

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

06.03.2001

Geschäftszahl

98/05/0191

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Degischer und die Hofräte Dr. Giendl, Dr. Kail, Dr. Pallitsch und Dr. Waldstätten als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Thalhammer, über die Beschwerde

1. der Mag. Gabriele Beidl in Wien, 2. des Josef Dinhof in Weiden am See, 3. der Maria Schinko in Wien, alle vertreten durch Dr. Sepp Holzmüller, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, Herzog Leopoldstraße 2, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neusiedl am See vom 18. Juni 1998, Zl. 02/04-136-1998, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Neue Eisenstädter Gemeinnützige Bau-, Wohn- und SiedlungsgesmbH. in Eisenstadt, vertreten durch Dr. Peter Hajek, Rechtsanwalt in Eisenstadt, Blumengasse 5,

2. Großgemeinde Weiden/See, vertreten durch den Bürgermeister), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer zusammen haben dem Land Burgenland Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Vor dem hier gegenständlichen Baubewilligungsverfahren fand zunächst ein Grundabteilungsverfahren statt; der Verwaltungsgerichtshof hat mit Erkenntnis vom 30. Mai 2000, Zlen. 96/05/0213-0216, die Beschwerde der damaligen (und nunmehrigen) Beschwerdeführer gegen den Bescheid der belangten Behörde als unbegründet abgewiesen, mit welchem einer Vorstellung gegen die im Instanzenzug ergangene Abteilungsbeurteilung keine Folge gegeben worden war. Für den Verwaltungsgerichtshof war nicht erkennbar, dass durch den Abteilungsbescheid in die Rechte der Beschwerdeführer eingegriffen worden sein soll.

Das Bauplatzbewilligungsverfahren bezüglich des Grundstückes Nr. 1940/365, KG Weiden am See, bildete den Gegenstand des hg. Erkenntnisses vom 21. November 2000, Zl. 97/05/0288. Die Beschwerde der damaligen (und nunmehrigen) Beschwerdeführer gegen den Bescheid der belangten Behörde, mit welchem einer Vorstellung gegen die im Instanzenzug ergangene Bauplatzbewilligung keine Folge gegeben worden war, wurde als unbegründet abgewiesen. Bezüglich der Frage von Gefährdungen für die Nachbargrundstücke hat der Verwaltungsgerichtshof keine Verfahrensmängel wahrgenommen; die 14-tägige Vorbereitungszeit zur Verhandlung wurde nicht als zu kurz angesehen.

Nunmehr gegenständlich ist das Ansuchen der mitbeteiligten Bauwerberin vom 2. Oktober 1996 betreffend eine Wohnhausanlage mit 5 Stiegen (zwei getrennte Baukörper) für 22 Wohnungen auf dem gegenständlichen Baugrundstück. Das der Erst- und der Drittbeschwerdeführerin gehörende Grundstück Nr. 1944/38 schließt an das Baugrundstück unmittelbar an und befindet sich gegenüber dem als "Stiege 4" bezeichneten Projektteil. Das Grundstück des Zweitbeschwerdeführers Nr. 1944/40 schließt gleichfalls an das Baugrundstück an und liegt dem mit "Stiege 1" bezeichneten Projektteil gegenüber.

Die Erstmitbeteiligte schloss ihrem Antrag das geotechnische Gutachten des Prof. Dipl. Ing. E.W. betreffend die Untergrundverhältnisse und die Gründungsmöglichkeiten für den Neubau einer Wohnhausanlage auf dem hier gegenständlichen Grundstück am Seeuferplatz an. Dieses Gutachten befasste sich ausführlich mit den Bodenverhältnissen, wobei zur Befundaufnahme Probeschächte bis in Endtiefen zwischen 2,50 m und 3,40 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche herangezogen wurden. Der Gutachter kam hinsichtlich der Gefährdung von Nachbarobjekten zum Ergebnis, dass die geplanten Wohn- und Einfamilienhäuser nirgends direkt an

bestehende Gebäude angrenzten, sodass keine Gefährdung dieser Objekte zufolge der geplanten Bauarbeiten bestünde. Eine geringfügige, jedoch ungefährliche Beeinflussung könne es im Falle einer bei einer Unterkellerung während der Bauarbeiten erforderlichen Wasserhaltung geben, wobei diese Beeinflussung nicht viel größer sein würde als durch die natürlichen Grundwasserspiegelschwankungen. Im Falle einer Unterkellerung empfahl der Sachverständige die Sicherung und Abdichtung der Baugrube.

