

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

14.12.2007

Geschäftszahl

2006/05/0235

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch die Vorsitzende Senatspräsidentin Dr. Giendl und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Plankensteiner, über die Beschwerde 1. des Walter Dietinger, 2. der Margarete Dietinger und

3. des Adolf Reisinger, alle in Kematen an der Krems, vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner, Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien,

Am Hof 13, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 7. August 2006, Zl. BauR-013464/9-2006-Ba/En, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde Kematen an der Krems, vertreten durch Dr. Franz Gütlbauer und Dr. Siegfried Sieghartsleitner, Rechtsanwälte in 4600 Wels, Eisenhowerstraße 27, 2. Franz Pointner in Kematen an der Krems, vertreten durch Dr. Bernhard Huber, Mag. Christian Ebmer, Mag. Eva Huber-Stockinger, Dr. Elisabeth Achatz, Dr. Hans Peter Wöss und Mag. Elisabeth Nagel, Rechtsanwälte in 4020 Linz, Schillerstraße 12), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben.

Das Land Oberösterreich hat den Beschwerdeführern insgesamt Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.171,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Baubewilligungsansuchen vom 16. Mai 2003 beantragte der zweitmitbeteiligte Bauwerber die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung der Wohnhausanlage "Appartements Golfpark Kematen" auf dem Grundstück Nr. 740/2, KG Kiesenberg, (nunmehr: Grundstück Nr. 238/2, KG Kiesenberg) und der "Reihenhausanlage Golfpark Kematen" auf dem Grundstück Nr. 676/2, KG Kiesenberg (für das Beschwerdeverfahren nicht mehr von Bedeutung).

Im Osten und Westen grenzt an das Grundstück Nr. 238/2 das Grundstück Nr. 238/1. Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sind Eigentümer des Grundstückes Nr. 214, welches getrennt durch eine öffentliche Verkehrsfläche nordöstlich des Baugrundstückes des zweitmitbeteiligten Bauwerbers liegt. Der Drittbeschwerdeführer ist Eigentümer des östlich an das Baugrundstück angrenzenden Grundstückes Nr. 237.

Das Baugrundstück Nr. 238/2 des zweitmitbeteiligten Bauwerbers liegt nach dem nunmehr im Beschwerdefall anzuwendenden Flächenwidmungsplan im Bauland-Wohngebiet. Es liegt kein Bebauungsplan vor.

Das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Kematen an der Krems sieht unter Punkt "3. Besiedlung und Bebauung" bei "Ziele und Maßnahmen" vor:

"Dichtewerte: Im Ortskern sollte eine Dichte (GFZ) bis etwa 0,8 überlegt werden, soweit dies funktionell und strukturell angezeigt ist, an den Rändern max. 0,5."

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der mitbeteiligten Gemeinde vom 20. Juli 2004 wurde dieses Bauansuchen gemäß § 30 Abs. 6 in Verbindung mit § 35 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994 abgewiesen, weil die Baugrundstücke nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan Nr. 2 der Gemeinde im Grünland ohne jegliche Sonderausweisung lägen und für diese Grundstücke daher nur die Nutzung im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft zulässig sei.

Mit "Berufungsvorentscheidung" vom 18. August 2004 änderte die Bürgermeisterin der mitbeteiligten Gemeinde auf Grund der Berufung des zweitmitbeteiligten Bauwerbers ihren Bescheid vom 20. Juli 2004

dahingehend ab, dass gemäß § 35 Abs. 1 iVm § 30 Oö. Bauordnung 1994 die Baubewilligung für die Errichtung eines "Appartementshauses" auf dem Grundstück Nr. 740/2, KG Kiesenberg versagt wurde (Spruchpunkt 1), die Baubewilligung für die Errichtung einer Reihenhausanlage auf dem Grundstück Nr. 676/2, KG Kiesenberg, unter Vorschreibung von Auflagen hingegen erteilt wurde (Spruchpunkt 2). Begründet wurde diese Entscheidung im Wesentlichen damit, dass nunmehr eine Änderung der maßgeblichen Rechtslage insoweit eingetreten sei, als der überarbeitete Flächenwidmungsplan Nr. 3 der Gemeinde Kematen an der Krems mit 16. August 2004 Rechtswirksamkeit erlangt habe; dieser Plan sehe nunmehr für die zu bebauenden Grundstücke die Widmung "Bauland-Wohngebiet" vor. Auf Grund der zu erwartenden gravierenden Störung des Ortsbildes empfehle jedoch der Ortsbildbeirat der Baubehörde die Ablehnung des Bauteils Appartementshaus.

Der zweitmitbeteiligte Bauwerber beantragte die Vorlage seiner Berufung an den Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde.

Die Baubehörde erster Instanz beraumte mit Kundmachung vom 14. April 2005 unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen des § 42 AVG eine Bauverhandlung und mit dem Bemerkten an, dass auf Grund der Stellungnahme des Ortsbildbeirates des Oö. Zentralraumes der mitbeteiligte Bauwerber eine Projektsänderung vorgenommen habe; die mündliche Verhandlung diene der Erörterung des nunmehr geänderten Projekts.

Der Drittbeschwerdeführer wurde zur mündlichen Verhandlung persönlich geladen; der Erst- und die Zweitbeschwerdeführerin wurden zur mündlichen Verhandlung nicht persönlich geladen. Die Kundmachung (Anberaumung der mündlichen Verhandlung) erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung mittels Anschlag an der Amtstafel.

Mit Eingabe vom 22. April 2005 wendete der Drittbeschwerdeführer ein, dass der Bauwerber seine Zusage insbesondere über die Einhaltung des Abstandes von 6,15 m nicht eingehalten habe. Der Plan des Appartementshauses sei nur minimal geändert worden (Weglassen der Gauben und Kürzung der Dachspitze). Der Grundriss selbst sei nicht geändert worden. Durch die Höhe und Breite des Baues werde die Lebensqualität derart verschlechtert, dass kein Sonnenlicht zur Terrasse käme, die Thermik werde den Staub zu seinem Haus ziehen. Durch den Bau und den zu erwartenden Verkehr entstehe eine Lärmbelästigung und Staubbelastung. Es werde eine totale Entwertung seines Hauses und Grundstückes entstehen. Der Abstellplatz der Autos auf seiner Grundstücksseite werde wegen der Gesundheitsgefährdung durch Abgase abgelehnt.

