OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

-4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-152150/31/RK/MH

Datum:
Linz, 03. Juni 2020

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde 1. des Ing. T Z, 2. der B G, 3. des M G (im Folgenden: Erst- bis Dritt-Bf), alle vormals vertreten durch x Rechtsanwälte OG, x, x, 4. der S P, 5. des S P, 6. des D R, 7. der A K, 8. des Ing. M H und 9. der A H (im Folgenden: Viert- bis Neunt-Bf) alle vertreten durch x Rechtsanwälte, x, x, x, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde N vom 4.3.2019, AZ: Bau-21/2018, betreffend Erteilung einer Baubewilligung an die Bauwerberin x, vertreten durch x Rechtsanwälte GmbH, x, x, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25.10.2019 und am 26.2.2020 unter Beiziehung einer Amtssachverständigen

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden mit der Maßgabe als unbegründet abgewiesen, als der Bauwerberin x, x, x, die Baubewilligung unter nunmehrigem Verweis auf die Austauschpläne des Planverfassers x, vom 15.11.2019 PlanNr. x bis x,- erteilt wird.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit gemeinderatlichem Beschluss vom 15.3.2018 wurde die Abänderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "x" beschlossen, welcher u.a. für die baugegenständlichen Grundstücke Nr. x und x, je KG x N, neue Bestimmungen innerhalb der planlich eingetragenen „Planungsgrenzen neu“ (mittels rot strichlierter Linie markiert) vorsieht.
Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben der zuständigen Stelle der Oö. Landesregierung vom 19.4.2018 als nicht gesetzwidrig ausgewiesen und ist dort ausgeführt, dass der Plan ab 7.4.2018 rechtswirksam wäre. Der Plan war sodann ordnungsgemäß kundgemacht worden. Die Abnahme des Planes erfolgte am 11.4.2018.

Mit Ansuchen vom 12.11.2018 wurde gemäß § 28 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) von der mitbeteiligten Partei x, x (im Folgenden: mitbeteiligte Partei) um Baubewilligung für ein als "Wohnbau N" bezeichnetes Projekt angesucht. Die erforderlichen Pläne bzw. Grundbuchsauszüge und weitere Unterlagen wurden angeschlossen. Die mitangeschlossene Baubeschreibung vom selben Tag sieht den Neubau des an einer Gemeindestraße liegenden Baues in Form eines zusammengebauten Gebäudekomplexes, bestehend aus Haus 1 und Haus 2, vor, wobei das Haus 1 neun Wohnungen plus Keller und das Haus 2 acht Wohnungen plus Tiefgarage baubeschreibungsgemäß aufweist. Der Energieausweis war den Einreichunterlagen ferner angeschlossen.

Mit Kundmachung der belangten Behörde vom 23.11.2018 wurde die Bauverhandlung betreffend die gegenständliche, als Errichtung einer Mietwohn-anlage ferner bezeichnete, bauliche Anlage für den 18.12.2018 anberaumt, zu welcher diverse Stellungnahmen und Einwendungen im Vorfeld einlangten:

So machten Erst- bis Dritt-Bf mit schriftlicher Stellungnahme vom 14.12.2018 diverse Einwendungen betreffend einen so bezeichneten „maßgeschneiderten Bebauungsplan“ geltend, welcher auf das Bezug habende Projekt hin formuliert worden wäre, in welchem sich aber auch Bestimmungen befinden würden, die in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen unklar wären.
Weiteres Vorbringen betraf einen Widerspruch zwischen einer geringeren Anzahl von erlaubten Stellplätzen im Bebauungsplan gegenüber jenen im Projekt sowie diverse Sichteinschränkungen und Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer, insbesondere Fußgänger, infolge Situierung von Stellplätzen in den Kreuzungsbereich "x"/"x". Auch sei (dort näher ausgeführt) die Gebäudehöhe eine solche, welche größer wäre als ursprünglich von der zuständigen Naturschutzbehörde verlangt.

Nur weil der nachfolgende Bebauungsplan Nr. 9.1 - Änderung - keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedurft hätte, hätten diese Höhenbestimmungen umgangen werden können. Auch würden die projektierten Stützmauern teilweise über der höchstzulässigen Höhe im Bebauungsplan ausgeführt sein. Weitere Einwände betrafen die direkt im Kreuzungsbereich "x"/"x" situierte Tiefgarage sowie die fehlende Darstellung einer Parkplatzbefestigung.
Weiteres Vorbringen beschäftigte sich mit der Nichterreichbarkeit von im Umfeld gelegenen ca. 30 Einfamilienhäusern im Feuerwehreinsatzfalle, einer nicht entsprechenden Darstellung der Größe und der Dimension eines Retentionsbeckens, wobei ausgeführt wurde, dass die Dimensionierung, wie vorgenommen, unter keinen Umständen ausreichend wäre.
Folgliche Einwendungen führten die Nichtdarstellung von Maßnahmen zur Verhinderung von Rückstau sowohl von Regenwasser als auch solchen aus dem Abwasserkanal an, weiters fehlende Absturzsicherungen bzw. Einfriedungen, nicht dargestellte Dachaufbauten für alternative Energieträger (Dachaufbauten seien zu untersagen), Planmängel betreffend die Darstellung der Tiefgaragenentlüftung, als auch eine nicht entsprechende Situierung der nordseitigen Abluftöffnung der Tiefgarage im Zusammenhang auch mit massiven Emissionen auf die Grundstücke der Erst- bis Dritt-Bf im Falle der Absaugung aufgrund einer zu hohen CO-Konzentration.
Zudem sei eine Bodenfunktionsbewertung zu erstellen, da die angesprochenen Grundstücke als Gefahrenzonen ausgewiesen seien. Eine nicht vorhandene Darstellung der Entwässerung der Parkflächen auf den Grundstücken Nr. x, x und x war ebenfalls Gegenstand der Einwendungen.
Weiteres Vorbringen betraf eine Verletzung der Privatsphäre der Einschreiter auf den Grundstücken Nr. x und x, Einwirkungen durch künstlichen Lichteinfall, Beschattungsmomente durch die verhältnismäßig große Höhe des Bauvorhabens sowie auch eine negative Erscheinung des gesamten Gebäudekomplexes in der gegenständlichen Siedlung.
Weiteres Vorbringen beschäftigte sich mit ungünstigen resultierenden Strömungsverhältnissen, Gefahr des Versiegens des Brunnens auf Grundstück Nr. x sowie Entwertungsmomenten betreffend die Liegenschaften von Erst- bis Dritt-Bf, was besonders die Grundstücke Nr. x und x betreffen würde.
Weiters wurden ein fehlendes Verkehrskonzept sowie nachteilige bzw. nicht gelöste Probleme im Zusammenhang mit Einsatzerfordernissen für Rettung und Feuerwehr bei Löscharbeiten mangels Aufstellungs- und Bewegungsflächen vorgebracht.
Das zugrunde liegende Raumordnungsverfahren wurde ferner als nicht auf einer Grundlagenforschung und Interessenabwägung aufbauend kritisiert und der geäußerte Bedarf an Wohnungen für Jungfamilien, wie von der Gemeinde vorgebracht, jedenfalls nicht geteilt. Ferner wurde auch hinsichtlich der Grundstücke nördlich der Straße auf unklare Angaben der Höhenbezugspunkte für die Traufen- bzw. Attikahöhen im Zusammenhang mit dem Verhältnis von

planlicher Darstellung im Bebauungsplan und jener in der Legende vorgebracht, welche nicht eindeutig wären bzw. sich widersprechen würden.
Weiters wurden die mit diversen Planzeichen zugeordneten Höhenbezugspunkte mit auseinanderlaufenden Pfeilen, wie im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und mit „Bezugspunkt Höhe 1“ und „Bezugspunkt Höhe 2“ beschrieben, kritisiert. Resümierend wurde am Ende dieses Vorbringens nach näherer Kritik bezüglich unklarer Höhenbezugspunkte ausgeführt, dass sich durch die konkrete planliche Einzeichnung der Höhenbezugspunkte mit Pfeilen auf Grund der sich dadurch ergebenden Überschneidung eine Situation ergebe, wonach die max. zulässige Höhe von 9,50 m überschritten werde.
Für das Stiegenhaus, welches dem Höhenbezugspunkt 2 zuzuordnen wäre, würde dies bedeuten, dass dieses mit 10,78 m deutlich zu hoch wäre und der Liftschacht, welcher ebenfalls dem Höhenbezugspunkt 2 zuzuordnen wäre, mit 11,82 m um 2,32 m zu hoch wäre.
Auch wurde schließlich eine Befangenheit des Bausachverständigen, welcher bereits im Vorfeld für das gegenständliche Projekt eingetreten sei, abschließend vorgebracht.

Die Viert- bis Neunt-Bf gaben mit Einwendungen vom 17.12.2018 ebenfalls eine im Tenor kritische Stellungnahme im Vorfeld der Verhandlung ab und wurde in Übereinstimmung mit dem Vorbringen der Erst- bis Dritt-Bf vorerst ein gesetzwidriger und gleichheitswidriger Bebauungsplan argumentiert, auf welchem das Bauvorhaben beruhe.
Die Kritik an diesem Plan ist dabei weitgehend deckungsgleich und betrifft diese die Planerstellung an sich, somit die Motive für den Plan.
Vorgebracht wurde (diesbezüglich neu) der Umstand, dass der Bebauungsplan aufsichtsbehördlich genehmigt hätte werden müssen, weil überörtliche Interessen in besonderem Maße berührt wären. Auch sei der Bebauungsplan (was übereinstimmend vorgebracht wurde) wegen der Festlegung der Traufenhöhe mit maximal 7 m in der Legende des Bebauungsplanes und anschließender Festlegung einer Attikaoberkante jedoch mit 9,5 m widersprüchlich und unklar, was zu dessen Aufhebung führen müsste.
Auch wurden Aspekte in Richtung eines nicht beachteten Vertrauensschutzes argumentativ so vorgebracht, dass die Viert- bis Neunt-Bf im Vertrauen auf den (älteren) Bebauungsplan Nr. 9 ihre Liegenschaften erworben hätten. Die gegenständlich zu bebauende Liegenschaft wäre aber nicht mit einem Bauzwang belegt worden, was negativ ausschlage.
Weiters wurden (wie dies auch schon die Erst- bis Dritt-Bf getan haben) eine Störung des Ortsbildes sowie Immissionen durch Lärm, Geruch und Staub, eine unzureichende Anzahl von Parkplätzen und deren gesundheitsschädlichen Auswirkungen sowie allgemein schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehr bzw. eine gegebene Attikahöhe von 10,78 m beim Haus 1 und von 11,82 m beim Haus 2 vorgebracht, was unzulässig wäre.

