

TE Vwgh Erkenntnis 2007/11/20 2006/05/0197

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 20.11.2007

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag
Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan
Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
40/01 Verwaltungsverfahren;
50/01 Gewerbeordnung;

Norm

AVG §8;
BauO OÖ 1994 §31 Abs1 Z2;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauO OÖ 1994 §31 Abs6;
BauRallg;
GewO 1994 §74;
ROG OÖ 1994 §22 Abs5 idF 2005/115;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2006/05/0199 2006/05/0198

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. Schmidl, über die Beschwerden der Sparkasse Lambach AG, vertreten durch Posch Rechtsanwälte, Eisenhowerstraße 40, 4600 Wels, gegen die Bescheide der Oberösterreichischen Landesregierung

- 1.) vom 14. Juni 2006, Zl. BauR-013648/1-2006-Ba/Vi, betreffend die Errichtung eines Fachmarktzentrums (hg. Zl. 2006/05/0199),
- 2.) vom 16. Juni 2006, Zl. BauR-013647/1-2006-Ba/Vi, betreffend die Errichtung eines Spar-Lebensmittelmarktes (hg. Zl. 2006/05/0198), und

3.) vom 19. Juni 2006, Zl. BauR-013646/1-2006-Ba/Vi, betreffend die Errichtung eines Getränkelagers (hg. Zl. 2006/05/0197),

(jeweils mitbeteiligte Parteien: 1.) BUV-Bautenerrichtungs- & VerwaltungsgesmbH, vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner, Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Am Hof 13, und 2.) Marktgemeinde St. Florian, 4490 St. Florian), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.145,70 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die erstmitbeteiligte Partei beantragte mit Ansuchen vom 7. April 2005 die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung eines Fachmarktzentrums auf dem Grundstück Nr. 429/15, für die Errichtung eines Spar-Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Nr. 426/2 und für die Errichtung eines Getränkemarktes auf dem Grundstück Nr. 429/2, jeweils EZ 585 KG St. Florian-Markt.

Die Beschwerdeführerin ist Alleineigentümerin des Grundstückes Nr. 426/1 der EZ 421, welches westlich der öffentlichen Wegparzelle Nr. 639/5 (Thannstraße) liegt. Auf diesem Grundstück befindet sich der Unimarkt der Unimarkt HandelsgesmbH & Co KG.

Aus der über diese Vorhaben durchgeföhrten Verhandlungsschrift der Bezirkshauptmannschaft Linz-Land vom 4. August 2005 geht hervor, dass die gewerberechtliche und die baurechtliche Verhandlung gemeinsam durchgeföhrten wurden. Dem Verhandlungsleiter des gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahrens wurde während des Lokalaugenscheines eine schriftliche Stellungnahme (unter anderem) der Beschwerdeführerin überreicht, die der Konsenswerberin zur Kenntnis gebracht und als Beilage A der Verhandlungsschrift zu Grunde gelegt wurde. Nach Übergabe der schriftlichen Stellungnahme hat der Vertreter der Beschwerdeführerin ohne weiteres Bemerken die Verhandlung verlassen.

Diese schriftliche Stellungnahme der Beschwerdeführerin hat folgenden (auszugsweise) Inhalt:

"1.) Die Grundstücke Parzelle Nr. 426/2, 429/2 und 429/15, auf denen das geplante Einkaufszentrum errichtet werden soll, sind derzeit im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als 'Grünland für Land- und Forstwirtschaft' gewidmet, ein Umwidmungsverfahren in 'Bauland- eingeschränktes gemischtes Baugebiet' ist im Laufen. Es ist daher rechtlich abzuklären, inwieweit bereits vor rechtsgültiger Flächenwidmungsplan-Änderung ein Bau- und gewerbebehördliches Genehmigungsverfahren verhandelt und abgeführt werden kann, obwohl die beantragte Umwidmung nicht feststeht.

