind, sind weiters berechtigt, die Zulässigkeit jener Immissionen geltend zu machen, die von diesem Grundstück aus rechtmäßig auf den Bauplatz einwirken. Absatz 2, zweiter Satz ist anzuwenden.

..."

Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, LGBl Nr 101/2016 (§ 60 idF LGBl Nr 144/2018; § 64 idF LGBl Nr 110/2019; §66 idF LGBl Nr 122/2019); Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 – TROG 2016, Landesgesetzblatt Nr 101 aus 2016, (Paragraph 60, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 144 aus 2018,; Paragraph 64, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 110 aus 2019,; §66 in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 122 aus 2019,);

„§ 60

(1) Durch die Bauweise wird die Art der Anordnung der Gebäude gegenüber den nicht straßenseitig gelegenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Dabei kann eine geschlossene, offene oder besondere Bauweise festgelegt werden.

(2) Bei geschlossener Bauweise sind die Gebäude, soweit keine Baugrenzlinien festgelegt sind, an den an die Baufluchtlinie anstoßenden Grundstücksgrenzen zusammenzubauen. Gegenüber den anderen Grundstücksgrenzen sind die Gebäude frei stehend anzuordnen.

(3) Bei offener Bauweise sind die Gebäude allseits frei stehend anzuordnen. Durch eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan kann abweichend davon das Zusammenbauen von Gebäuden an einer Grundstücksgrenze für zulässig erklärt werden (gekuppelte Bauweise).

(4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2018 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung nur im Umfang des § 6 Abs. 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2018 ermöglicht werden.

(4) Soweit dies im Interesse einer zweckmäßigen Bebauung von Grundstücken erforderlich ist, kann eine besondere Bauweise festgelegt werden. Für unterirdische Gebäude oder Teile von Gebäuden gilt eine besondere Bauweise nur dann, wenn dies durch eine zusätzliche Festlegung bestimmt wird. Im Fall der Festlegung einer besonderen Bauweise ist die Anordnung und Gliederung der Gebäude festzulegen, wobei untergeordnete Bauteile außer Betracht bleiben. An Festlegungen können zwingende Festlegungen oder Festlegungen über Mindest- oder Höchstausmaße getroffen werden. Gegenüber Grundstücken, für die die offene Bauweise festgelegt ist, sind jedenfalls die Mindestabstände nach der Tiroler Bauordnung 2018 einzuhalten. Wird jedoch eine besondere Bauweise für ein Grundstück festgelegt, auf dem nach den baurechtlichen Vorschriften rechtmäßig ein anderes als nach der Tiroler Bauordnung 2018 in den Abstandsflächen zulässiges Gebäude besteht, so darf eine Bebauung nur im Umfang des Paragraph 6, Absatz 10 und 11 der Tiroler Bauordnung 2018 ermöglicht werden.

§ 64 Paragraph 64

(1) Der Entwurf eines Bebauungsplanes oder der Änderung eines Bebauungsplanes ist aufgrund eines Beschlusses des Gemeinderates zur allgemeinen Einsicht im Gemeindeamt während vier Wochen aufzulegen. Die Auflegung ist während der gesamten Auflegungsfrist an der Amtstafel der Gemeinde kundzumachen und weiters auf der Internetseite der Gemeinde bekannt zu machen. Die Kundmachung und die Bekanntmachung haben die Auflegungsfrist und den Hinweis zu enthalten, dass Personen, die in der Gemeinde ihren Hauptwohnsitz haben, und Rechtsträgern, die in der Gemeinde eine Liegenschaft oder einen Betrieb besitzen, das Recht zusteht, bis spätestens eine Woche nach dem Ablauf der Auflegungsfrist eine schriftliche Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

(2) Die Eigentümer der vom Entwurf umfassten Grundstücke sind von der Auflegung nach Abs. 1 schriftlich zu verständigen. Die Verständigung von Grundeigentümern, deren Aufenthalt nicht oder nur schwer feststellbar ist, kann jedoch unterbleiben. Bei Wohnungsanlagen, für die ein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, kann die Verständigung an diesen erfolgen. In der Verständigung ist auf die Auflegungs- und Stellungnahmefrist hinzuweisen. Mängel bei der Verständigung der Grundeigentümer berühren die Rechtmäßigkeit des Verfahrens nicht.

(2) Die Eigentümer der vom Entwurf umfassten Grundstücke sind von der Auflegung nach Absatz eins, schriftlich zu verständigen. Die Verständigung von Grundeigentümern, deren Aufenthalt nicht oder nur schwer feststellbar ist, kann jedoch unterbleiben. Bei Wohnungsanlagen, für die ein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, kann die Verständigung an diesen erfolgen. In der Verständigung ist auf die Auflegungs- und Stellungnahmefrist hinzuweisen. Mängel bei der Verständigung der Grundeigentümer berühren die Rechtmäßigkeit des Verfahrens nicht.