Gleichlautend mit Erst- bis Dritt-Bf wurde auch eine zu große Höhe des Liftschachtes argumentiert. Gleiches wurde gegenüber den projektierten Stützmauern gesehen. Die Zuluft- und Abluftaspekte betreffend die Tiefgarage sowie weitere Vorbringen betreffend Retentionsbecken, Rückstauebene, Kanaleinlauf, Entwässerung der Parkplätze, Bodenfunktionsbewertung, Brandschutz sowie mangelhafte Planunterlagen wurde gleichlautend mit dem Vorbringen von Erst- bis Dritt-Bf vorgebracht.

Mit in Beschwer gezogenem Baubewilligungsbescheid der belangten Behörde vom 4.3.2019 wurde die gegenständliche bauliche Anlage unter Vorschreibung diverser Auflagen, so auch jener der projektgemäßen Errichtung, entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung unter Berücksichtigung der bei der mündlichen Bauverhandlung im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen, genehmigt.
In ihrer Begründung ist die belangte Behörde zum Teil auf die dargestellten Einwendungen der Bf eingegangen und hat im Wesentlichen auf die Feststellungen bzw. Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung vom 18.12.2018 verwiesen und diese in der Begründung zum integrierenden Bestandteil des gegenständlichen Baubewilligungsbescheides erklärt.
Nach Darstellung der Rechtsgrundlagen für die Bebauung inkludierend die Widmung Wohngebiet laut rechtswirksamem Flächenwidmungsplan im fraglichen Bereich, beinhaltend den Bebauungsplan Nr. 9 Änderung Nr. 1, rechtswirksam seit 17.4.2018, sowie eine im Zeitraum zwischen mündlicher Bauverhandlung und gegenständlichem Bescheid ausgestellte Bauplatzbewilligung der Marktgemeinde N vom 23.1.2019, Zl. Bauplatz-1/2019, mit welcher Bewilligung u. a. die ehemaligen beiden baugegenständlichen Grundstücke Nr. x und x, je KG N, zum gemeinsamen Bauplatz Nr. x erhoben wurden, ging die belangte Behörde sodann auf die geäußerten Befangenheitsmomente bezüglich des Amtssachverständigen ein und teilte dabei das Beschwerdevorbringen nicht und wies dieses Vorbringen unter näherer Begründung ab.
Zu den vorgebrachten Aspekten betreffend ein subjektives Nachbarrecht auf Privatsphäre betreffend die Grundstücke Nr. x und x sowie jenes betreffend Ansprüche auf Belichtung und Belüftung sowie Nichtbeschattung wurde ausgeführt, dass hierauf jeweils kein subjektives Nachbarrecht bestehe bzw. betreffend die zuletzt genannten Aspekte jeder Eigentümer auf seinem Grundstück für die notwendige Belichtung und Belüftung zu sorgen habe.
Ebenfalls wurde das Vorliegen eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes betreffend die Störung des Orts- und Landschaftsbildes unter Heranziehung von Verwaltungsgerichtshofsjudikatur verneint, wie dies auch für das Vorbringen betreffend die Schaffung von Parkplätzen (ebenfalls unter Nennung von Judikatur) gemacht wurde.

Desgleichen begründete die belangte Behörde Einwendungen betreffend Brandschutz sowie allfällige geäußerte Rechtsansprüche auf Vollständigkeit von Planunterlagen.
Hinsichtlich der sonstigen Nachbareinwendungen verwies die belangte Behörde auf die vom Amtssachverständigen formulierten Auflagepunkte 1 bis 17 sowie auf die von der belangten Behörde nach dem Auflagenteil angeführten Rechtsgrundlagen bzw. Hinweise, somit auf die dort genannten Bestimmungen der Bauordnung, des Bautechnikgesetzes, der Bautechnikverordnung, des Straßengesetzes sowie des Raumordnungsgesetzes.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang, dass die als Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen bezeichneten Ausführungen des Sachverständigen in der mündlichen Verhandlung am 4.3.2019 aus Befund und Gutachten bestehen. Der Befund des Amtssachverständigen weist als Untergliederungen den Verfahrensgegenstand, eine allgemeine Beschreibung, baurechtliche Grundlagen, eine gebäudespezifische Beschreibung (Wohngebäude, Tiefgarage, Gemeinschaftsanlagen, Außenanlagen), Brandschutz, Sicherheitstechnik, Gemeinschaftseinrichtungen, Barrierefreiheit, Ver- und Entsorgung, Beheizung, Energieausweis, Ortsbild, Emissionen/Immissionen sowie die Projektbestandteile, u.a. Einreichpläne vom 12.11.2018, auf. An diese Teile schließt sich dann das Gutachten des Sachverständigen an.

Gegen diesen Bescheid der belangten Behörde erhoben sämtliche Bf Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich, wobei Erst- bis Dritt-Bf im gegenständlichen Beschwerdeschriftsatz wiederum eine Befangenheit des Amtssachverständigen infolge dessen Teilnahme an einer Anrainerversammlung im Vorfeld argumentierten.
Sodann wurde neuerlich auf die nach deren Ansicht rechtswidrige Erteilung der Bauplatzbewilligung vom 23.1.2019 Bezug genommen und im Wesentlichen dargelegt, die zulässigen Höhen der Stützmauern seien in mehreren Fällen überschritten worden, das Stiegenhaus sei dem Höhenbezugspunkt 2 zugeordnet und sei mit 10,78 m deutlich zu hoch, der Liftschacht sei ebenfalls Höhenbezugspunkt 2 zugeordnet und sei mit 11,82 m um 2,32 m höher als die im Bebauungsplan vorgegebene max. Höhe von 9,50 m. Im Haus 1 (westliches Haus) sei das UG Niveau im Keller um 0,7 m laut Bebauungsplan zu hoch, Erweiterung der Freistellflächen von 10 Stellplätzen auf 14 Stellplätze, statt Retentionsbecken seien Stauraumkanäle mit ungenügendem Fassungsvermögen geplant, die Grundstücke Nr. x, x und x lägen teilweise bzw. vollständig in den ausgewiesenen Gefahrenzonen.

Es folgte sodann unter dem Titel: "Falsche Feststellung über Bebauungsgrundlagen" die kritische Auseinandersetzung mit den diesbezüglichen Feststellungen des Amtssachverständigen, wonach der Bezug habende Bebauungsplan nunmehr einen strengeren Maßstab, als in der Oö. Bauordnung

vorgesehen, enthalte. Zur Untermauerung dieser Ansicht wird anschließend ein Vergleich zwischen älterem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 9.0) und aktuellem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 9.1, rechtswirksam am 19.4.2018) angestellt und Beispiele für im Ergebnis weichere Bestimmungen im neuen Bebauungsplan gegenüber dem alten genannt.
Sodann wird die Feststellung im in Beschwer gezogenen Bescheid angefochten, wonach es keinen Rechtsanspruch auf Vollständigkeit der Planunterlagen gäbe und hierzu insbesondere Aspekte einer Unvollständigkeit der Planunterlagen betreffend die Parkplatzbefestigung und Entwässerungen, bei sich ergebendem Höhenunterschied von rund 3,5 m für Parkplätze an der westlichen Grundgrenze, Aspekte der Befestigung der Parkplätze mit einer notwendigen Stützmauer sowie straßenverkehrspolizeiliche Aspekte vorgebracht, die jedenfalls die Behörde bzw. den Amtssachverständigen dazu verhalten hätten müssen, die fehlenden Planungsunterlagen auch tatsächlich anzufordern.
Wiederholt wurde unter dem Titel: "nicht bebauungsplankonforme Bebauung" sodann das Vorbringen von unklaren Bezugsniveaus für die Ermittlung der konkreten Gebäudehöhe im Bebauungsplan. Es hätten sich eben, wie schon vorgebracht, überschneidende Höhenbezugslinien gezeigt und insbesondere ein gegenüber dem Bebauungsplan unzulässiges erhöhtes Untergeschoßniveau im Keller von Haus 1 (westliches Haus) im Ausmaß von 0,7 m.
Vorgebracht wurde auch, dass sich der Amtssachverständige betreffend Informationen hinsichtlich eines geogenen Baugrund- und Hochwasserrisikos im Ergebnis unzutreffend geäußert hätte, weil diesbezügliche Informationen tatsächlich vorliegen würden.
Unter dem Titel: "Beurteilung der Tiefgarage" wird in der Beschwerde vorgebracht, der Amtssachverständige hätte sich in fahrlässiger Weise nicht mit der Entlüftung der Tiefgarage beschäftigt bzw. diese überhaupt unberücksichtigt gelassen, insbesondere weil zu erwarten sei, dass die Funktion der natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage auf Grund der Situierung der Zu- und Abluftöffnung so nicht stattfinde. Auch wird ein Auftreten einer sehr schädlichen Abluft im Bereich des Kinderspielplatzes auf Grund der Situierung des nordseitigen Abluftschachtes vorgebracht.
Weiters werden kritische verkehrstechnische Aspekte in Bezug auf das Oö. Straßengesetz durch Situierung der Zufahrt der Tiefgarage in einem uneinsehbaren Kreuzungsbereich vorgebracht, welche die gefahrlose Benutzbarkeit der Siedlungsstraße "x" beeinträchtigen würden. Weitere Aspekte beschäftigen sich sodann wiederum mit Brandschutzbelangen unter Bezug auf die Stellungnahme der Feuerwehr N, wozu fachliche Ausführungen betreffend eine Löschteichanlage bzw. deren dauernde Befüllung gemacht werden.
Weitere Aspekte betreffend den Einsatzfall für Rettungskräfte (Rettung, Polizei, Notarzt und Feuerwehr), welche nicht gelöst wären bzw. zu einer Blockierung der Siedlungsstraße "x" führen würden, wurden wiederholt. Auch sei das Vorhandensein einer 30 kV-Hochspannungsleitung nicht entsprechend bewertet worden.