2.) Das Einkaufszentrum soll auf getrennten Parzellen

mit entsprechenden Grenzabständen errichtet werden, allerdings mit einer gemeinsam nutzbaren Parkplatzanlage. Laut § 24 Punkt 2 OÖ ROG 1994 sind zur Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche sämtliche Flächen aller Handelsbetriebe zusammen zu zählen, insbesondere auch wenn diese gemeinsam genutzte Einrichtungen aufweisen wie in diesem Fall die gemeinsamen Parkplätze, Zufahrten etc. Mit einer eingereichten Gesamtverkaufsfläche von 1.751,92 m² bzw. gesamter Nutzfläche von 2.155 m² ist dies in die Widmungskategorie 'Geschäftsgebäuden für den behördlichen Bedarf' § 23 Sonderwidmung Punkt 3 bzw. § 24 Punkt 3 einzustufen und in der beantragten Widmung gemischtes Bauland (§ 22 Punkt 5) nicht zulässig und daher auch nicht genehmigungsfähig. Die Ausnahme Kerngebiet § 22 Punkt 5 ist nicht anwendbar, nachdem ein Einkaufszentrum mit Gesamtverkaufsfläche von 1.751,92 m² eindeutig als Geschäftsbau für den überörtlichen Bedarf einzustufen ist. Nach Vorlage eines Widmungsbescheides behalten wir uns unter Wahrung der Einspruchfristen sämtliche Rechtsmittel zur Klärung der rechtlichen Sachlage vor.

3.) Als ... Grundeigentümer der Parzelle Nr. 426/1 erheben wir Einspruch gegen die laut vorliegenden Einreichunterlagen geplante Ein- und Ausfahrt zur Thannstraße. Laut Planung sollte die Ein- und Ausfahrt entlang der Grundgrenze zur Parzelle Nr. 425/4 angrenzend an die neu zu errichtende drei Meter hohe Lärmschutzwand situiert werden. Nachdem die Lärmschutzwand vorgezogen bis zur Grundgrenze an der Thannstraße in einer Höhe von drei

Metern errichtet wird, die Ausfahrt noch dazu im spitzen Winkel zur Thannstraße verläuft, würden aufgrund der Fahrzeugadien insbesondere LKW-Züge mit Hänger beim Rechtsabbiegen in die Thannstraße ortseinwärts auf die linke Gegenverkehrsfahrbahn geraten.

Weiters fehlt eine Links- und Rechtsabbiegespur von der Thannstraße, um vor allem auch Stau, Behinderungen bzw. Unfallrisiko unserer bestehenden Betriebsein- und ausfahrt zur Parzelle Nr. 426/1 zu vermeiden. Da neben der zu erwartenden Kundenfrequenz auch mit diversen Belieferungen des Einkaufszentrums insbesondere des Lebensmittelmarktes und des Getränkelagerbetriebes mit entsprechenden Fahrbewegungen, auch LKW mit Hänger, zu rechnen ist, sehen wir die Verkehrssicherheit dieser Ausfahrt keinesfalls gewährleistet und Verkehrsunfälle vorprogrammiert. Dies sehen wir insbesonders auch als Verschlechterung für unsere gegenüberliegende Ein- und Ausfahrt auf die Thannstraße, die durch abbiegende Fahrzeuge blockiert würde bzw. das Ein- und Ausfahrts-Unfallrisiko enorm steigern würde.

Die Verlegung der Ein- und Ausfahrt wäre von der Ipf-Landesstraße nicht nur verkehrstechnisch sicherer, sondern würde auch für die unmittelbar betroffenen umliegenden Anrainer wesentliche Erleichterungen hinsichtlich Lärmbelästigung bringen.

In Anbetracht des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens beantragen wir daher die Verlegung der Einfahrt, die Erstellung eines verkehrstechnischen Gutachtens und die Vorlage eines Verkehrseinbindungskonzeptes unter Einbezug unserer Argumente."

In der mündlichen Verhandlung erstattete unter anderem der bautechnische Amtssachverständige ein Gutachten, dem zusammenfassend zu entnehmen ist, dass gegen die Erteilung der baubehördlichen Genehmigung - vorbehaltlich der erforderlichen Flächenwidmungsplanänderung und der Ausweisung der betroffenen Grundstücke als Bauplätze - bei Einhaltung bestimmter Auflagen keine Bedenken bestünden.

Mit Bescheiden des Bürgermeisters der zweitmitbeteiligten Gemeinde jeweils vom 6. Oktober 2005 wurde der erstmitbeteiligten Partei die Baubewilligung für den Neubau eines Fachmarktzentrums, eines Spar-Lebensmittelmarktes und eines Getränkelaegers entsprechend den begutachteten und als solchen gekennzeichneten Bauplänen unter Vorschreibung von Auflagen erteilt.