In der Stellungnahme vom 25. April 2005 führte der Ortsbildbeirat (Abteilung Raumordnung Dorf und Stadtentwicklung) u. a. aus, dass sich das eingereichte Projekt auch nach Überarbeitung in der vorliegenden Form nicht in die Umgebung einfüge. Eine Bewilligung würde nach Meinung des Ortsbildbeirates insbesondere gegen jene Bestimmung des Oö. Bautechnikgesetzes verstoßen, nach der "bauliche Anlagen in allen ihren Teilen so geplant und errichtet werden müssen, dass sie sich in die Umgebung einwandfrei einfügen" (§ 3 Z. 6 Oö. Bautechnikgesetz). Die Bruttogrundfläche und damit Gesamtgröße des vorgesehenen Baukörpers sei 6,8 mal so groß wie der Durchschnitt des Baubestandes des Beurteilungsbereiches, d.h. der Umgebung.

In der mündlichen Verhandlung vom 27. April 2005, zu welcher der Drittbeschwerdeführer persönlich, die nicht geladenen erst- und zweitmitbeteiligten Parteien jedoch nicht erschienen sind, und deren Gegenstand in der Verhandlungsschrift mit "Bauverhandlung über das geänderte Bauvorhaben 'Appartements Golfpark' (Entfall sämtlicher Dachgauben)" bezeichnet wurde, führte der beigezogene bautechnische Sachverständige aus, dass Gegenstand der Verhandlung lediglich der Entfall sämtlicher Dachgauben beim eingereichten Projekt sei. Die Bauplatzbewilligung sei mit Bescheid vom 18. August 2004 erteilt worden. Das Gutachten beziehe sich daher ausschließlich auf den Entfall der Dachgauben und den Einbau der Dachflächenfenster. Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestünden diesbezüglich keine Bedenken.

Die Verhandlungsleiterin führte aus, dass die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien nicht geladen worden seien, weil die vorgenommenen Änderungen nicht in Zusammenhang mit der bestehenden Drainage zu bringen seien und es bei der Bauverhandlung ausschließlich um die Abänderung der Einreichpläne, also um das Weglassen der Gauben, gegangen sei.

Der Drittbeschwerdeführer hielt an seiner ablehnenden Haltung im Sinne seiner Einwendungen fest.

Der mitbeteiligte Bauwerber legte am 26. August 2005 neuerlich Austauschpläne für die geplanten Appartements vor. Hievon wurden die Beschwerdeführer mit Schreiben der Baubehörde vom 9. September 2005 verständigt und ihnen die Möglichkeit zur Akteneinsicht und die Möglichkeit zur Erhebung von Einwendungen eingeräumt.

Zu dem so geänderten Vorhaben erstattete die Abteilung Raumordnung Dorf- und Stadtentwicklung ein Gutachten vom 19. September 2005, in welchem ausgeführt wurde:

"Die beiden Treppenhäuser wurden mit Ausnahme der Austrittsbereiche in die sog. Zwischentrakte verlegt (Achtung: Im Lageplan im Maßstab 1 : 1000, der sich auf dem Plan Nr. 2 befindet, sind die Treppenhäuser in ihrer ursprünglich ausgestellten Anordnung fälschlich dargestellt!); ihre Überdachung wurde in Form von Pultdächern mit deutlich geringerer Neigung als die Hauptdächer vorgesehen. Das Erscheinungsbild der Pultdächer weicht von jenem der nordseitig vorgesehenen Laubengang-Überdachungen im Hinblick auf Konstruktion, Traufenhöhe und Höhenlage des oberen Anschlusses ab. Die verbleibenden Flächen der

Zwischentrakte im Obergeschoss sollen als Terrassen mit Brüstungsmauern zwischen den Wohneinheiten ausgeführt werden. Der Laubengang an der Nordseite des mittleren Baukörpers ist entfallen.

Den Vereinbarungen vom 11.7.2005 wurde dadurch weitgehend entsprochen. Allerdings werden zum Zwecke der einwandfreien Einfügung in die Umgebung vom Unterfertigten beim Gespräch am 15.9.2005 folgende weitergehende Korrekturen empfohlen:

Die über den beiden Treppenhäusern liegenden Dachkonstruktionen sollten nach fachlicher Ansicht des Unterfertigten entweder durch Flachdächer oder aber durch solche Pultdachkonstruktionen ersetzt werden, welche den dargestellten Laubengang-Überdachungen optisch sehr eng entsprechen. Damit ist eine weitere Beruhigung der baulichen Maßnahmen möglich. Weiters soll eine Verdeutlichung der Treppenanlagen in der Nordansicht dadurch hergestellt werden, dass die Breite der Fensteröffnungen des Obergeschosses auf die Eingangsportale Bezug nimmt.

Im Sinne der abgestimmten Zielsetzung, das Objekt als Kombination von Wohnhäusern und reduzierten Zwischentrakten erscheinen zu lassen und damit die Einfügung in die Umgebung entscheidend zu verbessern, wird weiters vom Unterfertigten eine Differenzierung der Fassadengestaltung in folgender Weise empfohlen:

'Wohnhäuser' wie vorgesehen heller Außenputz Zwischentrakte sowie eventuell Abstellraum 10 und entsprechender Teil des Caddyraums mit geeigneter Außenverkleidung in deutlich dunklerer Farbgebung.

Bei Berücksichtigung der genannten Änderungsvorschläge erscheint eine weitere negative Beurteilung des Bauvorhabens nicht gerechtfertigt."