Weiters werden Ausführungen betreffend Orts- und Landschaftsbild gemacht und die besonders negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Siedlung "x" durch das gegenständliche Bauprojekt mit einer Länge von 50,6 m und einer Breite von 11,32 m zum Gegenstand gemacht.
Weiters wird die Dimensionierung der Retentionsbecken zum Thema gemacht und hierzu mangelnde planliche Darstellungen bzw. Beschreibungen vorgebracht, die auch dazu geführt hätten, dass sich keine Hinweise bzw. Auflagen im Baubescheid finden würden.
Auch wird wiederum mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit der damit einhergehenden Erhöhung von Abgasimmissionen argumentiert sowie wiederum schädliche Wind- und Strömungsverhältnisse, welche nicht beurteilt worden wären. Die Einholung weiterer Gutachten wurde sodann in der Beschwerde beantragt.

Die Viert- bis Neunt-Bf wiederholten in der Beschwerde in näheren Ausführungen ihr Vorbringen zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes und legten in diesem Zusammenhang eine Darlegung der historischen Entwicklung betreffend das nunmehr baugegenständliche Grundstück vor.
Wiederum wird bemängelt, dass der Bebauungsplan anlassbezogen angefertigt worden wäre und aufsichtsbehördlich hätte genehmigt werden müssen.
Auch werden die Widersprüchlichkeiten im Bebauungsplan zwischen Legende und planlicher Darstellung, insbesondere was die Kriterien Traufenhöhe und Höhe der Attikaoberkante für Flachdächer betrifft, zum Gegenstand gemacht.
Wiederholt wird auch das Vorbringen, wonach der Gleichheitsgrundsatz verletzt worden sei, da mit Ausnahme des Viert-Bf die Bf nur Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschoßen hätten bauen dürfen, was für das gegenständliche Bauvorhaben nunmehr kein Kriterium darstelle und daher gleichheitswidrig wäre.
Unter dem Titel "Rechtswidrigkeit des Bewilligungsbescheides wegen Störung des Ortsbildes" haben die Viert- bis Neunt-Bf sodann ihre wesentlichen schon gemachten Einwendungen wiederholt und werden die diesbezüglichen Äußerungen des Amtssachverständigen im Ergebnis als fachlich unzutreffend bezeichnet, wenn dort ausgeführt wird, dass die im Befund des Amtssachverständigen erwähnten drei weiteren Wohnanlagen mit 16, 9 und 7 Wohneinheiten entgegen der nunmehr projektierten Baulichkeit (sogar) nicht mit einem Flachdach ausgeführt worden wären, weil diese auf Grund des Umstandes, dass sie sich im Hinblick auf die Hanglage unterhalb der Einfamilienhaussiedlung finden würden, tatsächlich nicht zu berücksichtigen wären. Vielmehr wäre das Ortsbild im Bereich des x durch das Bauvorhaben massiv gestört.
Auch wird das Vorbringen betreffend mangelhafte Planunterlagen insbesondere im Zusammenhang mit der Darstellung über die Bebaubarkeit des Bodens sowie Aspekten der Tiefgarage sowie das Retentionsbecken sowie betreffend die Darstellung der Freistellplätze wiederholt, wobei solche Mängel gesehen würden, durch welche die Bf in ihren Nachbarrechten verletzt würden. Weiters wird

eingewendet, das gegenständliche Bauvorhaben hätte ohne Bodenfunktionsbewertung nicht genehmigt werden dürfen.
Neben diesen Aspekten wurde neuerlich das Vorbringen im Zusammenhang mit Brandschutzaspekten zum Thema gemacht und ausgeführt, dass die erforderlichen An- und Zufahrten im Zusammenhang mit Feuerwehreinsätzen nicht möglich seien, da die Fahrbahn durch die Einsatzkräfte völlig blockiert und ca. 30 Einfamilienhäuser für andere Fahrzeuge/Einsatzkräfte nicht erreichbar wären. Eine Umfahrungsmöglichkeit oder Wendefläche sei deshalb vorzusehen.
Auch seien die Aspekte einer südlich vorbeiführenden 30 kV-Hochspannungsleitung, die als dauernd unter Spannung stehend zu betrachten sei, nicht entsprechend bewertet worden.
Eine bautechnisch vorzusehende Rauch- und Wärmeabzugseinrichtung sei in der gegenständlichen Garage auflagenmäßig nicht vorgeschrieben worden und auch nicht in den Einreichunterlagen enthalten.
Erneut vorgebracht wurden sodann die Argumente betreffend Retentionsbecken, Rückstauebene, Kanaleinlauf, worin zusammenfassend ein zu geringes Fassungsvermögen des Retentionsbeckens und die nicht erfolgte Darstellung der Rückstauebene betreffend sowohl Regenwasser als auch Fäkalwässer argumentiert wurde. Hinsichtlich des Kanaleinlaufs wurde vorgebracht, dass, zumal die Gebäude oberhalb des gegenständlichen Bauvorhabens in den Regenwasserkanal einleiten würden, ohne Drosselung des Durchflusses eine Einleitung nicht möglich sei und zu einer Überlastung des Regenwasserkanals führe, weshalb die Bf in ihrem Recht auf Abwasserbeseitigung in weiterer Folge verletzt würden.
Wiederholt wurde sodann das Vorbringen im Zusammenhang mit den durch die geänderten Verkehrsverhältnisse hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen nach Realisierung des Projektes ohne zusätzliche Parkplätze, was den Verkehrsfluss hindern würde.
Eintretende Verkehrsstauungen im Bereich des Bauvorhabens würden zu schädlichen Umwelteinwirkungen und damit zu erheblichen Belastungen für die Allgemeinheit, insbesondere aber für die einschreitenden Bf, durch Luftverunreinigung und Lärm führen. Die Bf würden daher in einem subjektiven Recht verletzt.
Neben anderen Anträgen wurde daher der Antrag gestellt, den Bewilligungsbescheid ersatzlos aufzuheben und angeregt, das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich möge beim Verfassungsgerichtshof die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 9 Änderung 1 „x“, wegen Gesetz- und Verfassungswidrigkeit beantragen.

Mit Vorlageschreiben vom 29.4.2019 legte die belangte Behörde den Gesamtakt vor und verwies auf die Aktenlage und die Begründung des angefochtenen Bescheides. Sie führte hierzu an, dass der Sachverhalt im Übrigen von den Bf nicht substantiell bestritten worden wäre.

Mit Bescheid vom 8.8.2019 wies die belangte Behörde den Antrag der Viert- bis Neunt-Bf auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung ihrer Beschwerde vom 4.4.2019 als unbegründet ab.

Dagegen erhoben die Viert- bis Neunt-Bf mit Schriftsatz vom 6.9.2019 Beschwerde. Begründend führten die Bf aus, es stünden keine zwingenden öffentlichen Interessen der Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde entgegen.

Mit Schreiben vom 21.10.2019 nahm die mitbeteiligte Partei durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter zum Beschwerdevorbringen Stellung. Zunächst ging die Bauwerberin auf das Beschwerdevorbringen der Erst- bis Dritt-Bf ein:
Zu den Einwendungen hinsichtlich der behaupteten Rechtswidrigkeit des Bebauungsplanes argumentierte die mitbeteiligte Partei damit, dass es sich hierbei um kein subjektiv-öffentliches Recht der Bf handle. Insbesondere aufgrund des Verordnungscharakters von Bebauungsplänen würde für Nachbarn im Verwaltungsverfahren kein unmittelbar verfolgbares subjektiv-öffentliches Recht bestehen. Ebenso läge betreffend die monierte Störung des Ortsbildes kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht vor; es könne die Einholung eines Sachverständigengutachtens mit diesem Argument nicht erzwungen werden. Hingewiesen wurde darauf, dass, sofern der Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen vorsehe, im Wohngebiet Mehrfamilienhäuser und auch Wohnhausanlagen zulässig seien.
Zum Einwand der unvollständigen Planunterlagen führte die mitbeteiligte Partei aus, dass das mit dem Wohnblock zu bebauende Grundstück Nr. x, KG N, nicht in einer Gefahrenzone für gravitative Erdmassenbewegungen liege. Das Grundstück Nr. x sei als Flächentyp A in der Gefahrenhinweiskarte ausgewiesen, auf dem Grundstück würden allerdings ausschließlich KFZ-Stellplätze errichtet. Zudem stehe den Bf kein Nachbarrecht zu, falls eine solche Gefahrenzone vorliegen würde. Hinsichtlich der Parkplatzbefestigung, der Entwässerung, den Verkehrsverhältnissen auf öffentlichen Verkehrsflächen und den daraus allenfalls resultierenden Immissionen, der Anzahl von Abstellplätzen sowie Zu- und Ausfahrten stehe den Bf kein Nachbarrecht zu, sodass die vorhandenen Planunterlagen jedenfalls ausreichend wären, um den Bf die Verfolgung ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte zu ermöglichen. Zum Einwand der Bf, dass das Bauvorhaben nicht ohne Bodenfunktionsbewertung hätte genehmigt werden dürfen, führte die Bauwerberin aus, dass die blaue Fläche (Flächentyp A) im südlichen Bereich von Grundstück Nr. x bedeute, dass indirekte Hinweise auf eine Anfälligkeit für gravitative Massenbewegungen (und somit keine offensichtlichen, direkten Hinweise) vorlägen. Die graue Fläche, mit der das Grundstück Nr. x sowie die östlich, nördlich und südlich daneben liegenden Grundstücke gekennzeichnet sind, bedeuteten, dass diese Grundstücke im Hinblick auf Gefahren beurteilt wurden, allerdings keine Hinweise auf eine Anfälligkeit für spezifische gravitative Massenbewegungen vorlägen.