(3) Der Gemeinderat kann gleichzeitig mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach Abs. 1 erster Satz den Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderung fassen. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

(3) Der Gemeinderat kann gleichzeitig mit der Beschlussfassung über die Auflegung des Entwurfes nach Absatz eins, erster Satz den Beschluss über die Erlassung des Bebauungsplanes bzw. seiner Änderung fassen. Dieser Beschluss wird jedoch nur rechtswirksam, wenn innerhalb der Auflegungs- und Stellungnahmefrist keine Stellungnahme zum Entwurf von einer hierzu berechtigten Person oder Stelle abgegeben wurde.

(4) Wird der Entwurf nach seiner Auflegung geändert, so ist dieser jedenfalls im Umfang der betreffenden Änderungen

neuerlich entsprechend dem Abs. 1 aufzulegen. Dabei kann die Auflegungsfrist auf zwei Wochen herabgesetzt werden.(4) Wird der Entwurf nach seiner Auflegung geändert, so ist dieser jedenfalls im Umfang der betreffenden Änderungen neuerlich entsprechend dem Absatz eins, aufzulegen. Dabei kann die Auflegungsfrist auf zwei Wochen herabgesetzt werden.

(5) Der Bürgermeister hat nach dem Abschluss des Verfahrens nach den Abs. 1 bis 4 den Entwurf zusammen mit den eingelangten Stellungnahmen und den maßgebenden Entscheidungsgrundlagen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.(5) Der Bürgermeister hat nach dem Abschluss des Verfahrens nach den Absatz eins bis 4 den Entwurf zusammen mit den eingelangten Stellungnahmen und den maßgebenden Entscheidungsgrundlagen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

(6) Der Bürgermeister hat den Entwurf einer Verordnung über die Aufhebung eines Bebauungsplanes den Eigentümern der von der Aufhebung betroffenen Grundstücke schriftlich mitzuteilen. Die Mitteilung hat den Hinweis zu enthalten, dass den betreffenden Eigentümern das Recht zusteht, innerhalb einer Frist von vier Wochen eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Die Mitteilung kann gegenüber Grundeigentümern, deren Aufenthalt nicht oder nur schwer feststellbar ist, unterbleiben. Bei Wohnungsanlagen, für die ein gemeinsamer Verwalter bestellt ist, kann die Mitteilung an diesen erfolgen. Nach dem Ablauf dieser Frist hat der Bürgermeister den Entwurf zusammen mit den eingelangten Stellungnahmen und den maßgebenden Entscheidungsgrundlagen dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

(7) Abs. 6 ist nicht anzuwenden, wenn für den betreffenden Bereich ein neuer Bebauungsplan erlassen wird.(7) Absatz 6, ist nicht anzuwenden, wenn für den betreffenden Bereich ein neuer Bebauungsplan erlassen wird.

§ 66Paragraph 66

(1) Der Beschluss des Gemeinderates über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist innerhalb von zwei Wochen nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung an der Amtstafel der Gemeinde während zweier Wochen kundzumachen. In der Kundmachung sind das Datum und die Geschäftszahl des Genehmigungsbescheides anzuführen. Die Kundmachung hat weiters einen Hinweis auf die Auflegung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur allgemeinen Einsicht (Abs. 5) zu enthalten. Die Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft. Eine allfällige vor dem Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung erfolgte Kundmachung nach § 60 Abs. 1 oder 2 der Tiroler Gemeindeordnung 2001 bewirkt nicht das Inkrafttreten der Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.(1) Der Beschluss des Gemeinderates über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes ist innerhalb von zwei Wochen nach Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung an der Amtstafel der Gemeinde während zweier Wochen kundzumachen. In der Kundmachung sind das Datum und die Geschäftszahl des Genehmigungsbescheides anzuführen. Die Kundmachung hat weiters einen Hinweis auf die Auflegung der Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes zur allgemeinen Einsicht (Absatz 5,) zu enthalten. Die Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes tritt mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft. Eine allfällige vor dem Vorliegen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung erfolgte Kundmachung nach Paragraph 60, Absatz eins, oder 2 der Tiroler Gemeindeordnung 2001 bewirkt nicht das Inkrafttreten der Verordnung über die Fortschreibung des örtlichen Raumordnungskonzeptes.

(2) Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung, im Fall des § 64 Abs. 3 jedoch innerhalb von zwei Wochen nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses, an der Amtstafel der Gemeinde während zweier Wochen kundzumachen. Die Kundmachung hat einen Hinweis auf die Auflegung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Bebauungsplanes zur allgemeinen Einsicht zu enthalten (Abs. 5). Die Verordnung über die Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.(2) Der Beschluss des Gemeinderates über die Erlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist innerhalb von zwei Wochen nach der Beschlussfassung, im Fall des Paragraph 64, Absatz 3, jedoch innerhalb von zwei Wochen nach dem Eintritt der Rechtswirksamkeit des Beschlusses, an der Amtstafel der Gemeinde während zweier Wochen kundzumachen. Die Kundmachung hat einen Hinweis auf die Auflegung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung des Bebauungsplanes zur allgemeinen Einsicht zu enthalten (Absatz 5,). Die Verordnung über die Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft.

...

Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, BGBl Nr 194/1994 (§ 74 idFBGBl I Nr 96/2017): Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994, Bundesgesetzblatt Nr 194 aus 1994, (Paragraph 74, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 96 aus 2017,);

„§ 74

(1) Unter einer gewerblichen Betriebsanlage ist jede örtlich gebundene Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit nicht bloß vorübergehend zu dienen bestimmt ist.

(2) Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte, 1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 450 aus 1994,, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 450 aus 1994,, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 4, Litera g, angeführten Nutzungsrechte,

2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,

3. die Religionsausübung in Kirchen, den Unterricht in Schulen, den Betrieb von Kranken- und Kuranstalten oder die Verwendung oder den Betrieb anderer öffentlichen Interessen dienender benachbarter Anlagen oder Einrichtungen zu beeinträchtigen,

4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder

5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

(3) Die Genehmigungspflicht besteht auch dann, wenn die Gefährdungen, Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteiligen Einwirkungen nicht durch den Inhaber der Anlage oder seine Erfüllungsgehilfen, sondern durch Personen in der Betriebsanlage bewirkt werden können, die die Anlage der Art des Betriebes gemäß in Anspruch nehmen.

...

§ 75 Paragraph 75

...

(2) Nachbarn im Sinne dieses Bundesgesetzes sind alle Personen, die durch die Errichtung, den Bestand oder den Betrieb einer Betriebsanlage gefährdet oder belästigt oder deren Eigentum oder sonstige dingliche Rechte gefährdet werden könnten. Als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe der Betriebsanlage aufhalten und nicht im Sinne des vorherigen Satzes dinglich berechtigt sind. Als Nachbarn gelten jedoch die Inhaber von Einrichtungen, in denen sich, wie etwa in Beherbergungsbetrieben, Krankenanstalten und Heimen, regelmäßig Personen vorübergehend aufhalten, hinsichtlich des Schutzes dieser Personen, und die Erhalter von Schulen hinsichtlich des Schutzes der Schüler, der Lehrer und der sonst in Schulen ständig beschäftigten Personen.

Im Übrigen wird auf die Internetseite ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) verwiesen.

(3) Als Nachbarn sind auch die im Abs. 2 erster Satz genannten Personen zu behandeln, die auf grenznahen

Grundstücken im Ausland wohnen, wenn in dem betreffenden Staat österreichische Nachbarn in den entsprechenden Verfahren rechtlich oder doch tatsächlich den gleichen Nachbarschaftsschutz genießen.“(3) Als Nachbarn sind auch die im Absatz 2, erster Satz genannten Personen zu behandeln, die auf grenznahen Grundstücken im Ausland wohnen, wenn in dem betreffenden Staat österreichische Nachbarn in den entsprechenden Verfahren rechtlich oder doch tatsächlich den gleichen Nachbarschaftsschutz genießen.“

Im Übrigen wird auf die Internetseite ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes) verwiesen.

V.römisch fünf.

Erwägungen:

Zum Bauverfahren:

In Ansehung des § 2 Abs 1 lit h iVm Abs 2 Übertragungsverordnung Baupolizei, LGBl Nr 124/2018 idF LGBl Nr 70/2019, besteht an der Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft Y in dieser Bauangelegenheit kein Zweifel; eine Unzuständigkeit wird nicht behauptet. In Ansehung des Paragraph 2, Absatz eins, Litera h, in Verbindung mit Absatz 2, Übertragungsverordnung Baupolizei, Landesgesetzblatt Nr 124 aus 2018, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr 70 aus 2019,, besteht an der Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft Y in dieser Bauangelegenheit kein Zweifel; eine Unzuständigkeit wird nicht behauptet.

Unzweifelhaft grenzt das im Eigentum des Beschwerdeführers befindliche Grundstück **2 unmittelbar an den Bauplatz (Gp **1) an. Deshalb ist er berechtigt, subjektiv öffentliche Rechte im Sinn des § 33 Abs 3 TBO 2018 vorzubringen. Unzweifelhaft grenzt das im Eigentum des Beschwerdeführers befindliche Grundstück **2 unmittelbar an den Bauplatz (Gp **1) an. Deshalb ist er berechtigt, subjektiv öffentliche Rechte im Sinn des Paragraph 33, Absatz 3, TBO 2018 vorzubringen.

In der Beschwerde wird behauptet, dass die Mindestabstände nach § 6 Abs 1 TBO 2018 nicht eingehalten werden, da gegenständlich der Bebauungsplan nicht anzuwenden sei. In der Beschwerde wird behauptet, dass die Mindestabstände nach Paragraph 6, Absatz eins, TBO 2018 nicht eingehalten werden, da gegenständlich der Bebauungsplan nicht anzuwenden sei.

Nach § 6 Abs 1 TBO 2018 gelten die Abstände im Sinn dieser Bestimmung dann nicht, sofern aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzl原因en zusammenzubauen bzw ein anderer Grenzabstand einzuhalten ist. Nach Paragraph 6, Absatz eins, TBO 2018 gelten die Abstände im Sinn dieser Bestimmung dann nicht, sofern aufgrund der in einem Bebauungsplan festgelegten geschlossenen oder besonderen Bauweise oder aufgrund von darin festgelegten Baugrenzl原因en zusammenzubauen bzw ein anderer Grenzabstand einzuhalten ist.