In ihrer Stellungnahme vom 26. September 2005 führten die Beschwerdeführer aus, dass das Bauvorhaben gegen die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, insbesondere des örtlichen Entwicklungskonzeptes verstoße. Sie hätten als Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung der Widmungskategorie Wohngebiet mit den spezifischen Festlegungen des Entwicklungskonzeptes, weil diese einen Immissionsschutz für Nachbarn gewährten. Das örtliche Entwicklungskonzept sehe für die gegebene Siedlungsrandstruktur ausdrücklich vor, dass sich die Bebauung in einem ortsbezogenen Rahmen zu halten habe und keinesfalls eine zu hohe Dichte aufweisen dürfe. Im Besonderen müsse auch eine standortbezogene Freiflächengestaltung durchgeführt werden. Diese Bestimmungen bildeten auch den Immissionsschutz der Nachbarn, weil durch die Beibehaltung einer niedrigeren Verbauungsdichte die Errichtung widmungstypischer Großeinheiten mit entsprechendem Lärm, Verkehrsaufkommen und Infrastrukturaufwand gerade vermieden werden solle. Das örtliche Entwicklungskonzept verlange daher ausdrücklich, dass an den Rändern eine Verbauungsdichte von maximal 0,5 eingehalten werden soll. Das Vorhaben verstoße gegen all diese Festlegungen. Das gegenständliche Vorhaben überschreite die maximale Bebauungsdichte von 0,5 um 100 %. Unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum drittbeschwerdeführenden Nachbarn seien freie Abstellplätze für mehrere Kfz sowie die Müll- und Entsorgungseinrichtungen für den Gesamtblock geplant. Die Ausfahrten auf den Güterweg verliefen völlig ungeordnet, da infolge der dichten Verbauung kein ausreichender Platz für eine geordnete Zu- und Ausfahrt beim Grundstück des Bauwerbers zur Verfügung stehe. Daraus ergebe sich die vollkommen untypische Bebauungsdichte mit einer Immissionsbelastung der Nachbarschaft. Indem die Emissionsquellen infolge der geplanten Blockverbauung ungeordnet und konzeptlos an die Grundstücksränder - und damit an die gemeinsame Grundstücksgrenze - gedrängt würden, sei eine Lärm-, Abgas- und Geruchsbelastung durch die Kfz-Abstellbereiche und Müllsammelstellen zu erwarten, die einem Gewerbebetrieb entspräche, der in der gegebenen Widmungssituation unzulässig sei. Das Vorhaben sei offensichtlich beschleunigt eingereicht worden, um den laut Entwicklungskonzept geplanten Festlegungen des Bebauungsplanes - insbesondere einer niedrigeren Bebauungsdichte - auszuweichen. Die gewählte Art der Verbauung und die Situierung von Emissionsquellen verstoße gegen die einschlägigen Nachbarschutzbestimmungen der Oö. Bauordnung und des Oö. Bautechnikgesetzes.

Gestützt wurden diese Ausführungen durch ein von der drittbeschwerdeführenden Partei vorgelegtes Privatgutachten vom 25. September 2005.

In seinem Gutachten vom 5. Oktober 2005 führte der Ortsbildbeirat aus, dass trotz der geringfügigen Verminderung der Kubatur nach wie vor eine wesentlich höhere Bebauungsdichte als im Beurteilungsbereich vorhanden sei. Die Baumasse des geplanten Gebäudes sei nicht auf jene der naheliegenden Bestandsbauten abgestimmt worden. Zusätzlich würde die Anordnung der Stellplätze an der West- und Nordseite des Grundstücks das ortsübliche Erscheinungsbild empfindlich stören und die notwendige einwandfreie Einfügung in die Umgebung verhindern. In der vorliegenden Form stelle das geplante Objekt eine Störung des Ortsbildes dar und daher sei eine Baubewilligung auf Grund des § 3 Z. 6 des Oö. Bautechnikgesetzes zu versagen.

In einem Aktenvermerk vom 17. März 2006 wird eine Stellungnahme des bautechnischen Sachverständigen wie folgt festgehalten:

"Die Projektsänderung umfasst u.a. wie im damaligen Befund bereits festgehalten die Abrückung des Objekts auf einen Abstand von nunmehr 6,15 m zur Besitzgrenze der Parzelle Nr. 732 der KG Kiesenberg. Dieser Lageplan wurde entsprechend geändert. Die weiteren Änderungen umfassen Raumaufteilungen vor allem im Erdgeschoss des Objektes.

Im Erdgeschoss wurde auf den Einbau der Saunen mit Ruheraum und der dazu gehörenden Sanitäranlagen verzichtet. Diese Bereiche sind jetzt als Terrassen vorgesehen. Die Hauptstiegenhäuser sind nicht mehr den Objekten vorgelagert, sondern befinden sich inmitten der Grundrisse. Auch bei den Carports und Abstellräumen wurden Änderungen vorgenommen.

...

Den Beschwerdeführern wurde diese Stellungnahme zur Kenntnis gebracht (Schreiben der Baubehörde vom 17. März 2006). In ihrer Eingabe vom 31. März 2006 wiesen die Beschwerdeführer daraufhin, dass die bisher dargelegten Einwendungen in vollem Umfang aufrecht bleiben.

In einer Stellungnahme der Abteilung Umwelt-Anlagentechnik des Bezirksbauamtes Linz vom 16. Februar 2006 an die Baubehörde wird ausgeführt, dass die nunmehr vorgelegte Lösung fachlich vertreten werden könne. Mit dieser Form der Erschließung und Anbindung an die Straße werde eine doch wesentlich markantere Grünfläche zwischen dem Gebäude und der Straße entstehen. Die Grünfläche sollte zur Straße hin mit Baumbestand (vorhandene Obstbäume) und Heckengruppen gestaltet werden. Diesbezüglich wäre eventuell ein Grüngestaltungsplan empfehlenswert. Die Baugestaltung sei im Wesentlichen schon vom Ortsbildbeirat positiv beurteilt worden, die Bebauungsdichte, welche sich nach außen auch in der Freizeitflächennutzung abbilde, werde in der jetzigen Planung im vertretbaren Rahmen (Grünerhaltung) zur Straße in Erscheinung treten.