Bei der Verhandlung vom 21. Oktober 1996, zu der auch die Beschwerdeführer geladen (Zustellungen am 7. bzw. 12. Oktober) und bei welcher sie vertreten waren, wurde u.a. festgestellt, dass die verbaute Fläche laut Projekt 1182,79 m² betragen soll und dies 34 % der Grundstücksfläche entspreche. Im Zusammenhang mit dem oben genannten geotechnischen Gutachten, wonach im Falle eines Hochwassers oder länger anhaltender stärkerer Niederschläge der Grundwasserspiegel noch ansteige, wurde ausgeführt, dass hinsichtlich der Unterkellerung die Ausbildung des Kellergeschoßes als dichte Wanne erforderlich sei. Festgestellt wurde, dass entgegen der planlichen Darstellung das Kellergeschoß als Dichtbetonwanne mit Bodenplatte ausgebildet werde.

Der Beschwerdeführer beantragte in dieser Verhandlung eine Vertagung, weil die Ladungsfrist von 14 Tagen für das gegenständliche umfangreiche und komplizierte Bauvorhaben zu kurz sei. Diesen Antrag wies der Verhandlungsleiter mit der Begründung ab, dass die erforderlichen Unterlagen im Gemeindeamt aufgelegt seien und ein Bausachverständiger für die Beurteilung des Projektes bestellt worden und in der Lage sei, ein Gutachten zum Bauvorhaben abzugeben.

Der Vertreter der Beschwerdeführer wendete ein, das Projekt widerspreche dem Flächenwidmungsplan, weil die das Baugrundstück umschließende projektierte Straße mindestens zur Hälfte keine Baulandwidmung aufweise. Die geforderte Bebauungsdichte von 35 % werde nicht eingehalten. Die Ausführung mit einer dichten Wanne sei eine Projektsänderung; diesbezüglich hätten die Nachbarn das Recht, sich nach entsprechender Vorbereitung äußern zu können. Auch insofern müsse eine Vertagung erfolgen. Es fehlten Angaben vom höchsten örtlichen Grundwasserspiegel, sodass keine Beurteilung möglich sei, wie sich ein etwaiger Grundwasserrückstau auf die Liegenschaften der Anrainer auswirke. Überhaupt gestatteten die Unterlagen nicht eine Überprüfung dahin, inwieweit durch den geplanten Bau die Grundstücke der Nachbarn betroffen bzw. beeinträchtigt seien.

Mit Bescheid vom 27. Oktober 1997 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde nach Maßgabe der Baubeschreibung, der Pläne sowie unter Vorschreibung von Auflagen die begehrte Baubewilligung. In der in den Bescheid aufgenommenen Baubeschreibung wurde insbesondere festgehalten, dass das Kellergeschoß als Dichtbetonwanne mit Bodenplatten ausgebildet werden müsse.

Zu den Einwendungen, die in der Baubewilligung als unbegründet abgewiesen wurden, wurde im Bescheid ausgeführt, dass das Projekt vollinhaltlich dem Flächenwidmungsplan bzw. einer auf Grundlage dieses Flächenwidmungsplanes erlassenen Verordnung des Gemeinderates vom 23. Jänner 1996, genehmigt mit aufsichtsbehördlichem Bescheid vom 23. Februar 1996, entspreche. Jeder Grundlage entbehre die Behauptung, dass durch das Bauvorhaben ein Grundwasserrückstau bei den Nachbargrundstücken eintreten könne. Abgesehen vom vorliegenden Gutachten seien bereits vor 14 Jahren im Bereich Seeuferplatz mehr als 20 unterkellerte Wohnbauten errichtet worden, ohne dass es auch im geringsten zu solchen Beeinträchtigungen gekommen wäre. Sämtliche Anrainer hätten ihre Wohnhäuser ebenfalls in nächster Nähe errichtet und keinen Grundwasserrückstau für bereits bestehende Objekte herbei geführt. Die Auflage des bautechnischen Amtssachverständigen, wonach das Kellergeschoß als Dichtwanne zu errichten sei, sei keine Projektsänderung.