Insofern wird in der Folge überprüft, inwieweit den Vorgaben nach § 33 Abs 3 lit c TBO 2018, entsprochen wird, soweit diese Festlegungen auch dem Schutz des hier einschreitenden Nachbarn dienen. Insofern wird in der Folge überprüft, inwieweit den Vorgaben nach Paragraph 33, Absatz 3, Litera c, TBO 2018, entsprochen wird, soweit diese Festlegungen auch dem Schutz des hier einschreitenden Nachbarn dienen.

Gegenständlich sind der allgemeine Bebauungsplan mit der Plannummer *** (Sitro-Nr ***) für den Planungsbereich Stublerfeld, betroffene Grundstücke GP **6, **7, **8, **9, **1ß, Bp .***, BP *** mit dem Planerstellungsdatum vom 01.11.2006, Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 11.12.2006, in Kraft getreten am 14.03.2007, sowie der ergänzende Bebauungsplan mit der Planbezeichnung *** für den Planungsbereich GG, betroffene Grundstücke **3, **11, **12, **13, **2 **14, mit dem Planerstellungsdatum 11.06.2007, Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 11.06.2007, in Kraft getreten am 03.08.2007, beachtlich. Gegenständlich sind der allgemeine Bebauungsplan mit der Plannummer *** (Sitro-Nr ***) für den Planungsbereich Stublerfeld, betroffene Grundstücke Gesetzgebungsperiode **6, **7, **8, **9, **1ß, Bp .***, BP *** mit dem Planerstellungsdatum vom 01.11.2006, Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 11.12.2006, in Kraft getreten am 14.03.2007, sowie der ergänzende Bebauungsplan mit der Planbezeichnung *** für den Planungsbereich GG, betroffene Grundstücke **3, **11, **12, **13, **2 **14, mit dem Planerstellungsdatum 11.06.2007, Auflage- und Erlassungsbeschluss vom 11.06.2007, in Kraft getreten am 03.08.2007, beachtlich.

Diese Bebauungspläne treffen weiterhin Festlegungen für das im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Grundstück **2.

Für den gegenständlichen Bauplatz liegt der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan mit der Planbezeichnung

*** für den Planungsbereich EE, betroffenes Grundstück **1 mit dem Planerstellungsdatum vom 24.06.2020 vor, dessen Erlassung vom Gemeinderat der Gemeinde X am 13.08.2020 beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan ist am 10.09.2020 in Kraft getreten. Für den gegenständlichen Bauplatz liegt der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan mit der Planbezeichnung *** für den Planungsbereich EE, betroffenes Grundstück **1 mit dem Planerstellungsdatum vom 24.06.2020 vor, dessen Erlassung vom Gemeinderat der Gemeinde römisch zehn am 13.08.2020 beschlossen wurde. Dieser Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan ist am 10.09.2020 in Kraft getreten.

In Bezug auf die im Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien ist festzuhalten, dass diese in Teilbereichen zwar durch das vorgesehene Bauvorhaben überschritten werden, allerdings nur in jenen Bereichen, wo im Bebauungsplan eine Festlegung der höchsten Gebäudeumrisse – sowohl für das Haupt- als auch Nebengebäude – erfolgte. Diese, im Bebauungsplan festgelegten maximal zulässigen Gebäudeumrisse, werden durch das Bauvorhaben nicht überschritten. Im Übrigen befinden sich diese Überschreitungen an dem Nachbarn abgewandten Seiten, weshalb diese Festlegungen nicht dem Schutz des Beschwerdeführers dienen und ihm daher diesbezüglich keine subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen (vgl § 33 Abs 3 Einleitungssatz TBO 2018). In Bezug auf die im Bebauungsplan festgelegten Baufluchtlinien ist festzuhalten, dass diese in Teilbereichen zwar durch das vorgesehene Bauvorhaben überschritten werden, allerdings nur in jenen Bereichen, wo im Bebauungsplan eine Festlegung der höchsten Gebäudeumrisse – sowohl für das Haupt- als auch Nebengebäude – erfolgte. Diese, im Bebauungsplan festgelegten maximal zulässigen Gebäudeumrisse, werden durch das Bauvorhaben nicht überschritten. Im Übrigen befinden sich diese Überschreitungen an dem Nachbarn abgewandten Seiten, weshalb diese Festlegungen nicht dem Schutz des Beschwerdeführers dienen und ihm daher diesbezüglich keine subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen (vergleiche Paragraph 33, Absatz 3, Einleitungssatz TBO 2018).

Aus den behördlich bewilligten Plänen ist ein höchster Gebäudepunkt von 14,86 m über $\pm 0,00$ mit 545,14 (fertiges Fußbodenniveau auf Erdgeschossesebene) ersichtlich, woraus sich ein absoluter Wert von 560,00 ergibt, welches der Festlegung im Bebauungsplan für das Hauptgebäude entspricht.