Mit Bescheid des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 7. April 2006 wurde der Berufung des mitbeteiligten Bauwerbers gegen den Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 20. Juli 2004 Folge gegeben und der erstinstanzliche Bescheid dahin abgeändert, dass gemäß § 35 Abs. 1 und 30 Oö. Bauordnung 1994 die Baubewilligung für die Errichtung eines Appartementhauses auf dem Grundstück Nr. 238/2 (früher 740/2) auf Grundlage des geänderten Bauplanes vom 25. August 2005 in der Fassung der Änderung vom 30. Jänner 2006 unter Vorschreibung von Auflagen erteilt wurde. Die Einwendungen der Beschwerdeführer hinsichtlich der unzulässigen Lärm-, Abgas- und Geruchsbelastung, insbesondere durch die Kfz-Abstellbereiche und die Müllsammelstellen, wurden abgewiesen. Bezüglich des Einwandes, ein vereinbarter Mindestabstand zum Nachbargrundstück werde nicht eingehalten, wurde der Drittbeschwerdeführer ebenso auf den Zivilrechtsweg verwiesen wie bezüglich des Einwandes der Wertminderung der Nachbarliegenschaften und der Einräumung einer Servitut. Im Übrigen wurden die Einwendungen des Drittbeschwerdeführers als unzulässig zurückgewiesen.

Die nunmehr vom mitbeteiligten Bauwerber eingereichten Pläne enthielten Änderungen betreffend den Entfall der früher vorgesehenen Dachgauben, die Reduktion der vormals zweigeschossigen Zwischentrakte, den Entfall des vorgesetzten Laubenganges und die Änderung der Treppenhäuser sowie Änderungen bei den Carports und den Abstellräumen. Die Grundrissgestaltung sei im Wesentlichen unverändert geblieben. Sofern Änderungen vorgenommen worden seien, handle es sich dabei um bloße Reduktionen des Projektes und Anpassungen im Interesse der Nachbarn. Der Abstand zur Grundgrenze an der östlichen Bauplatzgrenze sei auf 6,15 m erhöht worden und an Stelle des Carports im östlichen Bereich ein Abstellraum vorgesehen. Die vorgenommenen Projektsänderungen stellten insgesamt eine bloße Reduktion des Bauvorhabens dar und keinesfalls eine so tief greifende Änderung des Bauvorhabens, dass von einem anderen Projekt gesprochen werden könnte. Die Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, die Behauptung der Einschränkung von Licht und Sonne, Beeinträchtigungen während der Bauführung, das Interesse der Öffentlichkeit an historischen Funden, die befürchtete Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen, die Schaffung von Kinderspielplätzen und die Geltendmachung der Entwertung von Grundstücken seien unzulässige Einwendungen im Sinne der Oö. Bauordnung 1996. Grundsätzlich habe der Nachbar Anspruch auf Einhaltung der Widmungskategorie. Er habe aber die mit dem Wohnen in einem Wohnhaus samt den dazugehörigen Stellplätzen üblicherweise verbundenen Immissionen hinzunehmen, zumindest so lange, als diese das übliche Ausmaß nicht überschritten. Die Errichtung eines Gebäudes mit acht Wohnungen samt den dazugehörigen Stellplätzen im Wohngebiet sei vom Verwaltungsgerichtshof als grundsätzlich zulässig erachtet worden. Die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen hätten die Nachbarn hinzunehmen. Es lägen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass durch das vorliegende Bauvorhaben Immissionen auftreten könnten, die über das für ein Wohnhaus mit zehn Wohnungen übliche Ausmaß hinausgehen würden. Das örtliche Entwicklungskonzept enthalte keine Vorschriften über eine bestimmte Bebauungsdichte. Das örtliche Entwicklungskonzept diene lediglich als Grundlage der Flächenwidmungsplanung zur Normierung der längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung. Aus den Vorschriften, die im Rahmen der örtlichen Raumordnung erlassen worden seien, ergebe sich keine bestimmte Vorschrift in Bezug auf die Bebauungsdichte.

In ihrer dagegen erhobenen Vorstellung führten die Beschwerdeführer aus, dass das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben eine für die vorliegende Wohnwidmung untypische viel zu hohe Verbauungsdichte aufweise. Im vorliegenden Fall lege das örtliche Entwicklungskonzept unmissverständlich fest, dass in den konkreten Konstellationen nur eine gelockerte Siedlungsstruktur mit typischen Einfamilienhausgrößen, nicht aber blockartige Wohnanlagen mit hoher Verbauungsdichte verträglich seien. Auf diese konkrete Beurteilung hätte die Berufungsbehörde im Ermittlungsverfahren sowie in der Begründung im Interesse des Immissionsschutzes der Nachbarn vor den Belastungen, die von widmungsuntypischen

Großeinheiten mit erhöhter Verbauungsdichte ausgehen, näher einzugehen gehabt. Die Beibehaltung einer niedrigen Verbauungsdichte solle gerade die Errichtung widmungsuntypischer Großeinheiten mit entsprechendem Lärm, Verkehrsaufkommen und Infrastrukturaufwand vermeiden bzw. begrenzen. Das örtliche Entwicklungskonzept verlange daher an den Rändern die Beschränkung der Verbauungsdichte mit maximal 0,5. Das gegenständliche Bauvorhaben weise demgegenüber selbst in der reduzierten Variante noch immer eine Ausnutzungsziffer von 0,84 auf.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde der Vorstellung der Beschwerdeführer mit der Feststellung keine Folge gegeben, dass die Beschwerdeführer durch den genannten Bescheid in ihren Rechten nicht verletzt werden.