Daher läge das gegenständliche Gebäude in keiner Gefahrenzone für gravitative Erdmassenbewegungen und Georisiko.
Die mitbeteiligte Partei wies darauf hin, dass naturschutzrechtliche, forstrechtliche, wasserrechtliche sowie gleichartige bundesrechtliche oder landesrechtliche Bestimmungen nach Ansicht des VwGH keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte begründen würden.
Auch Gefahrenzonenpläne betreffend wildbach- und lawinengefährdete Bereiche würden nach forstrechtlichen Bestimmungen keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte betreffen, gleiches müsse somit auch für die gegenständliche Gefahrenzone gelten, sodass den Bf kein Nachbarrecht zukomme.
Weiters komme den Bf bezüglich Brandschutz, der Art des Einsatzes der Feuerwehr und der monierten fehlenden Ausweichmöglichkeiten/Aufstellungs- und Bewegungsflächen - kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht zu.
Zu den Einwendungen betreffend Retentionsbecken, Rückstauebene und Kanaleinlauf führte die Bauwerberin aus, dass aus Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung keine Nachbarrechte erwachsen würden.
Angemerkt wurde, dass eine Drosselung des Durchflusses vorgesehen sei und dies dem Einreichplan entnommen werden könne.
Hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen, dem Einwand von zukünftigen Stauungen und damit verbundenen Umwelteinwirkungen komme den Bf kein Nachbarrecht zu. Ebensowenig hätten die Bf einen Rechtsanspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern.
In der Folge ging die mitbeteiligte Partei auf die Einwendungen der Beschwerde der Viert- bis Neunt-Bf ein:
Zur behaupteten Befangenheit des Bausachverständigen brachte sie vor, nach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes könne sogar ein Sachverständiger, der am Beweisverfahren in erster Instanz teilgenommen habe, in dieser Eigenschaft auch in zweiter Instanz beigezogen werden.
Daraus folge, dass aus der Anwesenheit des Sachverständigen bei einer Anrainerversammlung und allfälligen Wortmeldungen des Sachverständigen ebendort gerade keine Befangenheit begründet werden könne.
Zur behaupteten rechtswidrigen Erteilung der Bauplatzbewilligung wird zu den einzelnen Einwendungen angeführt, dass hinsichtlich der Parkplätze im Bebauungsplan Nr. 9.1. auf Grundstück Nr. x beispielhaft zehn Parkplätze eingezeichnet seien, eine Beschränkung werde dadurch allerdings nicht vorgenommen.
Im Bebauungsplan sei lediglich vorgesehen, dass zwei Abstellplätze pro Wohneinheit vorgesehen werden müssten.
Es bestehe auch kein subjektiv-öffentliches Recht der Bf auf Überwachung der Anzahl von Abstellplätzen oder der Zu- und Ausfahrten, ebenso hinsichtlich des Abstands zum Kreuzungsbereich (öffentliche Verkehrsfläche).

Zur Gebäudehöhe führte die mitbeteiligte Partei aus, gemäß Bebauungsplan dürfe die Fußbodenoberkante des jeweiligen Hauses maximal 15 cm über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt liegen (gemessen vom fertigen Straßenniveau mit einer Toleranz von +/- 5 cm).
Weiters betrage die max. Firsthöhe gemäß Bebauungsplan 9,5 m. Unter näherer Ausführung der diesbezüglichen Daten für Haus 1 und Haus 2 erklärte die mitbeteiligte Partei zusammengefasst, dass die Bf mit ihrer Einwendung bezüglich des Stiegenhauses verkennen, dass sich die Höhenbezugspunkte gemäß dem Bebauungsplan im Bereich des Stiegenhauses (Übergang von Haus 1 zu Haus 2) überschneiden würden.
Die Höhenangaben seien daher im Einklang mit dem Bebauungsplan und überschritten die Maximalhöhe nicht. Die Höhe der Stützmauern seien gemäß Bebauungsplan mit einer max. Höhe von 2 m ausgewiesen und seien eingehalten worden.
Die von den Bf als Mauer moniertes Bauwerk sei keine Stützmauer, es handle sich um eine Kelleraußenwand. Die vor der Garage befindliche Stützmauer in angeblicher Höhe von 2,2 m sei in Wahrheit niedriger und entspreche dem Bebauungsplan, weil die Rampe mit einem Gefälle von 6 % einzuberechnen sei.
Hinsichtlich einer Bodenfunktionsbewertung führt die mitbeteiligte Partei aus, das gegenständliche Bauvorhaben werde nicht auf einem Grundstück in der Gefahrenzone für gravitative Erdmassenbewegungen und Georisiko errichtet, betreffend Retentionsbecken und Abwasserbeseitigung komme den Bf kein Nachbarrecht zu, ebenso zum Bebauungsplan.
Zur behaupteten Unvollständigkeit der Planungsunterlagen wies die mitbeteiligte Partei darauf hin, dass die Bf in der Beschwerde erstmalig Einwendungen erhoben hätten, ebenso zu Emissionen und Lärm. Diesbezüglich seien sie jedenfalls präkludiert.
Die monierte Anzahl an PKW-Freistellflächen sei aus den Einreichunterlagen ersichtlich und bebauungsplankonform. Beim Gehsteig handle es sich um einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche, diesbezüglich bestehe kein subjektiv-öffentliches Recht der Bf.
Hinsichtlich der Einwendungen zur Bebauung und der Gefahrenzone verwies die Bauwerberin auf ihre Ausführungen zu den Einwendungen der Erst- bis Dritt-Bf.
Zu den Einwendungen betreffend Tiefgarage hätte die Bf nicht aufzeigen können, inwiefern sie hier in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten betroffen seien, außerdem stehe den Bf hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein Nachbarrecht zu. Weiters komme den Bf kein Nachbarrecht bezüglich Brandschutz und der Art des Einsatzes der Feuerwehr und der monierten Aufstellungs- und Bewegungsflächen für Rettungskräfte zu. Ebenso bestehe zum Ort- und Landschaftsbild, zur Dimensionierung der Retentionsbecken und betreffend Beibehaltung der Strömungsverhältnisse auf dem Grundstück der Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht.

Abschließend äußerte sich die mitbeteiligte Partei noch zum Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Bescheidbeschwerde vom 6.9.2019.

Mit vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beauftragtem Gutachten vom 23.10.2019 führte die Amtssachverständige hinsichtlich der Überprüfung der Übereinstimmung des verfahrensgegenständlichen Bauvorhabens mit den Bestimmungen des Bebauungsplanes aus, dass die Anzahl der Geschoße, die Geschoßflächenzahl, die Höhenfestlegung des Fußbodenniveaus, die Einfriedungen und die PKW-Stellplätze dem Bebauungsplan entsprechen würden.
Zur Gebäudehöhe führte die Amtssachverständige aus, der Bebauungsplan lege bei einer dreigeschoßigen Bebauung fest, dass die Attikaoberkante max. 9,5 m über dem fertigen Fußbodenniveau liegen dürfe. Für die Überprüfung sei das fertige Fußbodenniveau des jeweiligen Erdgeschoßes heranzuziehen; dies sei im Bebauungsplan so festgelegt.
Für das Haus 1 mit einer fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes von +1,46 m dürfte die Attikaoberkante laut Bebauungsplan auf max. +10,96 m liegen, laut Einreichplan liege diese bei +10,78 m, sodass die Vorgaben eingehalten worden seien.
Für Haus 2 bei einer fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes von 0,00 m dürfe die Attikaoberkante laut Bebauungsplan auf max. +9,5 m liegen, laut Einreichplan liege diese auf +9,3 m. Zum Stiegenhaus wird ausgeführt, dass im Anwendungsbereich des Bezugspunktes Höhe 2 die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes auf +0,02 m liege, daraus ergäbe sich eine max. zulässige Attikaoberkante laut Bebauungsplan von +9,52 m. Laut Einreichplan liege die geplante Attikaoberkante auf +10,78 m bzw. 11,82 m im Bereich des Liftschachtes und überschreite dort die Vorgaben des Bebauungsplans daher um 2,3 m.
Zu den Stützmauern führte die Amtssachverständige aus, dass laut Bebauungsplan die max. Höhe von Stützmauern 2,0 m betragen dürfe. Zwischen dem Tiefgarageneinfahrtstor und der Mülleinhausung im südöstlichen Bereich des Grundstückes sei eine Stützmauer mit einer Länge von ca. 2 m dargestellt. In der Südansicht sei die Unterkante dieser Stützmauer mit -2,6 m bzw. -2,95 m angegeben. Die Oberkante dieses Mauerstückes verlaufe von -0,15 m auf -0,55 m, daraus ergäbe sich eine Höhe der Stützmauer von mind. 2,4 m und eine Überschreitung des Bebauungsplans um mindestens 40 cm.
Weiters gab die Amtssachverständige zu den Dachwässern an, dass auf dem Erdgeschoß- bzw. Untergeschoßgrundriss südwestlich des Gebäudes zwei Stauraumkanäle mit einer Größe von je 0,6 m x 14,0 m dargestellt seien. Weder in den Grundrissen noch im Schnitt seien Angaben zur Tiefe der Kanäle enthalten, weshalb keine Aussage zum geplanten Fassungsvermögen gemacht werden könne.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 25.10.2019 unter Beiziehung der bereits beauftragten Amtssachverständigen eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.
Im Zuge der Verhandlung wurde insbesondere die sachverständig festgestellte Höhenüberschreitung, die Höhenüberschreitung von Stiegenhaus und Liftschacht, erörtert.
Abschließend führte die mitbeteiligte Partei aus, dass eine Projektänderung dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich übermittelt werden würde.
Mit Schreiben vom 30.10.2019 teilte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich der mitbeteiligten Partei unter Hinweis auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung am 25.10.2019 mit, dass die Bebauungsplangemäßheit des gegenständlichen Projektes teilweise hinsichtlich der Höhe der Stützmauern, als auch der Höhe von Teilen des Gebäudes nicht gegeben sei.
Weiters wies das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich darauf hin, dass im Zusammenhang mit Punkt 6. der schriftlichen Stellungnahme der Amtssachverständigen vom 23.10.2019 bei jener Stützmauer im Bereich zwischen Tiefgarageneinfahrt und Mülleinhausung keine Absturzsicherung eingezeichnet sei. Unabhängig von einer entsprechenden Auflage im erstinstanzlichen Bewilligungsbescheid sei im Zuge der Überarbeitung der Projektunterlagen ein Augenmerk darauf zu legen. Für die Vorlage der geänderten Baupläne wurde eine Frist von sechs Wochen festgelegt.