Im Bereich der nordwestseitig angeordneten Tiefgaragenzufahrt ergibt sich ein höchster Gebäudepunkt von 1,49 m über $\pm 0,00$ mit 545,14 (fertiges Fußbodenniveau auf Erdgeschossesebene), woraus sich ein absoluter Wert von 546,63 ergibt.

Dieser Wert liegt somit 2,17 m unter dem im Bebauungsplan festgelegten höchsten Gebäudepunkt von 548,80 m über Adria, welcher für Nebengebäude festgelegt wurde.

Die vom Beschwerdeführer monierte Terrasse soll auf der von seinem Grundstück abgewandten Seite errichtet werden, weshalb er dadurch keinesfalls beschwert sein kann.

Das Vorbringen, wonach die Mindestabstände nach § 6 Abs 1 TBO 2018 nicht eingehalten seien, setzt voraus, dass in einem Bebauungsplan keine anderen Festlegungen im Sinn des § 6 Abs 1 TBO 2018 getroffen sind. Dies ist gegenständlich jedoch der Fall: Das Vorbringen, wonach die Mindestabstände nach Paragraph 6, Absatz eins, TBO 2018 nicht eingehalten seien, setzt voraus, dass in einem Bebauungsplan keine anderen Festlegungen im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, TBO 2018 getroffen sind. Dies ist gegenständlich jedoch der Fall:

Wie der hochbautechnische Amtssachverständige zutreffend seiner Beurteilung zugrunde gelegt hat (siehe die obigen Sachverhaltsfeststellungen), ist sowohl auf dem Grundstück des Beschwerdeführers als auch auf den Bauplatz durch die in Geltung stehenden Bebauungspläne die besondere Bauweise verordnet. Dem § 60 Abs 4 TROG 2016 folgend sind dabei die Situierung der Gebäude mit Höchstabmessungen festgelegt. Durch die Anordnung des Haupt- und Nebengebäudes auf dem Grundstück **1 gegenüber dem Grundstück **2 wird der festgelegten besonderen Bauweise entsprochen, da sich diese Gebäude innerhalb der festgelegten Gebäudeabmessungen befinden. Wie der hochbautechnische Amtssachverständige zutreffend seiner Beurteilung zugrunde gelegt hat (siehe die obigen Sachverhaltsfeststellungen), ist sowohl auf dem Grundstück des Beschwerdeführers als auch auf den Bauplatz durch die in Geltung stehenden Bebauungspläne die besondere Bauweise verordnet. Dem Paragraph 60, Absatz 4, TROG 2016 folgend sind dabei die Situierung der Gebäude mit Höchstabmessungen festgelegt. Durch die Anordnung des Haupt- und Nebengebäudes auf dem Grundstück **1 gegenüber dem Grundstück **2 wird der festgelegten besonderen Bauweise entsprochen, da sich diese Gebäude innerhalb der festgelegten Gebäudeabmessungen befinden.

Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass das gegenständliche Bauvorhaben den Festlegungen des geltenden Bebauungsplanes jedenfalls soweit entspricht, soweit derartige Festlegungen vom hier einschreitende Nachbarn im Sinn des § 33 Abs 3 lit c TBO 2018 moniert werden können. Die behauptete Abstandsunterschreitung im Sinn des § 6 Abs 1 TBO 2018 liegt nicht vor, da diese Bestimmung gegenständlich aufgrund der verordneten besonderen Bauweise auf dem Grundstück des Beschwerdeführers und auf dem Bauplatz nicht anzuwenden ist. Im Ergebnis kann daher festgestellt werden, dass das gegenständliche Bauvorhaben den Festlegungen des geltenden Bebauungsplanes jedenfalls soweit entspricht, soweit derartige Festlegungen vom hier einschreitende Nachbarn im Sinn des Paragraph 33, Absatz 3, Litera c, TBO 2018 moniert werden können. Die behauptete Abstandsunterschreitung im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, TBO 2018 liegt nicht vor, da diese Bestimmung gegenständlich aufgrund der verordneten besonderen Bauweise auf dem Grundstück des Beschwerdeführers und auf dem Bauplatz nicht anzuwenden ist.

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektsverfahren, in dem über das Bauansuchen (verfahrenseinleitender Antrag) auf Grund der vorliegenden Baubeschreibung und der angeschlossenen Baupläne zu entscheiden ist, die sowohl für die Ausgestaltung des Gebäudes als auch dessen zulässigen Verwendungszweck allein maßgeblich sind (vgl VwGH 24.3.1983, 81/06/0162). Aus den dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Einreichunterlagen ergibt sich zweifelsfrei, dass entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht die Errichtung von 3 Wohnungen bewilligt wird, da lediglich eine Wohnung beantragt ist. Dies hat im Übrigen der Antragsteller bei der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol ausdrücklich bestätigt. Einen Immissionsschutz im Sinn des § 33 Abs 1 lit a und/oder Abs 5 TBO 2018 hat der Beschwerdeführer ohnehin nicht geltend gemacht. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektsverfahren, in dem über das Bauansuchen (verfahrenseinleitender Antrag) auf Grund der vorliegenden Baubeschreibung und der angeschlossenen Baupläne zu entscheiden ist, die sowohl für die Ausgestaltung des Gebäudes als auch dessen zulässigen Verwendungszweck allein maßgeblich sind vergleiche VwGH 24.3.1983, 81/06/0162). Aus den dem angefochtenen Bescheid zugrunde gelegten Einreichunterlagen ergibt sich zweifelsfrei, dass entgegen dem Beschwerdevorbringen nicht die Errichtung von 3 Wohnungen bewilligt wird, da lediglich eine Wohnung beantragt ist. Dies hat im Übrigen der Antragsteller bei der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Tirol ausdrücklich bestätigt. Einen Immissionsschutz im Sinn des Paragraph 33, Absatz eins, Litera a, und/oder Absatz 5, TBO 2018 hat der Beschwerdeführer ohnehin nicht geltend gemacht.

Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers kann das Verwaltungsgericht einen kundgemachten Bebauungsplan nicht unbeachtlich lassen. Vielmehr ist das Verwaltungsgericht gemäß Art 89 iVm Art 135 Abs 4 B-VG und Art 139 Abs 1 Z 1 B-VG verpflichtet, an den Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung eines Bebauungsplanes zu stellen, gegen dessen Anwendung es aus dem Grund der Gesetzmäßigkeit Bedenken hat. Derartige Bedenken bestehen jedoch nicht. Entgegen dem Vorbringen des Beschwerdeführers kann das Verwaltungsgericht einen kundgemachten Bebauungsplan nicht unbeachtlich lassen. Vielmehr ist das Verwaltungsgericht gemäß Artikel 89, in Verbindung mit Artikel 135, Absatz 4, B-VG und Artikel 139, Absatz eins, Ziffer eins, B-VG verpflichtet, an den Verfassungsgerichtshof den Antrag auf Aufhebung eines Bebauungsplanes zu stellen, gegen dessen Anwendung es aus dem Grund der Gesetzmäßigkeit Bedenken hat. Derartige Bedenken bestehen jedoch nicht.

Ein Blick in den Verordnungsakt des Gemeinderates zeigt, dass der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan (EE, Planerstellungdatum vom 24.06.2020) - in der Folge Bebauungsplan genannt - im Zeitraum vom 02.07.2020 bis einschließlich 31.07.2020 aufgrund eines Auflegungs- und bedingten Erlassungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde X vom 01.07.2020 aufgelegt wurde. Im Verordnungsakt findet sich diesbezüglich der Erläuterungsbericht DD vom 01.07.2020, der laut Aktenvermerk vom 03.07.2020 zusammen mit dem vorgenannten Plan dem Beschwerdeführer und seinem Bruder in gedruckter Form ausgehändigt wurde. Ein Blick in den Verordnungsakt des Gemeinderates zeigt, dass der Bebauungsplan und ergänzende Bebauungsplan (EE, Planerstellungdatum vom 24.06.2020) - in der Folge Bebauungsplan genannt - im Zeitraum vom 02.07.2020 bis einschließlich 31.07.2020 aufgrund eines Auflegungs- und bedingten Erlassungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 01.07.2020 aufgelegt wurde. Im Verordnungsakt findet sich diesbezüglich der Erläuterungsbericht DD vom 01.07.2020, der laut Aktenvermerk vom 03.07.2020 zusammen mit dem vorgenannten Plan dem Beschwerdeführer und seinem Bruder in gedruckter Form ausgehändigt wurde.

Laut dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde X Punkt 7. vom 13.08.2020 wurden die Stellungnahmen des Beschwerdeführers und seines Bruders (Stellungnahme KK vom 04.08.2020, eingelangt am 05.08.2020 und

Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 05.08.2020 2020, eingegangen am 05.08.2020) behandelt und anschließend die Erlassung des Bebauungsplanes auf Grundlage der weiteren raumplanerischen Stellungnahme vom 11.08.2020 zu den beiden vorgenannten Stellungnahmen beschlossen. Laut dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn Punkt 7. vom 13.08.2020 wurden die Stellungnahmen des Beschwerdeführers und seines Bruders (Stellungnahme KK vom 04.08.2020, eingelangt am 05.08.2020 und Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 05.08.2020 2020, eingegangen am 05.08.2020) behandelt und anschließend die Erlassung des Bebauungsplanes auf Grundlage der weiteren raumplanerischen Stellungnahme vom 11.08.2020 zu den beiden vorgenannten Stellungnahmen beschlossen.