In der Begründung der Bescheide verwies die Baubehörde erster Instanz zunächst darauf, dass die Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4.16 "Fachmarkzentrum" mit Ablauf der Kundmachungsfrist vom 28. September 2005 rechtswirksam geworden sei. Die gegenständlichen Bauplätze würden daher die Widmung "Bauland-eingeschränktes gemischtes Baugebiet" aufweisen. Im übrigen sei die Frage der Zulässigkeit des Einkaufszentrums im Rahmen der Vorprüfung bereits abgeklärt worden und werde die Rechtsmeinung vertreten, dass dieses den Bestimmungen des § 22 Abs. 5 in Verbindung mit § 24 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 (OÖ ROG 1994) entspreche, da die Gesamtverkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes 600 m² und die der Fachmärkte in Summe 3.000 m² nicht überschreite, wobei im Bereich der Fachmärkte eine überwiegend selbstdärtige Warenentnahme durch die Kunden nicht erfolge. In einem von der Gewerbebehörde eingeholten Gutachten sei der straßenverkehrstechnische Amtssachverständige der Ansicht gewesen, dass dann, wenn das Projekt dahingehend abgeändert werde, dass die 3 m hohe Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundgrenze von der Grundstücksgrenze zur Straße um 2 m abgerückt werde, keine Sicht einschränkungen im Ausfahrtsbereich vom geplanten Fachmarkzentrum auf den bevorrangten Verkehr gegeben seien. Es sei jedoch darauf zu achten, dass die Knotensichtweite (bei 50 km/h mindestens 60 m) im Bereich des Nachbargrundstückes von jeglicher Bepflanzung, die mehr als 80 cm über das Fahrbahnniveau ragen, frei gehalten werde. Entsprechend diesem Gutachten würden die dem Antrag auf Zustimmung der Straßenverwaltung anzuschließenden Projektunterlagen erstellt und der Landesstraßenverwaltung vorgelegt werden. Überdies habe die Konsenswerberin mit den nordseitig angrenzenden Grundeigentümern eine Vereinbarung über die Grundinanspruchnahme zur Schaffung der erforderlichen Knotensichtweite durch Einrücken der Lärmschutzwand geschlossen. Daher sei auf die Einwendungen im Punkt 3 der Stellungnahme der Beschwerdeführerin nicht näher einzugehen.

Die Beschwerdeführerin erhob Berufungen gegen diese Bescheide.

Mit Bescheiden je vom 13. Dezember 2005 wies der Gemeinderat der zweitmitbeteiligten Gemeinde die Berufungen als unzulässig zurück.

Dies wurde damit begründet, dass die von der Beschwerdeführerin während der mündlichen Verhandlung überreichte schriftliche Stellungnahme nicht verlesen, und die Einwendungen auch nicht dem richtigen Verhandlungsleiter übergeben worden seien. Sie seien auch nicht dem richtigen Protokoll als Bestandteil angeschlossen, weshalb sich die schriftlichen Einwendungen für das baubehördliche Bewilligungsverfahren als irrelevant erwiesen. Daran ändere auch die zwischen Durchführung der mündlichen Verhandlung und Erlassung des erstinstanzlichen Bescheides ergangene Änderung der Rechtslage durch Änderung des Flächenwidmungsplanes nichts, weil diese Änderung bei Durchführung der in Rede stehenden mündlichen Verhandlung bereits mitbedacht worden sei. Die Beschwerdeführerin könne sich auch nicht darauf berufen, hinsichtlich der Umwidmung der zu bebauenden Liegenschaft nicht hinreichend informiert gewesen zu sein, zumal sie auch in ihrer schriftlichen Stellungnahme auf die bevorstehende, für den Verfahrensausgang relevante Rechtsänderung ausdrücklich Bezug genommen habe. Daher hätten sich die in der schriftlichen Stellungnahme der Beschwerdeführerin erhobenen Einwendungen allesamt als unzulässig erwiesen. Die Berufungsbehörde habe daher auch nicht in der Sache selbst entscheiden müssen und es seien die weiteren Ausführungen in der Begründung der Berufungsschrift nicht Gegenstand der Prüfung.