Begründend führte die belangte Behörde aus, im örtlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Kematen an der Krems sei unter Punkt 2. Arbeit und Wirtschaft u.a. Folgendes festgelegt:

"... Eine geplante Bautätigkeit für 'Wohnen am Golfplatz'

entspricht dem derzeitigen internationalen Trend, muss aber mit einem fundierten Tourismuskonzept zukunftsicher verknüpft werden. Die Bebauung muss angemessen und ortsbezogen sein, sie darf keinen Fremdkörper in Ortsstruktur und Ortsbild darstellen. Insbesondere ist auf eine nicht zu hohe Dichte und eine standortbezogene Freiflächengestaltung zu achten. Für die Bebauung ist ein Bebauungsplan mit Gestaltungskonzept durch den Ortsplaner zu erstellen, vor der Erteilung einer Baubewilligung ist ein

Gutachten der Ortsbildkommission einzuholen. ... Dichtewerte: Im

Ortskern sollte eine Dichte (GFZ) bis etwa 0,8 überlegt werden, soweit dies funktionell und strukturell angezeigt ist, an den Rändern max. 0,5. ..."

Das Oö. 'Raumordnungsgesetz 1994, zuletzt geändert durch LGBI. Nr. 115/2005, regle in seinem § 32 den Inhalt eines Bebauungsplanes. Nach Abs. 2 Z. 2 dieser Bestimmung könne der Bebauungsplan nach Maßgabe des § 31 die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6) festlegen oder ausweisen. Abs. 6 bestimme, dass das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Gebäudehöhe, die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken sei. Die Geschossflächenzahl sei das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes. Diese Regelungen zeigten, dass die Festlegung einer Geschossflächenzahl ausschließlich durch einen Bebauungsplan zu erfolgen habe. Wie den Verwaltungsakten zu entnehmen sei, sei für das gegenständliche Baugrundstück kein Bebauungsplan rechtswirksam. Das hier maßgebliche örtliche Entwicklungskonzept vermöge aber in dieser Hinsicht einen Bebauungsplan nicht zu ersetzen. Einem örtlichen Entwicklungskonzept komme daher in dieser Hinsicht keine bindende Wirkung zu und es sei somit unbeachtlich. Gemäß § 21 Abs. 6 Oö. ROG 1994 könne eine Gemeinde auch im Flächenwidmungsplan die Dichte der Bebauung festlegen, wenn sie Flächen als Bauland widme. Hievon habe jedoch die Planungsbehörde nicht Gebrauch gemacht. Jedenfalls ergäben sich aus dem von der Gemeinde Kematen an der Krems vorgelegten Auszug aus dem Flächenwidmungsplan sowie den Verwaltungsakten keine diesbezüglichen Hinweise. Derartige sei auch von den Beschwerdeführern nicht behauptet worden. Dass dem örtlichen Entwicklungskonzept in dieser Hinsicht keine bindende Wirkung zukomme, beweise auch die gewählte Formulierung. Die Wortwendung "Dichtewerte: Im Ortskern sollte eine Dichte (GFZ) bis zu etwa 0,8 überlegt werden, soweit dies funktionell und strukturell angezeigt ist, an den Rändern maximal 0,5", zeige, dass es den Planungsbehörden obliege, derartige Überlegungen bei der Erstellung des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes einfließen zu lassen. Von der Möglichkeit, Bebauungsdichten im Sinne der Empfehlungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes festzulegen, sei weder durch einen auf § 21 Abs. 6 Oö. ROG 1994 gestützten Flächenwidmungsplan noch durch die Erlassung eines entsprechenden Bebauungsplanes Gebrauch gemacht worden. Da im gegenständlichen Fall für die Festlegung der Bebauungsdichte der hier maßgebliche Flächenwidmungsplan keine Aussage treffe, ein Bebauungsplan überhaupt fehle und einem örtlichen Entwicklungskonzept in dieser Hinsicht keine normative Wirkung zukomme, erweise sich das Vorbringen in der Vorstellung als nicht zielführend.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich in ihren gesetzlich gewährleisteten subjektiv-öffentlichen Rechten darauf verletzt,

"dass Bauvorhaben auf Liegenschaften, an welche die Liegenschaften der Beschwerdeführer unmittelbar angrenzen, nicht entgegen den gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere des Oö. Baurechts, genehmigt werden bzw. darauf,

dass Bescheide, mit denen solche Genehmigungen entgegen den gesetzlichen Vorschriften erteilt werden, aufgehoben werden".

Sie machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend und führen aus, dass die belangte Behörde zu Unrecht ihren Einwand, das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben weise für die vorliegende Wohnwidmung eine untypische, viel zu hohe Verbauungsdichte auf, als unbeachtlich qualifiziert habe. Das örtliche Entwicklungskonzept stelle ein bedeutendes Element in der Grundlagenforschung für den gegenständlichen Flächenwidmungsplan dar. Er müsse als Auslegungshilfe und Beurteilungsgrundlage in allen Fragen, die den Flächenwidmungsplan betreffen, mit herangezogen werden. Das örtliche Entwicklungskonzept sei "ein Orientierungs- und Handlungsrahmen mit