In ihrer Berufung rügten die Beschwerdeführer abermals die zu kurze Ladungsfrist von 14 Tagen, die nicht ausgereicht hätte, das komplette Projekt kennen zu lernen und zu prüfen. Die Baubehörde erster Instanz habe sich mit der Frage möglicher Beeinträchtigungen, insbesondere mit der Frage der Grundwasserschwankungen und -höhen, der Fließrichtung des Grundwassers, der Grundwasserfließgeschwindigkeit sowie der Lage der Grundwasserströme nicht befasst. Der beigezogene Sachverständige sei dafür nicht kompetent gewesen. Den behaupteten Widerspruch zum Flächenwidmungsplan begründeten die Beschwerdeführer in der Berufung damit, dass die projektierte, das Baugrundstück umgebende Straße Grundstück Nr. 1940/364 zum Teil in einem als "Grünland-Schilf" gewidmeten Gelände zu liegen komme. Schließlich wurde in der Berufung behauptet, dass die bebaute Fläche tatsächlich 1196,73 m² ausmache, sodass 35,47 % verbaut würden.

Mit Bescheid vom 26. Jänner 1998 wies der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde die Berufung der Beschwerdeführer als unbegründet ab. Zur Vorbereitungsfrist hinsichtlich der Bauverhandlung verwies die Berufungsbehörde auch darauf, dass die Planungsunterlagen bereits in einem dritten Verfahren (vorher:

Teilungsverfahren, Bescheid vom 8. Jänner 1996;

Bauplatzerklärungsverfahren, Bescheid vom 5. November 1996) vorgelegen seien. Die Berufungsbehörde wiederholte die getroffene Feststellung, dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserströmung durch die geplante Baumaßnahme nicht eintreten könne. Im Teilungsverfahren und im Bauplatzerklärungsverfahren sei über die projektierte Straße bereits entschieden und klargestellt worden, dass das Baugrundstück über eine entsprechende Zufahrtsmöglichkeit verfüge. Die Straße sei im Flächenwidmungsplan ausgewiesen und werde ins öffentliche Gut übernommen. Zur Bebauungsdichte verwies die Berufungsbehörde auf die geltenden Bebauungsrichtlinien (Verordnung des Gemeinderates vom 23. Jänner 1996), nach deren § 4 Abs. 2 die als Bauplatz erklärte Grundfläche bis zu 50 % bebaut werden dürfe.

In der dagegen erhobenen Vorstellung haben die Beschwerdeführer ihre bisherigen Einwendungen wiederholt und ergänzt, dass die Berufungsbehörde ihrer aus § 67 AVG resultierenden Begründungspflicht nicht nachgekommen sei.

Dieser Vorstellung gab die belangte Behörde mit dem angefochtenen Bescheid keine Folge. Die Berufungsbehörde habe ihren Bescheid unter Hinweis auf die bereits erfolgte Erörterung im erstinstanzlichen Bescheid ohne Verfahrensmangel begründet. Abgesehen davon, dass nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes bereits eine Vorbereitungszeit von 8 Tagen ausreichend sei, sei das Projekt seinem Umfang nach und auch in einigen Details den Beschwerdeführern bereits seit längerer Zeit bekannt gewesen, sodass insgesamt eine ausreichende Information der Nachbarn zum Zeitpunkt der Bauverhandlung gegeben gewesen sei. Hinsichtlich des behaupteten Grundwasserrückstaus verwies die Vorstellungsbehörde auf das Privatgutachten des Dipl. Ing. Dr. W., welches sich mit der Gefährdung von Nachbarobjekten befasst habe. Eine weitere Beweisaufnahme sei auch auf Grund der offenkundigen und den Erfahrungen der Baubehörden entsprechenden Tatsachen nicht erforderlich gewesen, da in diesem Seeuferbereich bereits mehrere unterkellerte Wohnbauten errichtet worden seien, die nicht zu einem Grundwasserrückstau geführt hätten. Gegenstand des Bauverfahrens sei allein das auf dem Baugrundstück beantragte Projekt, sodass andere bauliche Maßnahmen auf anderen Grundstücken außer Betracht zu bleiben hätten. Insbesondere sei die Zufahrtsstraße nicht Gegenstand des Projekts. Über die Eignung der Zufahrt zum Baugrundstück sei bereits im Bauplatzbewilligungsverfahren entschieden worden. Was die Bebauungsdichte betreffe, normiere § 3 Abs. 2 Z. 2 Bgld BauO, dass die Bestimmungen über die Bebauungsdichte nur dann zur Anwendung kämen, wenn nicht ein Bebauungsplan oder Bebauungsrichtlinien anderes vorsehen. Nach den gegenständlichen Baubauungsrichtlinien gelte die erhöhte Bebauungsdichte von bis zu 50 %.