Gegen die Bescheide des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 13. Dezember 2005 er hob die Beschwerdeführerin jeweils Vorstellung an die belangten Behörde, in welcher sie sich gegen die Annahme des Eintritts der Präklusion und damit den Verlust ihrer Parteistellung aussprach. Sie machte weiters geltend, die vorgelegten Einwendungen seien natürlich auch für das baubehördliche Bewilligungsverfahren maßgeblich und die Berufungsbehörde hätte die mittlerweile eingetretene Änderung der Rechtslage berücksichtigen müssen. Weiters wies sie neuerlich auf die Unzulässigkeit der vorliegenden Bauführung in der nunmehr gegebenen Widmungskategorie im Zusammenhang mit der am 1. November 2005 in Kraft getretenen OÖ ROG-Novelle 2005, LGBI. Nr. 115, hin.

Mit den nunmehr angefochtenen Bescheiden vom 14., 16. und 19. Juni 2006 gab die belangte Behörde jeweils den Vorstellungen der Beschwerdeführerin gegen die Bescheide des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde keine Folge und stellte fest, dass die Beschwerdeführerin durch die Bescheide in ihren Rechten nicht verletzt werde.

Nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens und der bezughabenden Bestimmungen des OÖ ROG 1994 (in der Fassung vor bzw. nach der Novelle LGBI. Nr. 115/2005) stellte die belangte Behörde in den drei angefochtenen, im Wesentlichen inhaltlich übereinstimmenden Bescheiden fest, dass das jeweilige zur Bebauung eingereichte Grundstück nach dem hier maßgeblichen Flächenwidmungsplan der mitbeteiligten Gemeinde (Änderung Nr.4.16) als "eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB)" gewidmet sei. Nach § 22 Abs. 5 OÖ ROG 1994 seien als gemischtes Baugebiet solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienten, Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die aufgrund ihrer Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich störten. Zur funktionellen Gliederung könne aber in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürften, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Nun habe die Beschwerdeführerin anlässlich der mündlichen Verhandlung eingewendet, dass das gegenständliche Bauvorhaben in der Widmung MB nicht zulässig und daher auch nicht genehmigungsfähig sei; vielmehr sei eine Widmung für "Geschäftsgebäude für den überörtlichen Bedarf" erforderlich. Zu diesem Einwand sei aus rechtlicher Sicht auszuführen, dass eine Widmungskategorie als eine ein subjektiv-öffentlichtes Nachbarrecht gewährleistende Norm insoweit in Betracht komme, als die dort enthaltenen Beschränkungen der Bauführung nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarn diene. Den Nachbarn stehe somit ein Rechtsanspruch auf Einhaltung einer Widmung dann zu, wenn die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes auch dem Interesse des Nachbarn dienten, also insbesondere dann, wenn sie einen Immissionsschutz gewährten. Die Widmungskategorie MB biete gemäß § 22 Abs. 5 OÖ ROG 1994 (durch die Novelle 2005 sei diesbezüglich keine Änderung eingetreten) für den Nachbarn einen Immissionsschutz. Im Bezug auf die Einhaltung dieser Bestimmung komme daher den Nachbarn ein subjektives Recht darauf zu, dass kein im MB unzulässiger Betrieb errichtet werde. Bei der Erforderlichkeit einer gewerberechtlichen Genehmigung, welche außer Streit stehe, könne der Nachbar allerdings gemäß § 31 Abs. 6 der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (OÖ BauO 1994) im Bauverfahren nur die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie einwenden, soweit damit die Behauptung einer zu befürchtenden Immissionsbelastung verbunden sei. Im vorliegenden Fall habe aber die Einschreiterin im Verfahren nur die Zulässigkeit der Betriebstype in der hier gegebenen Widmung in Frage gestellt, ihre diesbezügliche Einwendung aber nicht mit einer zu befürchtenden Immissionsbelastung verbunden. Da nach Maßgabe des § 22 Abs. 5 OÖ ROG 1994 in der Widmungskategorie MB nur Klein- und Mittelbetriebe errichtet werden dürften, welche die Umgebung nicht

wesentlich störten, wäre es zusätzlich erforderlich gewesen, einzuwenden, dass es sich hier um einen wesentlich störenden Betrieb handelte, der im eingeschränkten gemischten Baugebiet unzulässig sei. Dies darzulegen habe aber die Einschreiterin verabsäumt, weshalb von keiner zulässigen Einwendung im Rechtssinne gesprochen werden könne.