Mit Schriftsatz vom 22.11.2019 legte die mitbeteiligte Partei überarbeitete Projektunterlagen, datiert mit 15.11.2019, mit dem Vermerk „Austauschplan 15.11.2019“ vor.

Mit Schreiben vom 3.1.2020 übermittelte die Amtssachverständige ihre – über Auftrag des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich erstellte – Stellungnahme betreffend die geänderten Einreichpläne.
Im Wesentlichen stellte die Amtssachverständige fest, dass durch die Projektänderung die Höhe des Stiegenhauses im Anwendungsbereich des Bezugspunktes Höhe 1 mit einer Attikaoberkante von +10,78 m und jene des Verbindungsganges im Anwendungsbereich des Bezugspunktes Höhe 2 mit einer Attikaoberkante von +9,30 m nunmehr den Vorgaben des Bebauungsplanes entsprechen würden.
Ebenso entsprächen die Höhen der Stützmauern nach Projektänderung dem Bebauungsplan. Mit der Ladung (9.1.2020) zur öffentlichen mündlichen Verhandlung am 26.2.2020 übermittelte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich diese gutachtlichen Ausführungen den Parteien zur Kenntnis.

Die Bauwerberin übermittelte mit Schreiben vom 13.2.2020 ergänzende Urkunden bezugnehmend auf die Ausführungen der Amtssachverständigen vom 3.1.2020.

Mit Schriftsatz vom 14.2.2020 erstatteten die Viert- bis Neunt-Bf durch ihre rechtsfreundliche Vertretung ergänzende Ausführungen unter Vorlage von Urkunden. Zusammengefasst wurden erneut Einwendungen hinsichtlich des Bebauungsplans vorgebracht, die Beischaffung der entsprechenden Verordnungsakten beantragt und Einwendungen zum fehlenden Brandschutz bzw. Löschwasserversorgung ausgeführt.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 26.2.2020 unter Beiziehung einer Amtssachverständigen eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Maßgeblicher Sachverhalt:

Gegenständlich ist das Bauprojekt "Wohnbau N" auf Grundstück Nr. x, EZ x, KG x N (nach zwischenzeitig erteilter Bauplatzbewilligung vom 23.1.2019 durch Vereinigung der Grundstücke Nr. x und x, jeweils KG N).
Der ursprüngliche Einreichplan von x, x, x, mit Stampiglie versehen, datiert mit 12.11.2018, gez: SE, Plan Nr. x bis x, besteht aus einem Lageplan sowie Darstellungen von Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoßen sowie diversen Ansichten.
Dem Bauansuchen vom 12.11.2018 ist eine Baubeschreibung vom selben Tag angeschlossen. Es handelt sich bei der gegenständlichen Baulichkeit um eine freistehende Wohnhausanlage mit insgesamt 17 Wohneinheiten und 34 zugeordneten KFZ-Abstellflächen.

Die Widmung des gegenständlichen Grundstückes weist die Wohngebietswidmung auf, wie dies auch für die im 50 m-Umkreis gelegenen Grundstücke weitgehend der Fall ist. Das südwestlich gelegene Grundstück Nr. x der Siebt-Bf ist als Grünland gewidmet, wie auch die Grundstücke Nr. x und x.
Zu den im 50 m-Abstand von der gegenständlichen Baulichkeit gelegenen Grundstücken ist auszuführen, dass Erst- und Zweit-Bf Hälfteeigentümer des südöstlich gelegenen Grundstückes Nr. x sind, während der Dritt-Bf Alleineigentümer des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstückes Nr. x ist, welches in der schriftlichen Einwendung vom 14.12.2018 offenbar unzutreffend mit EZ x, KG x, GB N, bezeichnet wurde. Das Grundstück von Erst- und Zweit-Bf ist von der Baulichkeit durch eine Straße getrennt.
Viert- und Fünft-Bf sind je Hälfteeigentümer des Grundstückes Nr. x, welches unmittelbar westlich des baugegenständlichen Grundstückes gelegen ist und Wohngebietswidmung aufweist. Der Sechst-Bf eignet das Grundstück Nr. x, welches nördlich der baugegenständlichen Liegenschaft gelegen ist und Wohngebietswidmung aufweist.
Die Siebt-Bf eignet die Grundstücke Nr. x, x sowie x, je KG x N, welche südwestlich der baugegenständlichen Liegenschaft gelegen sind und davon durch die Straße

"x" getrennt sind. Die südlich jenseits der Straße gelegenen Grundstücke sind als Grünland gewidmet. Es besteht Alleineigentum der Siebt-Bf.
Acht- und Neunt-Bf sind 3/5- bzw. 2/5-Eigentümer des als Wohngebiet gewidmeten nördlich gelegenen Grundstückes Nr. x.

Es besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan des Planverfassers x vom 2.12.2017, welcher die neu vom Bebauungsplan betroffenen beiden „Planungsflächen“ im Planungsgebiet in rot strichlierter Darstellung eingrenzt, wobei eine davon den gegenständlichen zu bebauenden räumlichen Bereich umfasst.
Beide „neuen Planungsflächen“ des Bebauungsplans Nr. 9 Änderung 1 (in der Legende als „Planungsgrenze neu“ bezeichnet und rot strichliert) sind in der vom Bebauungsplan erfassten gesamten Fläche („Planungsgrenze -Bestand“ - schwarz strichliert) eingeschrieben.
Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.3.2018, Zl. x, beschlossen, welcher gemäß Auskunft der zuständigen Stelle einer Vorlage gemäß § 1 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) mangels Berührung überörtlicher Interessen nicht bedurfte und hatte eine ursprüngliche Planfassung, datiert mit 12.5.2017, und eine Planänderung, datiert mit 2.12.2017.
Gemäß diesem Bebauungsplan, welcher bezüglich seiner Änderungen in der Legende mit roter Schrift versehen ist, ist dort u. a. die Geschoßanzahl angeführt und Vorschriften für eine dreigeschoßige Bebauung, gegliedert in Grundstücke südlich sowie Grundstücke nördlich der Straße, getroffen worden.
Die Legende sieht differenzierte Vorschriften betreffend Gebäude, die mit Flachdächern versehen sind, gegenüber jenen vor, die eine derartige Dachform nicht aufweisen.
Vorgeschrieben ist auch eine maximale Firsthöhe von maximal 9,5 m unabhängig von anderen Festlegungen sowie die Zulässigkeit aller Dachformen allgemein.
Weitere Festlegungen sind in diesem Bebauungsplan getroffen worden und findet sich, mit roter Schrift dargestellt, eine Legendendarstellung, welche auf das gegenständliche Projekt Bezug nimmt und dort den Bereich Parkplatz sowie die „Bezugspunkt Höhe“ mit zugeordneter Länge für die Bestimmung der zulässigen Höhe des Gebäudes beinhaltet, sowie die maximale Geschoßanzahl bestimmt.
Eine Vorschrift besteht auch für die Ableitung von Dachwässern, welche bei zusammengelegten Grundstücken eine Verdopplung des Volumens von ursprünglich 7 m³ Fassungsvermögen pro Rückhaltebecken, festlegt.
Auch sind dort die maximale Geschoßanzahl und die Geschoßflächenzahl festgelegt.
Bereits der „vorletzte“ Bebauungsplan, erstellt am 12.5.2017, sah den Ersatz des Begriffes „ Vollgeschosse“ durch „Geschosse“ vor.

Die zur Baubewilligung beantragte Baulichkeit sieht überblicksweise einen längsgestreckten Baukörper, der sich in zwei Gebäudeteile untergliedert, vor,

wobei durch ein mittiges Stiegenhaus eine bauliche Verbindung mit einer dadurch gegebenen zentralen Zugangsmöglichkeit sichergestellt ist.
Der Baukörper umfasst drei Geschoße über dem Erdboden und eine teilweise Unterkellerung, sodass Teile sich unter Bodenniveau befinden.
Die Baulichkeit ist wenigstens 6,5 m von der südlich gelegenen Straßengrundgrenze zur öffentlichen Erschließungsstraße "x" abgerückt.
Es bestehen drei Geschoße, welche gänzlich über dem Erdboden liegen, somit Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und 2. Obergeschoß. Es sind insgesamt 17 Wohneinheiten (9 + 8 Wohneinheiten) projektiert.
Im Erdgeschoß sind südlich Eigengärten unterschiedlicher Größenordnung geplant.
Teil des Projektes ist auch eine Tiefgarage, welche im Kellergeschoß geplant ist und wo auch weitere Abstellräume, Gemeinschaftsanlagen sowie Abstellflächen und Haustechnikräume vorgesehen sind.
Die Tiefgarage ist für die Unterbringung von 12 KFZ ausgelegt und liegt die Tiefgarage nur teilweise unterhalb des Erdniveaus und wird diese über die südlich des Bauplatzes gelegene Verkehrsfläche namens „x“ erschlossen.
Die Erschließung der Tiefgarage wird in einer solchen Breite durchgeführt, welche keinen Gegenverkehr zulässt, weshalb eine Ampelregelung vorgesehen wird.
Die Wohnungserschließung ist über ein zentrales Hauptstiegenhaus gewährleistet.
Vorgesehen sind im Keller weiters diverse Gemeinschaftsräume und ist im Inneren zur Erreichbarkeit des Kellergeschoßes bzw. der Tiefgaragenabfahrt auch eine Liftanlage Gegenstand des Projektes sowie ferner ein Kinderspielplatz projektiert.

Südlich bzw. südöstlich des Bauvorhabens befinden sich drei weitere Wohnanlagen mit 16, 9 und 7 Wohneinheiten, welche teilweise drei Geschoße über dem Erdboden und einen Dachraum mit Satteldachausführung aufweisen.
Durch die vorgesehene Flachdachausbildung wird eine Reduzierung der Gebäudehöhe gegenüber einer Satteldachausführung gewährleistet.
Durch die Befahrung der Tiefgarage und den Verkehr im Zusammenhang mit den zugeordneten insgesamt 34 PKW-Stellflächen, wobei 12 Stellflächen in der Tiefgarage projektiert sind, werden ortsübliche Immissionen bei den nachbarlichen Liegenschaften hervorgerufen.
Angesichts von 34 PKW – Stellflächen für 17 Wohnungen ist von einer bei derartigen Anlagen üblichen Stellplatzsituation auszugehen und entspricht die Anzahl den Vorgaben im Bebauungsplan.
Die infolge der Fahrbewegungen auf dem zu bebauenden Grundstück naturgemäß zusätzlich zu erwartenden Immissionen werden nicht in der Lage sein, die gegebene Ist-Lärmsituation bei den Nachbarwohnliegenschaften messtechnisch merklich anzuheben.