einem längerfristigen Zeithorizont" für die Gemeindeplanung. Das örtliche Entwicklungskonzept sei mit dem Flächenwidmungsplan gemäß § 18 Oö. Raumordnung 1994 integral verknüpft, sodass sich die Nachbarn im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. Bauordnung darauf berufen könnten. Es gebe die hier gegebene Siedlungsrandstruktur ausdrücklich vor, dass sich die Bebauung in einem ortsbezogenen Rahmen zu halten habe; diese dürfe keinesfalls eine zu hohe Dichte aufweisen. Im Besonderen müsse auch eine standortbezogene Freiflächengestaltung durchgeführt werden. Die Bestimmungen im örtlichen Entwicklungskonzept gälten als Grundlage für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes und seien bei der Ausweisung im Flächenwidmungsplan zu berücksichtigen. Konkrete und lokalisierbare Aussagen zu Widmungs- und Nutzungsfestlegungen im örtlichen Entwicklungskonzept seien zweifelsohne als eine "wichtige Planfestlegung" für die Flächenwidmungsplanung zu werten. Auch dienten diese Bestimmungen dem Immissionsschutz der Nachbarn, weil durch die Beibehaltung einer niedrigeren Verbauungsdichte die Errichtung widmungsuntypischer Großeinheiten mit entsprechendem Lärm, Verkehrsaufkommen und Infrastrukturaufwand gerade vermieden bzw. begrenzt werden solle. Der Widerspruch zu den nachbarschützenden Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes sei im Beschwerdefall evident. Die Beschwerdeführer hätten als Anrainer und Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung der Widmungskategorie "Wohngebiet" mit den spezifischen Festlegungen des Entwicklungskonzeptes, weil diese Kategorie einen Immissionsschutz für Nachbarn gewähre. Das örtliche Entwicklungskonzept verlange ausdrücklich, dass an den Rändern eine Verbauung von maximal 0,5 eingehalten werde. Gegen diese Festlegungen verstoße das gegenständliche Bauvorhaben. Es weise sogar in reduzierter Form noch immer eine Ausnutzungsziffer von 0,84 auf. Da die Zwischenräume von acht jeweils aneinander gebauten Wohnhäusern mit Carports ausgefüllt würden, entstehe der Eindruck einer massiven Blockbebauung von 140 m x 10 m. Daher werde auch die Vorgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes, dass an den Rändern eine Verbauungsdichte von maximal 0,5 eingehalten werden solle, durch das Projekt verfehlt. Diese widmungswidrige Überdimensionierung gehe vorliegendenfalls soweit, dass sie einer geschlossenen Bauweise gleich komme. Durch die gewählte extreme Verbauungsdichte würden vom baugegenständlichen Grundstück Belästigungen und Immissionen ausgehen, die mit einer Wohnhausanlage, wie sie einer Siedlungsrandstruktur entsprechen solle, nichts mehr zu tun hätten. Das örtliche Entwicklungskonzept lege unmissverständlich fest, dass in der konkreten Konstellation nur eine gelockerte Siedlungsstruktur mit typischen Einfamilienhausgrößen, nicht aber blockartige Wohnanlagen mit hoher Verbauungsdichte verträglich seien. Im Interesse des Immissionsschutzes der Nachbarn vor den Belastungen, die von widmungsuntypischen Großeinheiten erhöhter Verbauungsdichte ausgingen, hätte die belangte Behörde darauf näher einzugehen gehabt. Durch die vollkommen untypische Verbauungsdichte werde eine Immissionsbelastung geradezu heraufbeschworen, die eine Lärm-, Abgas- und Geruchsbelastung erwarten lasse, die in der gegebenen Widmungssituation unzulässig sei. Hätte die belangte Behörde entsprechend ihrer amtswegigen Ermittlungspflicht konkrete und fundierte Erhebungen geführt und sich inhaltlich mit dem örtlichen Entwicklungskonzept auseinander gesetzt, wäre sie zu einem anderen Ergebnis gelangt.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete ebenso wie die mitbeteiligten Parteien eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer sind als Nachbarn im Sinne des § 31 Oberösterreichische Bauordnung 1994 im beschwerdegegenständlichen Bauverfahren Parteien mit beschränkter Parteistellung. Sie haben nur dort ein durchsetzbares Mitspracherecht, wo ihre durch baurechtliche Vorschriften geschützte Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte (vgl. das hg. Erkenntnis vom 18. Dezember 2006, Zl. 2006/05/0229). Die maßgeblichen Bestimmungen des § 31 Oberösterreichische Bauordnung 1994 hiezu lauten:

"(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, 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. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird."

Die Beschwerdeführer haben im Baubewilligungsverfahren Einwendungen wegen Nichteinhaltung der zulässigen Verbauungsdichte und der damit verbundenen erhöhten Immissionsbelastung erhoben. Auch vor dem Verwaltungsgerichtshof sprechen sich die Beschwerdeführer gegen das Bauvorhaben des zweitmitbeteiligten Bauwerbers aus und erachten den angefochtenen Bescheid deshalb für rechtswidrig, weil die belangte Behörde die Anordnungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der erstmitbeteiligten Gemeinde betreffend die Verbauungsdichte des Baugrundstückes als für das gegenständliche Bauvorhaben nicht maßgeblich beurteilt hat.

Aus den Bestimmungen über die Verbauungsdichte erwachsen (auch) nach der hier anzuwendenden Rechtslage in Oberösterreich subjektive öffentliche Nachbarrechte, die bei jeder bewilligungspflichtigen Bauführung zu beachten sind; das heißt, dass diese Bestimmungen nicht nur dem öffentlichen Interesse dienen, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft, da diese von Einfluss auf die Belichtung und Belüftung der Nachbargrundstücke sind; dem Nachbarn steht daher auf deren Einhaltung ein subjektives öffentliches Recht zu (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 5. September 1966, VwSlg Nr. 6977/A). Der Einwand der Nachbarn betreffend die Verbauungsdichte eines Bauvorhabens bezieht sich jedenfalls auf das im § 31 Abs. 4 Oberösterreichische Bauordnung 1994 genannte subjektiv-öffentliche Recht auf "Ausnutzbarkeit des Bauplatzes". Eine Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes, die sogar Einfluss auf die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse der Nachbargrundstücke haben kann (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. Mai 2000, Zl. 2000/05/0040), ist u.a. die Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke (vgl. § 32 Abs. 6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994), die in einer die Nachbarinteressen schützenden Weise die Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem angegebenen Bauzweck (hier: Wohnnutzung) dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen begrenzt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 17. März 2006, Zl. 2005/05/0151). Die Dichte der Bebauung von Flächen im Bauland kann gemäß § 21 Abs. 6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 auch im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. Der im Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994 verwendete Begriff "Bebauungsdichte" wird - im Unterschied zu vergleichbaren Regelungen in baurechtlichen Bestimmungen anderer Bundesländer (vgl. § 70 Niederösterreichische Bauordnung 1996, § 4 Z. 15 Steiermärkisches Baugesetz, § 61 Tiroler Raumordnungsgesetz 2006) - im Gesetz nicht näher definiert; es besteht im Hinblick auf den Zweck der diesen Begriff verwendenden Regelung (Widmung von Flächen als Bauland) jedoch kein Zweifel, dass darunter jedenfalls auch das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Sinne eines Verhältnisses der Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes zur Fläche des Bauplatzes wie bei der Geschossflächenzahl nach § 32 Abs. 6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 zu verstehen ist.