Die gegen den jeweiligen Erstbescheid erhobene Berufung habe die Baubehörde zweiter Instanz als unzulässig zurückgewiesen und ihre Entscheidung damit begründet, dass die Beschwerdeführerin bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung ihre Parteistellung im baubehördlichen Bewilligungsverfahren wegen eingetretener Präklusion verloren habe. Es könne nun nach Ansicht der belangten Behörde dahingestellt bleiben, ob die vom Gemeinderat für den Verlust der Parteistellung verwendete Argumentation zutreffe oder nicht, weil der Gemeinderat mangels einer dem Gesetz entsprechenden Einwendung zu keinem für die Beschwerdeführerin günstigeren Ergebnis hätte kommen können.

Nach den Bestimmungen der ROG-Novelle 2005 dürften Einkaufszentren prinzipiell nur mehr in Gebieten für Geschäftsbauten errichtet werden. Da die neuen Raumordnungsbestimmungen auf alle nach dem 1. November 2005 anhängigen Bauverfahren anzuwenden seien, hätte die Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen, da die verfahrensgegenständlichen Grundstücke im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde als "eingeschränktes gemischtes Baugebiet" ausgewiesen seien. Nun treffe es zu, dass die ROG-Novelle 2005 mit 1. November 2005 in Kraft getreten sei und der Bescheid der Berufungsbehörde erst nach diesem Datum erlassen worden sei, dennoch führe dieser Einwand nicht zum Erfolg. Im Vorstellungsverfahren führe nicht jede objektive Rechtswidrigkeit des Bescheides der obersten Gemeindebehörde zu dessen Aufhebung, sondern nur dann, wenn subjektive Rechte des Vorstellungswerbers verletzt werden. Im vorliegenden Fall habe aber die Beschwerdeführerin nur die Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie einwenden können, soweit damit die Behauptung einer zu befürchtenden Immissionsbelastung verbunden sei. Werde aber - wie hier - lediglich die bloße Widmungswidrigkeit des Bauvorhabens behauptet, so stelle dies keinen zulässigen Nachbareinwand dar, was bedeutet, dass die Rechtsmittelbehörde das Berufungsvorbringen meritorisch gar nicht habe erledigen können. Mit anderen Worten heiße dies, dass ein Nachbar keinen Rechtsanspruch darauf besitze, dass ein Bauvorhaben in jeder Hinsicht der objektiven Rechtslage entspreche. Aus seiner Sicht sei bloß die Verletzung seiner subjektiven Nachbarrechte verfahrensrelevant.

Gegen diese Bescheide richten sich die vorliegenden Beschwerden, in denen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Die Beschwerdeführerin bringt in ihren im Wesentlichen gleich lautenden Beschwerden vor, dass die von der belangten Behörde in den angefochtenen Bescheiden vertretene Rechtsansicht unrichtig sei und sich auch mit dem Gesetzeswortlaut nicht decke. So sei das Erfordernis, wonach eine Einwendung, die sich gegen die Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie wendet, auch die Behauptung der Immissionsbelastung beinhalten müsse, aus dem Gesetzeswortlaut nicht nachvollziehbar. Im baubehördlichen Verfahren sei die Zulässigkeit eines Betriebes in einer bestimmten Widmungskategorie nach seiner Betriebstype zu prüfen. Einwendungen der Nachbarn gegen bauliche Anlagen, die einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürften, seien auf die Betriebstype beschränkt. Einwendungen beispielsweise wegen Lärmbelästigung oder sonstiger Immissionen aus dem Bauvorhaben seien unzulässig und daher zurückzuweisen. Die Nachbarn hätten ein subjektives Recht darauf, dass für unzulässige Betriebstypen die Baubewilligung zu versagen sei. Daraus folge, dass entgegen der von der belangten Behörde vertretenen Rechtsansicht eben nicht gleichzeitig mit der Einwendung auch eine zu befürchtende Immissionsbelastung behauptet werden müsse, da diese keinesfalls Gegenstand des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens sein könne. Richtigerweise hätte die belangte Behörde daher prüfen müssen, ob im Bauverfahren erster bzw. zweiter Instanz der gegenständliche Betrieb in der gegebenen Widmungskategorie seiner Betriebstype entspreche. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Einwendungen auch Ausführungen vorgebracht habe, die durchaus als auf eine zu befürchtende Immissionsbelastung gerichtet verstanden werden könnten. Sie habe nämlich ausdrücklich vorgebracht, dass durch die verkehrstechnische Gestaltung des Projektes nicht nur eine Verschlechterung der Verkehrssituation zu befürchten sei, sondern dass aus der Entschärfung der Verkehrssituation auch wesentliche Erleichterungen hinsichtlich der Lärmbelästigung resultierten. Selbst wenn die von der belangten Behörde vertretene Ansicht zum Erfordernis eines Vorbringens einer Immissionsbelastung richtig wäre, habe die Beschwerdeführerin die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie ohnedies auch mit der Behauptung einer zu befürchtenden Immissionsbelastung verbunden, sodass die von ihr erhobenen Einwendungen jedenfalls