In ihrer dagegen erhobenen Beschwerde beantragten die Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, ebenso wie die mitbeteiligte Bauwerberin, eine Gegenschrift.

In einer Ergänzung zur Beschwerdeschrift legten die Beschwerdeführer einen "technischen Bericht" des Dipl. Ing. H. vom 28. Oktober 1999 vor, womit sie nachweisen wollen, dass das Weggrundstück Nr. 1940/364 nur auf eine Breite von 3 bis 4 m als Verkehrsfläche gewidmet sei, darüber hinaus aber als Grünland-Schilf.

In einem "als Anregung zur Beschwerde" betitelten Schriftsatz machen die Beschwerdeführer schließlich die Gesetzeswidrigkeit der

5. Änderung des Flächenwidmungsplanes im Bereich des Baugrundstückes geltend, weil die mitbeteiligte Gemeinde über hinreichende Baulandreserven verfüge. Außerdem widerspreche der Flächenwidmungsplan § 19 Abs. 2 Bgld. Raumplanungsgesetz, weil Planungsgrundlagen nicht transparent gemacht worden seien.

Über Aufforderung des Verwaltungsgerichtshofes legte die mitbeteiligte Gemeinde darauf den Verordnungsakt vor.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Im Hinblick auf den Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides (vom 26. Jänner 1998; Zustellung an den damaligen Vertreter der Beschwerdeführer am 28. Jänner 1998) ist im Beschwerdefall die Bgld. Bauordnung, LGBl. Nr. 13/1970, in der Fassung LGBl. Nr. 11/1994, anzuwenden, weil das Bgld. Baugesetz, LGBl. Nr. 10/1998, zufolge dessen § 35 Abs. 1 erst am 1. Februar 1998 in Kraft getreten ist.

Gemäß § 94 Abs. 1 der Bgld. Bauordnung (BO) sind Nachbarn im Verfahren gemäß § 92 Parteien (§ 8 AVG). Der Nachbar kann gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass er durch das Vorhaben in seinem subjektiven Recht verletzt wird. Wird die Verletzung von Vorschriften dieses Gesetzes oder von sonstigen baurechtlichen Vorschriften des Landes behauptet, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn dienen (öffentlich-rechtliche Einwendung), so hat gemäß Abs. 3 dieser Gesetzesstelle die Baubehörde hierüber im Bescheid (§ 93 Abs. 2) zu erkennen und die Einwendung als unbegründet abzuweisen oder die Bewilligung zu versagen. Öffentlich-rechtliche Einwendungen können insbesondere auf die Vorschriften über die Bebauungsweise, die Entfernung der Bauten von den Nachbargrenzen oder Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Beschaffenheit des Bauplatzes und die Vorschriften, die den Schutz der Nachbarn vor Immissionen zum Gegenstand haben, gestützt werden. Gemäß Abs. 4 dieses Paragraphen sind andere Einwendungen als unzulässig zurückzuweisen.

Das im § 94 Abs. 3 BO verankerte Mitspracherecht des Nachbarn im baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist aber zweifach beschränkt. Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. März 2000, Zl. 99/05/0249).

Die Beschwerdeführer haben in ihren Einwendungen geltend gemacht, dass die auf dem Grundstück Nr. 1940/364 projektierte Zufahrtsstraße nicht zur Gänze auf einem Gebiet mit der Widmung "Verkehrsfläche",

sondern zum Teil auf einem Gebiet mit der Widmung "Grünland-Schilf" verwirklicht werden soll. Abgesehen davon, dass dieses Vorbringen nicht das gegenständliche Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 1940/365 betrifft, hat der Nachbar nach § 94 Abs. 2 BO nicht schlechthin ein subjektivöffentliches Recht auf die Einhaltung der einzelnen Widmungskategorien des Flächenwidmungsplanes, doch ist ein solches dann anzunehmen, wenn die bestimmte Widmungskategorie auch einen Immissionsschutz gewährleistet. Nach § 16 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 18/1969, ist mit der Widmung "Grünfläche" kein Immissionsschutz verbunden. Auch aus § 20 dieses Gesetzes in der Fassung der Novelle LGBl. Nr. 61/1990 lässt sich kein Immissionsschutz der Nachbarn ableiten (hg. Erkenntnis vom 29. August 1995, Zl. 95/05/0095).