Das gegenständliche, mit Haus 1 und Haus 2 bezeichnete, Bauvorhaben (wobei Haus 1 westlich von Haus 2 zu liegen kommt) ist höhenmäßig nunmehr wie folgt konfiguriert: (dazu wird angemerkt, dass das westlich gelegene Haus 1 neun

Wohnungen plus Keller aufweist, wohingegen das östlich daran angrenzende Haus 2 acht Wohnungen plus Tiefgarage aufweist).

Das westlich gelegene Haus 1 mit neun Wohnungen plus Keller weist eine Attikaoberkante von +10,78 m, bezogen auf die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses laut Austauschplan vom 15.11.2019 auf, während das östlich davon gelegene Haus 2 plus Tiefgarage eine Attikaoberkante von +9,3 m, bezogen auf die fertige Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, aufweist.
Im Austauschplan vom 15.11.2019 wurde gegenüber den ursprünglichen Plänen das Stiegenhaus in Richtung des Hauses 1 verschoben. Für die Erschließung von Haus 2 ist ein dem Stiegenhaus zugehöriger Verbindungsgang vorgesehen.
Die Treppenläufe sowie der Liftschacht befinden sich nunmehr zur Gänze im Anwendungsbereich des Höhenbezugspunktes 1.
Der anschließende Verbindungsgang liegt im Anwendungsbereich des Höhenbezugspunkt 2. Das Stiegenhaus hat eine Attikaoberkante von +10.78 m und der Verbindungsgang eine Attikaoberkante von +9,3 m (Austauschpläne, ON 16 des verwaltungsgerichtlichen Aktes; Gutachten der Amtssachverständigen, ON 18 des verwaltungsgerichtlichen Aktes).

Die Abstände von den Grundgrenzen der Bf stellen sich wie folgt dar:
Zum Grundstück Nr. x von Erst- und Zweit-Bf (südöstlich jenseits der Straße gelegen) besteht ein ungefährer Abstand im Mindestausmaß von ca. 15 m. Zum Grundstück Nr. x des Dritt-Bf (nordöstlich gelegen) besteht ein Mindestabstand von 7,26 m. Zum nordwestlich gelegenen Grundstück Nr. x der Viert- und des Fünft-Bf besteht ein Mindestabstand von 7,79 m. Zum annähernd nördlich gelegenen Grundstück Nr. x des Sechst-Bf besteht ein Mindestabstand von 12,93 m. Zu den Grundstücken Nr. x, x sowie x der Siebt-Bf besteht hinsichtlich der nördlich gelegenen Grundstücke Nr. x und x ein Mindestabstand von ca. 13,5 m. Zum Grundstück Nr. x der Acht- und Neunt-Bf, welches annähernd nordöstlich der Baulichkeit gelegen ist, besteht ein Mindestabstand von 14,35 m.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage grenzt an keine Liegenschaften der Bf an.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung unter Beiziehung einer bautechnischen Amtssachverständigen am 25.10.2019 und am 26.2.2020. Das projektierte Bauvorhaben, der Austauschplan vom 15.11.2019 sowie die Gutachten der Amtssachverständigen wurden umfassend mit den Parteien erörtert.

Den schlüssigen und nachvollziehbaren Ausführungen der bautechnischen Amtssachverständigen zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens (Einreichplan vom 12.11.2018 in der Fassung des Austauschplanes vom 15.11.2019) mit dem Bebauungsplan aus bautechnischer Sicht wurde nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten.

Die beigezogene bautechnische Amtssachverständige konnte dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich anhand der Projektunterlagen, der Austauschpläne (Austauschpläne vom 15.11.2019, ON 16 des verwaltungsgerichtlichen Aktes) schlüssig und nachvollziehbar darlegen, dass das Bauvorhaben den Bestimmungen des Bebauungsplans nicht widerspricht. Die gegenteiligen Behauptungen der Bf konnten nach erfolgter Projektänderung (Austauschplan vom 15.11.2019) im Rahmen des Ermittlungsverfahrens fachlich widerlegt werden, für die Projektänderung sind die Einwendungen somit nicht mehr zutreffend.

IV. Rechtliche Beurteilung:

Die Bf sind unstrittig Nachbarn im Sinne des § 31 Oö. BauO 1994. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist allerdings beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte eingeräumt sind, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Landesverwaltungsgerichte und der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle eines Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt sind, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl VwGH 23.05.2017, Ro 2015/05/0021 mwN).

Nach der dargestellten ständigen Rechtsprechung des Höchstgerichtes kommt dem Landesverwaltungsgericht bei Nachbarbeschwerden damit keine Befugnis zu einer umfassenden objektiven Rechtskontrolle eines ergangenen Baubewilligungsbescheides zu. Die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde gegen die baupolizeiliche Genehmigung der Errichtung des geplanten Bauvorhabens der Bauwerberin nach der Oö. BauO 1994 war daher für die Bf als Nachbarn – gleich der Überprüfbarkeit des Baubewilligungsbescheides durch das Landesverwaltungsgericht – nur eingeschränkt möglich (vgl. VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0276). Vielmehr war zunächst vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich jede Einwendung in den Parteibeschwerden der Bf dahingehend zu

prüfen, ob darin - im Sinne des Art. 132 Abs. 1 Z 1 B-VG - die Verletzung eines den Bf nach den baurechtlichen Bestimmungen zukommenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts moniert wurde, um vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in merito beurteilt werden zu können. Alle übrigen Einwendungen, die (lediglich) die Verletzung von öffentlich-rechtlichen Normen des Baurechts zum Gegenstand haben, welche jedoch nicht dem Schutz der Nachbarn dienen, durften aufgrund der verfassungsrechtlich auf den subjektiven Rechtsschutz eines Beschwerdeführers eingeschränkten Entscheidungsbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich in der Sache nicht aufgegriffen werden, sondern waren als unzulässig zurückzuweisen.

Zur Frage, welche baurechtlichen Normen dem Nachbarschaftsschutz in concreto dienen, sodass deren Verletzung zu Recht in einer Parteibeschwerde eines Nachbarn gegen einen Baubewilligungsbescheid geltend gemacht werden kann, liegt bereits eine umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Ausgangspunkt ist dabei die Bestimmung des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994, wonach öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen sind, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Im Übrigen gehen Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter als ihre materiellen Rechte, weshalb nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes Verfahrensfehler für die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur dann von Relevanz sein können, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Rechte gegeben wäre (vgl. VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

Im Folgenden wird auf das gesamte Beschwerdevorbringen unter thematischer Zusammenstellung eingegangen, weil für Zwecke der Übersichtlichkeit ein Eingehen auf die einzelnen, Großteils sich überschneidend vorgebrachten, Aspekte mit vorheriger Zusammenfassung der Übersichtlichkeit dient, weshalb die oben detailliert angeführten Einwendungen nunmehr rechtlich beurteilt werden:

<u>Befangenheit des Amtssachverständigen:</u>

In der Angelegenheit ist aus rechtlicher Sicht vorerst auf die von Erst- bis Dritt-Bf geltend gemachte Befangenheit des Amtssachverständigen hinzuweisen, welcher am 06.9.2017 an einer Anrainerversammlung teilgenommen hätte und auch als Amtssachverständiger vorgestellt worden wäre und dort ohne konkrete Baupläne zu kennen, bereits Partei für das Bauvorhaben ergriffen hätte, was seine volle

Unbefangenheit bezweifeln ließe. Auch ist er, wie vorgebracht wird, bereits seit mehreren Jahrzehnten als Bausachverständiger für die Gemeinde N tätig.

Festgehalten wird, dass die Beiziehung des Amtssachverständigen (als sachkundige Auskunftsperson) in der Anrainerversammlung im Zuge des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes durch die belangte Behörde - für sich genommen - jedenfalls keine Befangenheit begründet. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann etwa ein Sachverständiger, der als solcher am Verfahren in unterer Instanz teilgenommen hat, auch in höherer Instanz verwendet werden (vgl. VwGH 24.10.2000, 99/06/0063). Zudem konnten die Bf keine konkreten Umstände aufzeigen, welche die Objektivität des Amtssachverständigen in Frage stellen.

Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde eine andere bautechnische Amtssachverständige beauftragt als im erstinstanzlichen Verfahren. Dem eingeholten Gutachten bzw. Stellungnahme der Amtssachverständigen vom 23.10.2019 und vom 3.1.2020 liegen detaillierte Befunde zugrunde. Nach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs können allfällige Ermittlungsmängel im Verfahren vor der belangten Behörde durch ein mängelfreies Verfahren vor dem Verwaltungsgericht saniert werden (VwGH 26.02.2019, Ra 2019/06/0011), sodass auf die Einwände der Befangenheit des Amtssachverständigen im Verfahren der belangten Behörde nicht weiter einzugehen ist.

Rechtswidrige Erteilung der Bauplatzbewilligung vom 23.1.2019:

Die Erst- bis Dritt-Bf wendeten erstmalig in ihrer Beschwerde vom 5.4.2019 die rechtswidrige Erteilung der Bauplatzbewilligung vom 23.1.2019 ein, mit dem Hinweis, bereits vor Erteilung der Bauplatzbewilligung Einwendungen hinsichtlich mehrerer Abweichungen zu den Auflagen des Bebauungsplan und der Bodenbeschaffenheit erhoben zu haben. Der Einwand erweist sich als unzulässig, da diesbezüglich – mangels rechtzeitiger Geltendmachung – Präklusion der Parteistellung eingetreten ist.