zulässig gewesen seien. Darüber hinaus gehe die belangte Behörde offensichtlich selbst von einer objektiv rechtswidrigen Baubewilligung aus, woraus zu schließen sei, dass die Berufungsbehörde verpflichtet gewesen wäre, die erteilte Baubewilligung aufzuheben und die objektive Rechtmäßigkeit der Entscheidung sicherzustellen. Die belangte Behörde habe dadurch, dass sie sich inhaltlich nicht mit der Vorstellung auseinandersetzt und den Bescheid des Gemeinderates nicht wegen Rechtswidrigkeit aufgehoben habe, einen objektiv rechtswidrigen Bescheid gebilligt.

Die belangte Behörde erstattete jeweils eine Gegenschrift, in der sie die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragte.

Die mitbeteiligte Partei erstattete ebenfalls jeweils eine Gegenschrift, in der sie die Abweisung der Beschwerde beantragte.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die entscheidungswesentlichen Bestimmungen des § 31 OÖ BauO 1994 (in der hier anzuwendenden Fassung vor der Novelle LGBI. 2006/96) und des § 22 OÖ ROG 1994 (in der Fassung der Novelle LGBI 2005/115) haben folgenden Wortlaut:

"§ 31. (1) Nachbarn sind

1.

Entfallen.

2.

bei allen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: jene Eigentümer und Miteigentümer der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer und Miteigentümer durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können.

Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern gleichgestellt.

(2) ...

(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.

...

(6) Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstypen in der gegebenen Widmungskategorie betreffen."

§ 22. ...

(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich stören;

2.

Lagerplätze zu errichten, die nicht wesentlich stören;

3.

sonstige Bauten und Anlagen aufzunehmen, die in Wohngebieten (Abs. 1) oder, soweit es sich um Betriebe im Sinn der Z. 1 handelt, in Kerngebieten (Abs. 4) errichtet werden dürfen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für die den Betrieben zugeordneten Wohngebäude."

Unstrittig ist, dass die geplanten Bauvorhaben nach dem geltenden Flächenwidmungsplan in einem Gebiet liegen, das als "eingeschränktes gemischtes Baugebiet" ausgewiesen ist.

Die erstmitbeteiligte Partei zieht nun in Zweifel, ob die Beschwerdeführerin gemäß § 31 Abs. 1 Z 2 OÖ BauO 1994 tatsächlich als Nachbarin der geplanten Bauvorhaben anzusehen sei. Die in dieser Bestimmung vorausgesetzte räumliche Nähe sei zwar gegeben; die Beschwerdeführerin könne als juristische Person durch das Bauvorhaben aber nicht in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden, weil es nur um immissionsseitige Beeinträchtigungen gehe.

Nun ist aber nicht davon auszugehen, dass - wie die erstmitbeteiligte Partei meint - bei der Prüfung der Parteistellung allein die persönliche Eignung, von möglichen Immissionsbelastungen betroffen zu sein, relevant wäre. Nach § 31 Abs. 1 Z 2 leg.cit. kommt es darauf an, ob die Eigentümer benachbarter Grundstücke durch das Bauvorhaben "voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können." Es erscheint nicht als rechtswidrig, dass im Hinblick auf eine am Beginn des Bauverfahrens stehende, auf die Beeinträchtigung aller in Frage kommenden subjektiven Rechte abstellende Prognose angesichts des Ausmaßes des hier vorliegenden Bauvorhabens die Baubehörde erster Instanz von der Parteistellung der Beschwerdeführerin ausging.