Ob mit der Widmung "Grünland-Schilf" üblicherweise keinerlei Immissionen verbunden seien, insbesondere auch keine Immissionen, wie sie durch den Bau und Betrieb einer Zufahrtsstraße zu erwarten seien, spielt keine Rolle, weil es allein darauf ankommt, ob die anzuwendende raumordnungsrechtliche Bestimmung einen Schutz vor Immissionen gewährt. Es ist somit hinsichtlich des Mitspracherechtes der Beschwerdeführer unerheblich, ob, wie die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerdeergänzung mit einem Privatgutachten dargetan haben, ein Teil der Zufahrtsstraße in einem Gebiet mit der Widmung Grünland-Schilf verwirklicht wird.

Die Beschwerdeführer machen in ihrer Anregung zur Beschwerde geltend, dass durch die 5. Änderung des Flächenwidmungsplanes, mit welchem u.a. das Baugrundstück von "Grünfläche-Ödland" in "Bauland-Wohngebiet" umgewandelt wurde, Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes verletzt worden wären.

Diese Bedenken vermag der Verwaltungsgerichtshof allerdings nicht zu teilen. Die Stellungnahme der biologischen Station Neusiedler See vom 16. Februar 1993 betraf noch die ursprüngliche Planungsabsicht, die eine Baulandwidmung nicht nur östlich des geplanten Erschließungsweges, sondern auch südwestlich und nordwestlich davon vorsah. Daher erteilte die Raumplanungsstelle des Amtes der Bgld. Landesregierung am 7. Juli 1993 die Empfehlung, dass die Baulanderweiterung nur auf die östlich des geplanten Erschließungsweges gelegene Fläche eingeschränkt bleibt und die südwestlich und nordwestlich gelegenen Flächen in Grünland-Schilf rückgewidmet werden. Dabei wurde ausdrücklich Bezug genommen auf das nunmehr in der Anregung der Beschwerdeführer zitierte Entwicklungsprogramm Nördliches Burgenland (LGBl. Nr. 15/1982), wonach das Bauland seeseitig bei einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nicht erweitert werden dürfe und eine Baulandwidmung südwestlich und nordwestlich der Anliegerstraße im Widerspruch zum Entwicklungsprogramm Nördliches Burgenland stehe. Eine entsprechende Empfehlung wurde mit Schreiben vom 23. November 1993 an die mitbeteiligte Gemeinde gerichtet; der Gemeinderat folgte dieser Empfehlung durch seine Beschlussfassung vom 13. Dezember 1993.

Mit Bescheid vom 16. Februar 1994 genehmigte die Burgenländische Landesregierung gemäß § 19 Abs. 4 in Verbindung mit § 18 Abs. 9 des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes die Verordnung des Gemeinderates vom 11. Mai 1993 und 13. Dezember 1993, mit welcher der Flächenwidmungsplan geändert wurde (5. Änderung). In der Begründung verwies die Landesregierung darauf, dass die gegenständliche Baulanderweiterung auf die östlich des geplanten Erschließungsweges gelegenen Flächen eingeschränkt bleibt und die südwestlich gelegenen Flächen in Grünland-Schilf rückgewidmet wurden.

Gemäß § 19 Abs. 2 Bgld. RPIG darf der Flächenwidmungsplan nur abgeändert werden, wenn sich die Planungsgrundlagen infolge Auftretens neuer Tatsachen oder Planungsabsichten in der Gemeinde wesentlich geändert haben; nach Abs. 3 ist bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes auf die bestehende widmungsgemäße Nutzung der Grundflächen tunlichst Bedacht zu nehmen. Allein der Umstand, dass noch Baulandreserven vorhanden sind, bildet weder nach den Bestimmungen des Bgld. Raumplanungsgesetzes, noch des Landesentwicklungsprogrammes ein Hindernis für die gegenständliche Umwidmung. Die Entscheidungsgrundlagen sind durch den vorgelegten Verordnungsakt, insbesondere den Entwurf zum örtlichen Entwicklungskonzept und den Planungsbericht eindeutig dokumentiert. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher zu einer Antragstellung gemäß Art. 139 B-VG nicht veranlasst.