Der Vollständigkeit halber wird auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs verwiesen, wonach Nachbarn im Bauplatzbewilligungsverfahren keine Parteistellung haben. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Nachbarn auch in Bezug auf die Bauplatzbewilligung all jene Fragen aufwerfen, in denen ihnen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht zusteht (vgl. VwGH 24.02.2015, 2013/05/0054; 12.06.2012, 2009/05/0105).

Unvollständigkeit der Planungsunterlagen:

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes kann ein Nachbar allfällige Mängel in den Projektunterlagen grundsätzlich nur dann als Verletzung von

Nachbarrechten geltend machen, wenn er sich infolge dieser Mängel nicht ausreichend über Art und Umfang des Vorhabens sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte informieren konnte. Er hat hinsichtlich der Planunterlagen also nur soweit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, als die Unterlagen ausreichen müssen, um ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte braucht bzw. um zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte (vgl. VwGH 27.3.2018, Ra 2017/06/0232; VwGH 24.11.2015, Ro 2014/05/0073). Im gegenständlichen Fall konnten sich sämtliche Bf aus den Einreichunterlagen, insbesondere aus dem Einreichplan und dem Austauschplan vom 15.11.2019, ausreichend über das Bauvorhaben und dessen Lage zur Geltendmachung ihrer Nachbarrechte informieren. Darüber hinaus wurde das Bauvorhaben, insbesondere der Austauschplan vom 15.11.2019, nochmals in der öffentlichen mündlichen Verhandlung am 25.10.2019 und am 26.2.2020 mit den Bf, der Bauwerberin und der Amtssachverständigen gemeinsam im Einzelnen erörtert, sodass den Bf alle notwendigen Informationen zur Wahrung ihrer Nachbarrechte – spätestens im landesverwaltungsgerichtlichen Verfahren – zur Verfügung standen.

Aus den vorliegenden Plänen ist nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts Oberösterreich eindeutig ersichtlich, welches Vorhaben und welcher Planungsstand dem Baubewilligungsverfahren zugrunde liegt – konkret sind dies der Einreichplan datiert mit 12.11.2018 samt Austauschplan vom 15.11.2019 sowie die Baubeschreibung vom 12.11.2018. Auch zeigen die umfangreichen und sehr detailliert auf das Bauvorhaben eingehenden Vorbringen aller Bf, dass sie ihre subjektiven Rechte auf der Grundlage der vorliegenden Projektunterlagen sehr wohl verfolgen konnten. Der Einwand der Erst- bis Neunt-Bf war daher als unbegründet abzuweisen und auf die Einwendungen im Zuge der behaupteten mangelhaften Planunterlagen nicht weiter einzugehen.

Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan hat Verordnungscharakter (vgl. VwGH 10.9.1974, 0491/74). Hinsichtlich eines solchen generellen Rechtssetzungsaktes besteht kein im Verwaltungsverfahren unmittelbar verfolgbares subjektiv-öffentliches Recht des Nachbarn (insofern vergleichbar VwGH 23.4.1991, 89/05/0011 zur Änderung von Flächenwidmungsplänen). Vielmehr können sich subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn nur aus bestehenden Bauvorschriften herleiten lassen.

Das Landesverwaltungsgericht hat gemäß Art. 135 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 89 Abs. 2 B-VG von Amts wegen einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung der Verordnung aus dem Grunde der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat. Ein Rechtsanspruch über einen solchen Antrag durch das Landesverwaltungsgericht besitzt der Nachbar jedoch nicht. Die Beschwerden

beinhalten keine substantiellen Einwände hinsichtlich einer allenfalls bestehenden Rechtswidrigkeit des hier maßgeblichen Bebauungsplans. Auch im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich haben sich keine offenkundigen Bedenken ergeben, weshalb kein Normenprüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof zu stellen war.

Im Hinblick auf das Vorbringen sind die Bf darauf zu verweisen, dass der Umstand, dass die Änderung eines Bebauungsplanes auf ein konkretes Vorhaben erfolgt, diesen nicht per se gesetzwidrig macht (vgl. VfGH 26.2.2019, E5054/2018 mHa V72/96, 25.2.1997; siehe auch VwGH 19.12.2012, 2010/06/0135). Es besteht auch kein Recht auf Nichtabänderung des Bebauungsplanes (vgl. VwGH 29.9.2016, Ro 2014/05/0067).

Überschreitung der Gebäudehöhe laut Bebauungsplan:

Nach der ständigen Rechtsprechung des VwGH können Nachbarn nur eine Verletzung ihrer Rechte geltend machen, wenn auf der ihnen zugewandten Seite des Bauvorhabens die Höhe nicht dem rechtswirksamen Bebauungsplan entspricht. Ein Nachbar wird daher dadurch, dass an einer ihm nicht zugekehrten Front die Gebäudehöhe überschritten wird, in seinem subjektiv-öffentlichen Recht auf Einhaltung der Gebäudehöhe nicht verletzt (VwGH 31.05.1988, 87/05/0142; 23.5.2017, Ro 2015/05/0021).

Die Erst- bis Dritt-Bf wendeten in ihrer Beschwerde ein, dass die Gebäudehöhe des verfahrensgegenständlichen Bauprojektes nicht den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 9 Änderung Nr. 1 entspreche.

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich holte dazu ein bautechnisches Gutachten ein. Die bautechnische Amtssachverständige beschreibt in ihrem Gutachten vom 23.10.2019 das Bauprojekt in der ursprünglichen Fassung vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan Nr. 9 Änderung Nr. 1 enthaltenen Festlegungen. Sie kommt aus fachlicher Sicht zu dem Schluss, dass die Vorgaben im Bebauungsplan Nr. 9 Änderung Nr. 1 in Bezug auf die Gebäudehöhe für das Haus 1 und 2 eingehalten werden. Zum Stiegenhaus führt die Amtssachverständige aus, dass laut Einreichplan dessen geplante Attikaoberkante auf +10,78 m bzw. auf 11,82 m im Bereich des Liftschachtes liegt und daher die Vorgaben des Bebauungsplans etwa bezüglich Liftschacht um 2,3 m überschritten werden.

Sowohl das Stiegenhaus als auch der Bereich des Liftschachtes befinden sich mittig des geplanten Bauvorhabens und somit nicht auf der zu den Erst- bis Dritt-Bf zugewandten Seite (östliche Front des Bauvorhabens), sodass kein Mitspracherecht der Nachbarn besteht.

Angemerkt wird, dass die Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens eine Projektmodifikation vornahm. Mit Gutachten vom 3.1.2020 überprüfte die Amtssachverständige den modifizierten Einreichplan (Austauschplan vom 15.11.2019) erneut auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans. Im Ergebnis hält die Amtssachverständige in ihrem Gutachten fest, dass durch die Planänderung die Vorgaben des Bebauungsplans eingehalten werden.

Überschreitung der Höhe der Stützmauer laut Bebauungsplan:

Zum Einwand der Erst- bis Dritt-Bf, die Höhe der Stützmauer würde dem Bebauungsplan nicht entsprechen wird festgehalten, dass die Stützmauer zwischen dem Tiefgarageneinfahrtstor und der Mülleinhausung im südöstlichen Bereich des Grundstückes weder an das Grundstück der Erst- und Zweit-Bf angrenzt noch an das Grundstück des Dritt-Bf, sodass eine Beeinträchtigung von subjektiv-öffentlichen Rechten nicht vorliegt.

Angemerkt wird, dass eine Überprüfung des Einreichplans der bautechnischen Amtssachverständigen vom 23.10.2019 auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 9 Änderung Nr. 1 ergeben hat, dass die Stützmauer zwischen dem Tiefgarageneinfahrtstor und der Mülleinhausung im südöstlichen Bereich des Grundstückes die Vorgaben des Bebauungsplans um mind. 40 cm überschreitet. Mit Gutachten vom 3.1.2020 überprüfte die Amtssachverständige den geänderten Einreichplan (Austauschplan vom 15.11.2019) erneut auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplans und stellte fest, dass die Vorgaben des Bebauungsplans nun eingehalten werden.

Gefahrenzone:

Nach Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshof besteht kein subjektives Nachbarrecht auf die Tragfähigkeit des Untergrundes des Bauplatzes und der Statik (VwGH 27.8.1996, 96/05/0096). Soweit Nachbarn auf die Gefahr einer Hangrutschung auf dem Baugrundstück hinweisen und darauf, dass kein entsprechendes Gutachten über die Bodenstabilität des Baugrundstückes erstattet worden sei, genügt es darauf zu verweisen, dass diesbezüglich den Nachbarn kein Mitspracherecht zukommt (VwGH 29.09.2016, 2013/05/0193). Mangels Vorliegens eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechts sind die diesbezüglichen Einwendungen (Vorliegen einer Gefahrenzone für gravitative Erdmassen-bewegungen, Notwendigkeit einer Bodenfunktionsbewertung) der Erst- bis Neunt-Bf daher vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich inhaltlich nicht zu prüfen.

Verletzung des Ort- und Landschaftsbildes:

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes besteht hinsichtlich der Gestaltung und der Vorschriften über die Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn (vgl. VwGH 26.9.2017, Ra 2016/05/0110; 16.11.2010/2009/05/0342, 16.12.2003, 2003/05/0208), weshalb der Einwand der Erst- bis Dritt-Bf, dass sich das Bauprojekt nicht in das Orts- und Erscheinungsbild der Siedlung „x“ einfüge, mangels Mitsprachemöglichkeit der Nachbarn als unzulässig zurückzuweisen war. Ebenso war der gleichlautende Einwand der Viert- bis Neunt-Bf als unzulässig zurückzuweisen.

Tiefgarage:

Die mit der Zufahrt zu einer Wohnhaus-Tiefgarage entstehenden Abgase und Lärmbelästigungen müssen in einem Wohngebiet als nicht unüblich von den Nachbarn hingenommen werden (VwGH 22.9.1998, 97/05/0169).