Strittig ist nun, ob die Beschwerdeführerin durch die Erhebung zulässiger Einwendungen im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 4. August 2005 diese Parteistellung behalten oder ob sie diese wegen des Fehlens solcher Einwendungen verloren hat. In diesem Zusammenhang vertrat die belangte Behörde die Ansicht, die auf andere Argumente gestützte Rechtsansicht des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde über den Eintritt der Präklusion nicht näher überprüfen zu müssen, weil der Gemeinderat wegen des Fehlens einer dem Gesetz entsprechenden Einwendung zu keinem für die Beschwerdeführerin günstigeren Ergebnis hätte gelangen können. Der Gemeinderat habe - mangels Vorliegens einer geeigneten Einwendung -

das Berufungsvorbringen gar nicht meritorisch behandeln können.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - auch zu der oben wiedergegebenen Rechtslage der OÖ Bauordnung 1994 - ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise 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 gemacht hat (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 14. Oktober 2005, Zl. 2004/05/0323, mit weiteren Nachweisen).

Der Nachbar kann nach der oberösterreichischen Rechtslage im Baubewilligungsverfahren daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen.

§ 31 Abs. 4 OÖ BauO nennt als Bestimmungen, die dem Interesse der Nachbarschaft dienen, 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 vorliegenden Fall ist zudem wegen gleichzeitiger Erforderlichkeit einer gewerberechtlichen Genehmigung - diese Erforderlichkeit steht im gegenständlichen Fall außer Streit - auch die Bestimmung des § 31 Abs. 6 OÖ BauO 1994 zu beachten. Demnach sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen

Widmungskategorie betreffen. Andere Einwendungen, zB wegen Lärmbelästigung oder sonstiger Immissionen aus dem Bauvorhaben, sind unzulässig und daher zurückzuweisen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 30. September 1997, Zl. 97/05/0128).

Dies bedeutet, dass Einwendungen im Hinblick auf die zu erwartenden Immissionsbelastungen im Bauverfahren nur in einem eingeschränkten Umfang zulässig sind, nämlich nur, insoweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen. Der darüber hinausgehende Immissionsschutz ist dem gewerberechtlichen Bewilligungsverfahren zugeordnet, weshalb sich alle anderen, auf Immissionsbelastungen abzielenden Einwendungen als unzulässig erweisen.

Die Beschwerdeführerin hat sich im Verfahren, insbesondere bei ihren Einwendungen in der mündlichen Verhandlung vom 4. August 2005, zum einen darauf gestützt, dass das geplante Bauvorhaben deshalb im Widerspruch mit der gegebenen und geplanten Flächenwidmung stünde, weil die Gesamtverkaufsfläche höher sei als zulässig; weiters sei die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet; eine von ihr vorgeschlagene alternative Verkehrslösung reduziere zudem die Lärmelastung der Anrainer.

Die erstgenannte Einwendung der Beschwerdeführerin (Gesamtverkaufsfläche größer als zulässig) stellt keinen Bezug zu einer behaupteten, damit für die Beschwerdeführerin einhergehenden Immissionsbelastung her; der Beschwerdeführerin geht es offenbar abstrakt um die Zulässigkeit der Bauvorhaben in der gegebenen bzw. geplanten Flächenwidmungskategorie. Es ist daher im vorliegenden Fall nicht davon auszugehen, dass es sich dabei um eine Einwendung handelt, die in jenen Bestimmungen gründet, die dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

Damit handelt es sich aber um keine Einwendung, die im Sinne des § 31 Abs. 6 OÖ BauO eine zulässige Einwendung darstellt, fehlt doch der Immissionsbezug. Es mag nun nicht in jedem Fall notwendig sein, gleichzeitig mit der Einwendung, eine Betriebstype sei in der Widmungskategorie nicht zulässig, eine ausdrückliche Behauptung über damit verbundene Immissionsbelastungen aufzustellen, um eine baurechtlich relevante Einwendung in Bezug auf Immissionen erstattet zu haben. Dies kann sich im Einzelfall nämlich auch aus dem Gesamtbild der Einwendungen insbesondere vor dem Hintergrund der anzuwendenden Rechtslage oder der Besonderheit des geplanten Bauvorhabens ergeben. Im vorliegenden Fall steht der Einwand der Nichtübereinstimmung des Bauvorhabens mit der Widmung aber weder nach dem Inhalt der Einwendungen in der mündlichen Verhandlung noch nach dem Inhalt der Berufung, die neuerlich allein auf die Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche abstellt, im Zusammenhang mit einer damit einher gehenden Immissionsbelastung für die Beschwerdeführerin, sodass diese Einwendung nicht als solche zu qualifizieren ist, die unter § 31 Abs. 6 OÖ BauO fällt.