Die Baubehörde hat im Baubewilligungsverfahren - auch von Amts wegen - zu prüfen, ob das Bauvorhaben in allen seinen Teilen den Bestimmungen des Flächenwidmungsplans und des Bebauungsplans sowie sonstigen baurechtlichen Vorschriften nicht widerspricht (§ 35 Abs. 1 Z. 2 Oberösterreichische Bauordnung 1994).

Ob die von der belangten Behörde vertretene Rechtsauffassung, die im örtlichen Entwicklungskonzept enthaltene Regelung über die Bebauungsdichte sei kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht im Sinne des § 31 Abs. 4 Oberösterreichische Bauordnung 1994 und entfalte keine normative Verpflichtung, weshalb sie bei Beurteilung des gegenständlichen Bauvorhabens von den Baubehörden nicht zu berücksichtigen gewesen sei, zutrifft, ist an folgender Rechtslage des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994, in der hier anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBL. Nr. 1/2007, zu messen:

"§ 18

Flächenwidmungsplan mit örtlichem Entwicklungskonzept

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu erlassen, weiterzuführen und regelmäßig zu überprüfen. Das örtliche Entwicklungskonzept ist auf einen Planungszeitraum von zehn Jahren, der Flächenwidmungsplan auf einen solchen von fünf Jahren auszulegen.

(2) Das örtliche Entwicklungskonzept hat als Grundlage der übrigen Flächenwidmungsplanung die längerfristigen Ziele und Festlegungen der örtlichen Raumordnung zu enthalten. Seiner Erlassung hat eine aus der Sicht der Gemeinde geeignete Einbeziehung der Bürger voranzugehen.

(3) Das örtliche Entwicklungskonzept besteht aus einer zeichnerischen Darstellung (Funktionsplan) und ergänzenden textlichen Festlegungen; es hat jedenfalls grundsätzliche Aussagen zu enthalten über:

1. das Baulandkonzept, das

- a) den künftigen Baulandbedarf,
- b) die räumliche und funktionelle Gliederung des Baulands im Hinblick auf die künftige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung einschließlich der Festlegung von Funktionen und Entwicklungszielen,
- c) die technische und soziale Infrastruktur und
- d) die Sicherung eines wirksamen Umweltschutzes festlegt; die abschätzbare Entwicklung möglicher Baulanderweiterungen ist im Funktionsplan darzustellen;

2. das Verkehrskonzept mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen der Gemeinde im Bereich der örtlichen Verkehrserschließung;

3. das Grünlandkonzept, das

- a) die natürlichen Voraussetzungen und Umweltbedingungen,
 - b) die landschaftlichen Vorrangzonen unter besonderer Berücksichtigung der Ökologie, des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft,
 - c) die Frei- und Erholungsflächen und
 - d) die Neuaufforstungsgebiete
- festlegt.

...

(5) In Übereinstimmung mit den Zielen und Festlegungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes ist im Flächenwidmungsplan für das gesamte Gemeindegebiet auszuweisen, welche Flächen als Bauland (§ 21 bis § 23), als Verkehrsflächen (§ 29) oder als Grünland (§ 30) gewidmet werden. Die Gemeinde hat dabei auf Planungen benachbarter Gemeinden und anderer Körperschaften öffentlichen Rechtes sowie auf raumbedeutsame Maßnahmen anderer Planungsträger möglichst Bedacht zu nehmen.

...

§ 21

Bauland

(1) Als Bauland dürfen nur Flächen vorgesehen werden, die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen. Sie müssen dem Baulandbedarf der Gemeinde entsprechen, den die Gemeinde für einen Planungszeitraum von fünf Jahren erwartet. ...

...

(6) Widmet die Gemeinde Flächen als Bauland, kann sie die Dichte der Bebauung festlegen. Dabei sind insbesondere die jeweilige Widmung und die Folgen zu bedenken, die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergeben.

...

§ 32

Inhalt des Bebauungsplanes

...

(2) Der Bebauungsplan kann nach Maßgabe des § 31 darüber hinaus insbesondere festlegen oder ausweisen:

...

2. die Bauweise (Abs. 5) und das Maß der baulichen Nutzung (Abs. 6);

(6) Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist durch die Gebäudehöhe, die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschosse näher bestimmt oder durch Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden. Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes. Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes. Als Baumasse gilt der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers.

..."

Aus der dargestellten Rechtslage folgt, dass das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke im Bebauungsplan festzulegen oder auszuweisen ist und entweder durch die Gebäudehöhe, die Geschossflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken ist. § 21 Abs. 6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 ermöglicht jedoch auch eine Festlegung der Bebauungsdichte, die - wie oben bereits festgehalten - auch durch die Geschossflächenzahl ausgedrückt werden kann, im Flächenwidmungsplan für Flächen, die als Bauland gewidmet worden sind.

Schon nach der hier anzuwendenden Rechtslage bildet das örtliche Entwicklungskonzept einen Teil des Flächenwidmungsplanes. Darauf deutet schon die Überschrift zu § 18 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 hin, es ergibt sich aber zweifelsfrei aus der im Abs. 1 dieses Paragraphen getroffenen Anordnung, wonach die "Gemeinde ... in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung den Flächenwidmungsplan mit dem örtlichen Entwicklungskonzept zu erlassen" hat (vgl. hierzu auch den bei Neuhofer, Oö. Baurecht 2007, zu § 18 Oö. ROG 1994 in der durch LGBI. Nr. 1/2007 geänderten Fassung, S 824 f, wiedergegebenen AB 2006, in welchem ausgeführt wird: "Noch deutlicher als bisher soll im § 18 Abs. 1 zum Ausdruck kommen, dass das örtliche Entwicklungskonzept ein bloß unselbständiger Teil des Flächenwidmungsplans ist."). Damit unterscheidet sich die hier anzuwendende Rechtslage des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 entscheidend von raumordnungsrechtlichen Bestimmungen anderer Bundesländer, insbesondere den von der belangten Behörde in ihrer Gegenschift angesprochenen Regelungen des Tiroler Raumordnungsgesetz 2001.