In der Folge wurde – versehentlich - kundgemacht, der Gemeinderat hätte in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Erlassung des Bebauungsplanes beschlossen, doch wurde dieses Versehen erkannt und noch vor Ablauf der 2-wöchigen-Kundmachungsfrist der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde X vom 13.08.2020 über die Erlassung des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 26.08.2020 bis zum 10.09.2020 an der Amtstafel kundgemacht. Dies ergibt sich aus der Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde X vom 23.12.2020, die im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens im Zusammenhang mit den beiden vorgenannten Kundmachungen eingeholt wurde. Inhaltlich ist anzumerken, dass sowohl die versehentlich angeschlagene Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 01.07.2020 als auch die nachfolgende Kundmachung betreffend den Gemeinderatsbeschluss vom 13.08.2020 den Bebauungsplan mit Planerstellungsdatum vom 24.06.2020 zum Inhalt hatten. In der Folge wurde – versehentlich - kundgemacht, der Gemeinderat hätte in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Erlassung des Bebauungsplanes beschlossen, doch wurde dieses Versehen erkannt und noch vor Ablauf der 2-wöchigen-Kundmachungsfrist der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 13.08.2020 über die Erlassung des Bebauungsplanes im Zeitraum vom 26.08.2020 bis zum 10.09.2020 an der Amtstafel kundgemacht. Dies ergibt sich aus der Stellungnahme des Bürgermeisters der Gemeinde römisch zehn vom 23.12.2020, die im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens im Zusammenhang mit den beiden vorgenannten Kundmachungen eingeholt wurde. Inhaltlich ist anzumerken, dass sowohl die versehentlich angeschlagene Kundmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 01.07.2020 als auch die nachfolgende Kundmachung betreffend den Gemeinderatsbeschluss vom 13.08.2020 den Bebauungsplan mit Planerstellungsdatum vom 24.06.2020 zum Inhalt hatten.

Es trifft zu, dass in der Kundmachung betreffend die Erlassung des Bebauungsplanes - diese Kundmachung erfolgte im Zeitraum 26.08.2020 bis zum 10.09.2020 – ua auch auf § 64 Abs 1 TROG 2016 Bezug genommen wurde. Zugleich ist in dieser Kundmachung jedoch auch mehrmals § 66 Abs 2 TROG 2016 angegeben und ergibt sich zudem kein Anhaltspunkt, dass lediglich eine Auflegung eines Bebauungsplanentwurfes beschlossen worden sei. Vielmehr ist im 2. Absatz dieser Kundmachung klar formuliert, dass der Bebauungsplan nach dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft tritt. Es trifft zu, dass in der Kundmachung betreffend die Erlassung des Bebauungsplanes - diese Kundmachung erfolgte im Zeitraum 26.08.2020 bis zum 10.09.2020 – ua auch auf Paragraph 64, Absatz eins, TROG 2016 Bezug genommen wurde. Zugleich ist in dieser Kundmachung jedoch auch mehrmals Paragraph 66, Absatz 2, TROG 2016 angegeben und ergibt sich zudem kein Anhaltspunkt, dass lediglich eine Auflegung eines Bebauungsplanentwurfes beschlossen worden sei. Vielmehr ist im 2. Absatz dieser Kundmachung klar formuliert, dass der Bebauungsplan nach dem Ablauf der Kundmachungsfrist in Kraft tritt.

Der Beschwerde ist zuzustimmen, dass sich die Erläuterungsberichte des Raumplaners vom 01.07.2020 und vom 09.07.2020 unterscheiden. Auf Seite 7 des Erläuterungsberichtes vom 09.07.2020 ist ein Absatz eingefügt, wobei sich der Raumplaner mit dem gegenständlichen, zu diesem Zeitpunkt bei der Bezirkshauptmannschaft Y bereits anhängigen Baubewilligungsverfahren auseinandersetzt. Er führt aus, dass im Verordnungsgebungsverfahren zum Bebauungsplan anfänglich noch von 3 Wohnungen ausgegangen worden sei, im gegenständlichen Bauansuchen jedoch nunmehr eine Wohnung antragsgegenständlich sei. Diesbezüglich führt der Raumplaner zutreffend sinngemäß aus, dass raumordnungsrechtliche Aspekte betreffend die Zulässigkeit von Wohnungen im Verfahren zur Erlassung eines Flächenwidmungsplanes einzufließen haben, diese Aspekte aber bei der Erlassung eines Bebauungsplanes nicht weiter von Belang sind.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass aus Sicht des Verwaltungsgerichtes die Unterscheidung zwischen dem Erläuterungsbericht vom 01.07.2020 und dem 09.07.2020 auf das Verfahren betreffend die Auflegung und Erlassung des gegenständlichen Bebauungsplanes keinen Einfluss hat, zumal die Zulässigkeit von Wohnungen nicht in

Bebauungsplänen zu regeln ist. Insofern ist festzuhalten, dass dem Beschwerdeführer auch ohne Kenntnis des zusätzlichen Inhaltes im Erläuterungsbericht vom 09.07.2020 ausreichend Gelegenheit geboten wurde, im Verordnungsgebungsverfahren seine Sichtweise darzulegen. Betont wird an dieser Stelle, dass der Entwurf des Bebauungsplanes (Planerstellungsdatum vom 24.06.2020) ohnehin unverändert geblieben ist.