Mit der Frage der Eignung des Bauplatzes (§ 12 Abs. 4 BO) hat sich der Verwaltungsgerichtshof bereits im Vorerkenntnis Zl. 97/05/0288 auseinander gesetzt und ist zum Ergebnis gelangt, dass unter Bedachtnahme auf das vorliegende geotechnische Gutachten eines staatlich befugten und beeideten Zivilingenieurs für Bauwesen eine Mangelhaftigkeit in der Beweisaufnahme nicht zu erkennen war, zumal die Beschwerdeführer ihre wiederholte Behauptung eines Grundwasserrückstaues niemals durch eine fachkundige Äußerung auf vergleichbarem Niveau unterstützt haben. Auch die nunmehr gerügte Verletzung des § 92 Abs. 3 BO liegt nicht vor. Nach dieser Bestimmung darf von der Aufnahme des Beweises durch Sachverständige nicht abgesehen werden; als Sachverständige sind Amtssachverständige und ausnahmsweise andere geeignete Personen heranzuziehen. Diesem Erfordernis wurde hier Rechnung getragen, weil der Bauverhandlung vom 21. Oktober 1996 Baumeister Ing. E. als bautechnischer Amtssachverständiger beigezogen wurde. Die zusätzliche Heranziehung eines Privatgutachtens entspricht der Bestimmung des § 46 AVG, wonach als Beweismittel alles in Betracht kommt, was zur Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes geeignet und nach Lage des einzelnen Falles zweckdienlich ist. Keinesfalls enthält § 92 Abs. 3 BO ein Verbot der Berücksichtigung eines Privatgutachtens.

Was die Vorbereitungszeit zur Verhandlung betrifft, ist abermals auf das zuletzt genannte Vorerkenntnis zu verwiesen; im Übrigen wird eine Wesentlichkeit dieses gerügten Verfahrensmangels nicht dargetan: Die Beschwerdeführer zeigen nicht auf, welche Details des Projekts sie wegen der zu kurzen Vorbereitungszeit nicht

hätten erkennen können und welches Vorbringen sie bei einer längeren Vorbereitungszeit diesbezüglich erstattet hätten.

Hinsichtlich der Bebauungsdichte sieht § 3 Abs. 3 BO vor, dass sich die zulässige Bebauungsdichte nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. Teilbebauungsplanes oder der Bebauungsrichtlinien richtet. Wenn solche nicht bestehen, darf der Bauplatz (bei der hier gegebenen offenen Bebauungsweise) bei Bauten mit einem Geschoss bis zu 40 %, bei Bauten mit zwei Geschossen bis zu 35 % seiner Fläche bebaut werden. Hier liegt aber, was die Beschwerdeführer nicht bestreiten, eine Bebauungsrichtlinie vor, die eine Bebauungsdichte bis zu 50 % erlaubt. Bedenken dagegen, dass der Gesetzgeber dem Verordnungsgeber die Bestimmung der Bebauungsdichte überlässt, bestehen schon deshalb nicht, weil § 14 Abs. 4 Raumplanungsg die Kriterien einer solchen Festlegung normiert, sodass von einer "formalgesetzlichen Delegation" keine Rede sein kann.

Soweit die Beschwerdeführer rügen, der Gemeinderat hätte in seiner Berufungsentscheidung den Erfordernissen des § 67 AVG nicht entsprochen, ist zunächst darauf zu verweisen, dass die verfahrensmäßigen Rechte des Nachbarn nicht weiter gehen als seine materiellen Ansprüche, dass Nachbarn also Verfahrensmängel nur insofern geltend machen können, als dadurch subjektiv-öffentliche Rechte berührt werden (Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁵, 366 f). Es wäre daher insbesondere Sache der Beschwerdeführer gewesen, darzutun, inwieweit dadurch, dass der Gemeinderat auf die Begründung des erstinstanzlichen Bescheides verwiesen hat, subjektiv-öffentliche Rechte der Beschwerdeführer beeinträchtigt wurden. Die lediglich abstrakte Geltendmachung dieses Verfahrensmangels konnte auch die belangte Behörde nicht veranlassen, eine Rechtswidrigkeit des bei ihr bekämpften Bescheides anzunehmen.

Damit erwies sich die Beschwerde insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994. Wien, am 6. März 2001