Ein allfälliger Immissionsschutz des Nachbarn besteht nur dann, wenn auf Grund besonderer Umstände Hinweise dafür bestehen, dass die von den projektierten Abstellflächen zu erwartenden Immissionen nicht als ortsüblich angesehen werden können, also bei einer besonderen Immissionsbelastung (VwGH 19.09.2006, 2005/06/0066). Nicht in jedem Fall ist daher bei der Beurteilung der von Stellplätzen von Wohnanlagen ausgehenden Immissionen die Beiziehung von Sachverständigen erforderlich (VwGH 23.11.2009, 2007/05/0197). In den Erkenntnissen vom 30.01.2014, 2012/05/0177, und vom 24.02.2015, 2013/05/0054, hat der Verwaltungsgerichtshof solche besonderen Umstände, die die Einholung eines Sachverständigengutachtens als erforderlich erscheinen lassen, darin gesehen, wenn eine nicht nur geringe Anzahl von Stellplätzen geplant ist (in den zitierten Beschwerdefällen waren dies 32 bzw. 23 Stellplätze in einer Tiefgarage), welche mit besonderen Lüftungen bzw. Schallverhältnissen verbunden sind.

Die Erst- bis Dritt-Bf wenden ein, dass die Funktion der natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage nicht erfüllt werde, es liege kein Genehmigungsprojekt über die CO-Warnanlage vor, durch die Situierung des nordseitigen Abluftschachtes werde sehr schädliche Abluft im Bereich des Kinderspielplatzes ausgebracht, oberhalb dieses (nordseitigen) Abluftschachtes seien öffenbare Fenster zum Gang vorgesehen, durch Windverfrachtungen komme es zu einer dauernden Geruchs- und gesundheitlichen Beeinträchtigung durch die in der Abluft enthaltenen Abgase aus der Tiefgarage von den dort startenden und abfahrenden PKWs.

Für das gegenständliche Bauprojekt sind 12 Stellplätze in der Tiefgarage projektiert. Die Grundstücke der Erst- bis Dritt-Bf sind östlich des geplanten

Bauvorhabens gelegen und durch eine - entsprechende Immissionen bereits derzeit bewirkende – Siedlungsstraße (x, x) getrennt.
Das Vorbringen der Bf hinsichtlich des nordseitig situierten Abluftschachtes und der vermeintlichen Beeinträchtigung im Bereich des Kinderspielplatzes bzw. der Fenster zum Gang des Bauvorhabens durch schädliche Abluft lässt nicht erkennen, in welchem subjektiv-öffentlichen Nachbarrecht die Bf beeinträchtigt werden, nachdem sich dieses Vorbringen auch ganz wesentlich auf bautechnische Aspekte des Bauvorhabens selbst, bezieht.

Die Bf haben in ihrem Einwand nicht dargestellt, aufgrund welcher besonderen Umstände von den 12 projektierten Tiefgaragenplätzen die zu erwartenden Immissionen nicht als ortsüblich angesehen werden können, sodass mit Hinweis auf die zitierte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs und unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der Tiefgaragenstellplätze und der gegebenen Straßensituation mit Siedlungsverkehr die Einholung eines Sachverständigengutachtens nicht erforderlich war. Mit Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs, wonach die mit der Zufahrt zu einer Wohnhaus-Tiefgarage entstehenden Abgase und Lärmbelästigung in einem Wohngebiet als nicht unüblich von den Nachbarn hingenommen werden müssen, wird der Einwand als unbegründet abgewiesen.

Die Interessen des Verkehrs, auch seiner Sicherheit, gehören zu den von Amts wegen zu wahrenden öffentlichen Interessen, somit nicht zu jenen Bestimmungen, die dem Interesse des Nachbarn dienen. Ein Mitspracherecht kommt dem Nachbarn daher in diesen Belangen nicht zu. Dem Nachbarn steht auch hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein Recht zu. Er besitzt somit keinen Rechtsanspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf solchen öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern. Aus der ebenfalls befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straße kann vom Nachbarn folglich kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden (VwGH 28.10.2008, 2007/05/0132). Wenn die Erst- bis Dritt-Bf einwenden, dass sich die Zufahrt zur Tiefgarage in einem uneinsehbaren Kreuzungsbereich befinde, auf eine verkehrstechnische Beurteilung nach dem Oö. Straßengesetz sei verzichtet worden und die gefahrlose Benutzung der Siedlungsstraße x sei beeinträchtigt, so ist auf die zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs zu verweisen, wonach kein Mitspracherecht der Nachbarn hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen besteht.

Mangelhafter Brandschutz:

Dem Nachbarn kommt kein Mitspracherecht betreffend die Art und die ausreichende Möglichkeit des Einsatzes der Feuerwehr und das Ausmaß der vorhandenen Löschwassermenge zu. Eine im Nachbarinteresse gelegene Beeinträchtigung der Brandsicherheit kommt nur dort in Betracht, wo wegen der Ausgestaltung des Bauvorhabens selbst eine Belastung anzunehmen ist (VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017). Die Einwendungen der Erst- bis Neunt-Bf zum Ausmaß der vorhandenen Löschwassermenge, der Zufahrts- und Angriffswege der Feuerwehr sowie der Aufstellungs- und Bewegungsflächen waren daher als unzulässig zurückzuweisen.

Dimensionierung von Retentionsbecken:

Zunächst ist festzuhalten, dass der Verwaltungsgerichtshof aussprach, dass hinsichtlich der Beseitigung der Niederschlagswässer von baulichen Anlagen den Nachbarn insoweit ein subjektiv-öffentliches Recht zusteht, als damit (gemeint: mit diesen baulichen Anlagen) Immissionen im Sinne von schädlichen Einflüssen auf ihr Grundstück einhergehen (VwGH 12.10.1993, 93/05/0157). Festgehalten wird, dass die Erst- und Zweit-Bf (Grundstück Nr. x der Erst- und Zweit-Bf ist südöstlich jenseits der Straße gelegen) sowie die Siebt-Bf (Grundstück Nr. x ist südwestlich jenseits der Straße gelegen) schon aufgrund der Lage ihrer Grundstücke in keinen Nachbarrechten beeinträchtigt werden können. Die Erst- bis Neunt-Bf stellten in ihrem jeweiligen Einwand ausschließlich auf die Dimensionierung der Retentionsbecken ab, diese Thematik betreffend kommt den Bf kein Nachbarrecht zu, sodass sich dieser Einwand als unzulässig erweist.

Weiters erwächst weder aus Vorschriften über die Sicherstellung der Wasserversorgung noch der Abwasserbeseitigung Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht, welches sie in einem Baubewilligungsverfahren wirksam geltend machen können (vgl. VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156). Die Einwendungen der Viert- bis Neunt-Bf betreffend die Abwasserbeseitigung des Bauvorhabens konnten keine Verletzung eines ihnen nach den baurechtlichen Vorschriften zukommenden subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes darlegen, sodass der Einwand als unzulässig zurückzuweisen war.
Im Bebauungsplan ist im Übrigen eine Verdoppelung des Volumens von Retentionsbecken „bei zusammengelegten Grundstücken“ (wie vorliegend) vorgesehen und sind projektsgemäß sowohl das Fassungsvermögen des Beckens, als auch eine Drosselung der Flussgeschwindigkeit.

Immissionen:

Die Erst- bis Dritt-Bf wenden massive Änderungen der Abgasemissionen durch die geänderte Bebauungsdichte (mehr Parkplätze und Fahrten) sowie Änderung der Wind- und Strömungsverhältnisse ein und beantragten die Einholung eines verkehrstechnischen, eines medizinischen und immissionstechnischen Sachverständigengutachtens bezogen auf Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung bzw. Spiegelung.

Der Verwaltungsgerichtshof geht in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass mit einem allgemeinen Vorbringen der Nachbarn, dass Nachteile durch Emissionen und Immissionen, die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehen, zu befürchten seien, keine entsprechend konkretisierte Einwendung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes der Nachbarn erfolgt, sodass sie auch diesbezüglich die Parteistellung verloren haben bzw. Präklusion eingetreten ist (VwGH vom 24.10.2002, 2000/06/0142).
Die pauschal vorgebrachten Einwendungen der Erst- bis Dritt-Bf bezüglich einer massiven Änderung der Abgasemissionen sowie die Änderung der Wind- und Strömungsverhältnisse sind daher präkludiert und nicht vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich aufzugreifen.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass nach Judikatur des Verwaltungsgerichtshofs Nachbarn die Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, hinzunehmen haben (vgl. VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342; 31.8.2012, 95/05/0267).

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehr:

Dem Nachbarn steht hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein Recht zu. Aus der befürchteten Verschlechterung oder Veränderung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen (und damit auch der diesbezüglichen Lärm- und Abgassituation) kann auch kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden (vgl. Pabel, Oö. Baurecht 2019, § 31 Rz 52, und die dort zit. Judikatur).

Die Einwendungen der Erst- bis Neunt-Bf hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Verkehrsflusses (Stauungen im Bereich des Bauvorhabens, geänderte Bebauungsdichte - mehr Parkplätze und Fahrten) sowie schädliche Umwelteinwirkungen von der Straße bezogen auf öffentliche Verkehrsflächen waren mangels Mitspracherecht des Nachbarn als unzulässig zurückzuweisen.

Das allgemein gehaltene Vorbringen der Viert- bis Neunt-Bf, es würden schädliche Umwelteinwirkungen von den Abstellplätzen des Bauvorhabens ausgehen, stellt

keine entsprechend konkretisierte Einwendung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes dar, sodass diesbezüglich Präklusion eingetreten ist (VwGH vom 24.10.2002, 2000/06/0142).

Ausdrücklich wird festgehalten, dass durch die Planergänzungen keine wesentlichen Änderungen des Vorhabens herbeigeführt wurden, die zur Einleitung eines neuen Bewilligungsverfahrens hätten führen müssen.

Im Ergebnis waren daher die Beschwerden der Erst- bis Dritt-Bf sowie der Viert- bis Neunt-Bf als unbegründet abzuweisen und die Bewilligung unter Berücksichtigung der im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vorgenommenen Projektmodifikation zu erteilen. Ein gesonderter Abspruch über den Antrag der Viert- bis Neunt-Bf, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, erübrigt sich.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision war für unzulässig zu erklären, da keine Rechtsfragen im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen waren, denen grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder wich die gegenständliche Entscheidung zu den Nachbareinwendungen von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlte es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des VwGH). Weiters war die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Nachbar-einwendungen auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls lagen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen vor.
In der Tat besteht überaus umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zu den aufgeworfenen Rechtsfragen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten.

Sie haben 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 kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Kapsammer