Für das Verwaltungsgericht besteht kein Zweifel, dass mit dem Bebauungsplan *** mit dem Planerstellungsdatum vom 24.06.2020 (Erlassungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde X vom 13.08.2020) der von der Aufsichtsbehörde und dem Beschwerdeführer monierte Fehler im Zusammenhang mit der Erlassung des Bebauungsplanes *** mit dem Planerstellungsdatum vom 31.01.2019 (Erlassungsbeschluss vom 16.10.2019) saniert wurde und der neue Bebauungsplan den zuvor unter Außerachtlassung einer Stellungnahme beschlossenen und kundgemachten Bebauungsplan vollinhaltlich ersetzt. Für das Verwaltungsgericht besteht kein Zweifel, dass mit dem Bebauungsplan *** mit dem Planerstellungsdatum vom 24.06.2020 (Erlassungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde römisch zehn vom 13.08.2020) der von der Aufsichtsbehörde und dem Beschwerdeführer monierte Fehler im Zusammenhang mit der Erlassung des Bebauungsplanes *** mit dem Planerstellungsdatum vom 31.01.2019 (Erlassungsbeschluss vom 16.10.2019) saniert wurde und der neue Bebauungsplan den zuvor unter Außerachtlassung einer Stellungnahme beschlossenen und kundgemachten Bebauungsplan vollinhaltlich ersetzt.

Zum Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach der Antragsteller durch den gegenständlichen Bebauungsplan bevorzugt würde und es keine Veranlassung gebe, näher bezeichnete Festlegungen zu treffen, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, ist anzumerken, dass aus Sicht des Verwaltungsgerichtes diese Festlegungen im Planungsermessen des Verordnungsgebers liegen. Dies trifft auch auf die zuletzt erfolgte geringfügig geänderte Höhenfestlegung zu. Seit der Erlassung des ergänzenden Bebauungsplanes ua betreffend das Grundstück des Beschwerdeführers und des Bauplatzes im Jahr 2007 sind mehr als 13 Jahre vergangen, sodass dem Verordnungsgeber nicht entgegengetreten werden kann, wenn er nunmehr andere Notwendigkeiten erkennt. Zudem ließ sich der Gemeinderat vom Gestaltungsbeirat beraten und kam unter Einbeziehung der Expertise des Raumplaners trotz der eingebrachten beiden Stellungnahmen zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für die Festlegungen im gegenständlichen Bebauungsplan und ergänzenden Bebauungsplan vorliegen. Es ist durchaus üblich, dass Bebauungspläne unter Beachtung des Planungsermessens mit Blickrichtung auf bereits konkret existierende Projekte erlassen werden.

Zum gewerberechtlichen Verfahren:

Im Hinblick auf die mit Spruchpunkt 2. des angefochtenen Bescheides erteilte gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung beschränkt sich der beschwerdeführende Nachbar auf das Vorbringen, wonach aufgrund der nicht zu erteilenden Baubewilligung auch keine gewerberechtliche Genehmigung erfolgen dürfe. Gleiches hat der Beschwerdeführer im Vorfeld zur mündlichen Verhandlung der belangten Behörde vorgebracht.

Hierzu ist anzumerken, dass keine gesetzliche Grundlage besteht, wonach die Gewerbebehörde mit ihrer Entscheidung bis zu einer baubehördlichen Bewilligung zu zuwarten hätte (vgl. VwGH 24.04.2007, 2004/05/0285). Hierzu ist anzumerken, dass keine gesetzliche Grundlage besteht, wonach die Gewerbebehörde mit ihrer Entscheidung bis zu einer baubehördlichen Bewilligung zu zuwarten hätte vergleiche VwGH 24.04.2007, 2004/05/0285).

Der Beschwerdeführer hat zu keiner Zeit einen Eingriff in die Schutzinteressen im Sinn des § 74 Abs 2 GewO 1994 behauptet, weshalb die Beschwerde aufgrund eingetretener Präklusion in diesem Punkt als unzulässig zurückzuweisen ist. Der Beschwerdeführer hat zu keiner Zeit einen Eingriff in die Schutzinteressen im Sinn des Paragraph 74, Absatz 2, GewO 1994 behauptet, weshalb die Beschwerde aufgrund eingetretener Präklusion in diesem Punkt als unzulässig zurückzuweisen ist.

Auch in der Beschwerde wurde ein derartiger Eingriff nicht behauptet. Das Beschwerdevorbringen ist im Hinblick auf das gewerberechtliche Verfahren daher jedenfalls als unbegründet zu qualifizieren.

VI.römisch sechs.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Art 133 Abs 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weichen die gegenständlichen Entscheidungen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab noch fehlt es an einer Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage iSd Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weichen die gegenständlichen Entscheidungen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidungen kann binnen sechs Wochen ab der Zustellung Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof, Freyung 8, 1010 Wien, oder außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist direkt bei diesem, die außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof ist beim Landesverwaltungsgericht Tirol einzubringen.

Die genannten Rechtsmittel sind von einem bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. einer bevollmächtigten Rechtsanwältin abzufassen und einzubringen und es ist eine Eingabegebühr von Euro 240,00 zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden können.

Landesverwaltungsgericht Tirol

Ing. Mag. Peinstingl

(Richter)

Schlagworte

Präklusion;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGTI:2021:LVwG.2020.32.2536.14

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2021

Quelle: Landesverwaltungsgericht Tirol LVwG Tirol, <https://www.lvwg-tirol.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at