Zweifelsfrei entfaltet das örtliche Entwicklungskonzept Bindungswirkungen gegenüber der Gemeinde, die bei Erstellung und Erlassung des Flächenwidmungsplanes die im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele zu berücksichtigen hat (vgl. hiezu den Beschluss des Verfassungsgerichtshofes vom 4. Dezember 2003, VfSlg 17.080, zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2001). Die hier maßgebliche Regelung über die Geschossflächenzahl im örtlichen Entwicklungskonzept der mitbeteiligten Gemeinde Punkt "3. Besiedlung und Bebauung" bei "Ziele und Maßnahmen", die zwar gemäß § 21 Abs. 6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 im Flächenwidmungsteil des Flächenwidmungsplanes stehen sollte, entfaltet im Hinblick auf die bestehende Einheit des Flächenwidmungsplanes mit dem örtlichen Entwicklungskonzept aber auch die normativen Wirkungen von entsprechenden Anordnungen des Flächenwidmungsplanes. Der Umstand, dass sich die Anordnung über die Verbauungsdichte in dem Teil der Verordnung befindet, die das örtliche Entwicklungskonzept regelt, ist somit für die rechtliche Beurteilung derselben nicht weiter von Bedeutung, zumal es sich um eine dem Baulandkonzept gemäß § 18 Abs. 3 Z. 1 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 zuzuordnende Regelung handelt. Es handelt sich somit um eine zulässige Regelung des Flächenwidmungsplanes im Sinne des § 21 Abs. 6 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 und des diesem zuzurechnenden örtlichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des § 18 Abs. 3 Z. 1 leg.cit.

Damit ist klargestellt, dass die Baubehörden die Übereinstimmung des Bauvorhabens des zweitmitbeteiligten Bauwerbers mit dieser als zulässige Bestimmung des Flächenwidmungsplanes anzusehenden baurechtlichen Vorschrift im Baubewilligungsverfahren zu prüfen hatten. Diese Regelung über die Bebauungsdichte im örtlichen Entwicklungskonzept des Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde ist auch hinreichend bestimmt, zumal sie als Bebauungsdichte für den Bereich des Ortsrandes, an welchem das Baugrundstück offenbar liegt, eine maximale Geschossflächendichte von 0,5 vorsieht. Auch wenn diese Regelung nur als Zielvorgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes qualifiziert wird, ändert dies am Ergebnis nichts, weil die Intention des Flächenwidmungsplanes auf eine bestimmte maximale Bebauungsdichte an den Ortsrändern gerichtet ist und ein Abweichen von dieser Zielbestimmung eine konkrete Prüfung der Baubehörde dahingehend erfordert, ob und auf Grund welcher Erwägungen diese Anordnung im Beschwerdefall nicht anzuwenden ist.

Da - wie oben näher ausgeführt - die Regelung über die Bebauungsdichte im Flächenwidmungsplan als Bestimmung über die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes ein Nachbarrecht im Sinne des § 31 Abs. 4 Oberösterreichische Bauordnung 1994 ist, haben die Beschwerdeführer auch einen Rechtsanspruch auf deren rechtmäßige Anwendung im gegenständlichen Beschwerdeverfahren, weil es sich bei der beurteilten Bestimmung des örtlichen Entwicklungskonzeptes um eine Festlegung des Flächenwidmungsplanes handelt.

Die Baubehörden hatten - wie oben bereits hingewiesen - gemäß § 35 Abs. 1 Z. 2 Oberösterreichische Bauordnung 1994 schon von Amts wegen diese im örtlichen Entwicklungskonzept enthaltene Regelung über die Verbauungsdichte bei Prüfung der Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Projektes der zweitmitbeteiligten Partei zu beachten.

Die Beschwerdeführer sind entgegen den Ausführungen der mitbeteiligten Gemeinde in ihrer Gegenschrift auch nicht präkludiert. Auf Grund der Änderung des Flächenwidmungsplanes nach Erledigung des Bauansuchens des zweitmitbeteiligten Bauwerbers durch die Baubehörde erster Instanz konnten die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren neue Einwendungen erheben (vgl. die hg. Erkenntnisse vom 8. März 1983, Zl. 82/05/0125, und vom 31. Mai 1988, Zl. 87/05/0142). Die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien wurden zur mündlichen Verhandlung der Berufungsbehörde nicht persönlich geladen, die Kundmachung der Verhandlung erfolgte nicht in der gemäß § 42 Abs. 1 AVG geforderten Form (Fehlen der zweiten Kundmachung in geeigneter Form). Schon deshalb konnte diesen Beschwerdeführern gegenüber Präklusion nicht eintreten. Auch der Drittbeschwerdeführer ist nicht präkludiert, weil der Verhandlungsgegenstand - auch in der Kundmachung - ausdrücklich auf einen Teilbereich des eingereichten Bauvorhabens, nämlich auf die vom Bauwerber vorgenommenen Änderungen des ursprünglich eingereichten Projektes eingeschränkt wurde und nach der mündlichen Verhandlung eine Projektsänderung erfolgte, über die keine mündliche Verhandlung abgehalten wurde (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 26. Jänner 2006, Zl. 2002/06/0205). Eine Präklusion gemäß § 42 AVG kann nur hinsichtlich des kundgemachten Verhandlungsgegenstandes eintreten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Mai 1997, Zl. 94/05/0305).

Die belangte Behörde belastete daher ihren Bescheid mit einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes, weshalb dieser gemäß § 42 Abs. 2 Z. 1 VwGG aufzuheben war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 14. Dezember 2007