Außerhalb des Bereichs immissionsbezogener Einwendungen stellt der Einwand der Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche aber auch keinen zulässigen Einwand der Beschwerdeführerin dar. Dies deshalb, weil die Einhaltung der Gesamtverkaufsfläche kein subjektiv-öffentlichtes Nachbarrecht darstellt. Wie der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt dargelegt hat (vgl. zuletzt das hg. Erkenntnis vom 21. September 2007, 2007/05/0183, mwN), ist der Maßstab der Gesamtverkaufsfläche allein für die Raumordnung und die damit verbundene Gestaltung von Gebieten für Geschäftsbauten maßgebend. Sie bezweckt aber keine die Interessen des Nachbarn schützende Beschränkung der Bebaubarkeit des Bauplatzes. Dem Nachbarn kommt daher kein Recht auf die Einhaltung einer bestimmten Gesamtverkaufsfläche zu.

Weiters befürchtete die Beschwerdeführerin eine Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Thannstraße, einer öffentlichen Verkehrsfläche (Bezirksstraße). In diesem Zusammenhang verwies die Beschwerdeführerin darauf, dass eine von ihr vorgeschlagene Änderung der Ausfahrtssituation "auch für die unmittelbar betroffenen umliegenden Anrainer wesentliche Erleichterungen hinsichtlich Lärmelastigung" mit sich bringen würde.

Den Baubewilligungsbescheiden vom 6. Oktober 2005 ist im Zusammenhang mit diesen Einwendungen zu entnehmen, dass den Bedenken der Beschwerdeführerin insofern Rechnung getragen wurde, als - auf Grundlage eines Gutachtens des straßenverkehrstechnischen Amtssachverständigen - die Lärmschutzwand um 2 m verkürzt werden sollte, damit keine Sicht einschränkungen im Ausfahrtsbereich auf den bevorrangten Verkehr gegeben seien. Damit wurde den Einwendungen der Beschwerdeführerin offenbar entsprochen; in der Berufung finden sich diesbezüglich auch keine Ausführungen mehr.

Aus rechtlicher Sicht ist aber darüber hinaus darauf hinzuweisen, dass dem Nachbarn kein Rechtsanspruch darauf

zukommt, dass sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht ändern (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Oktober 1985, Zl. 85/05/0112). Aus der befürchteten Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen kann kein subjektives Nachbarrecht abgeleitet werden (vgl. das hg. Erkenntnis vom 16. September 2003, Zl. 2001/05/0372). Die Interessen des Verkehrs, auch seiner Sicherheit, gehören vielmehr zu den vom Amts wegen zu wahren öffentlichen Interessen, somit nicht zu jenen Bestimmungen, die dem Interesse des Nachbarn dienen. Ein Mitspracherecht kommt dem Nachbarn daher in diesen Belangen nicht zu. Selbst wenn diesem Einwand der Beschwerdeführerin nicht bereits Rechnung getragen worden wäre, bezöge er sich also nicht auf ein subjektiv-öffentlichtes Nachbarrecht, und erwiese sich daher ebenfalls als unzulässig.

Was nun die behauptete "Verringerung der Lärmbelastung für die Anrainer" betrifft, so scheint durch die angesprochene Umplanung auch diesen Bedenken Rechnung getragen worden zu sein. Darüber hinaus stellte aber auch dieser Teil der auf die Veränderung der Verkehrssituation zielenden Einwendungen keine zulässige Einwendung dar. Dies zum einen schon deshalb, weil dieser Bemerkung der Beschwerdeführerin nicht einmal die Behauptung zu entnehmen ist, mit den geplanten Bauvorhaben gehe eine Erhöhung der Immissionsbelastung einher. Aber selbst wenn man diesen Einwand so verstehen wollte, so steht er doch inhaltlich eindeutig nur in Beziehung zur Ausfahrtssituation im Bereich der geplanten Bauvorhaben, aber in keiner Beziehung zur behaupteten Unzulässigkeit der Betriebstype. Ein solcher, allein auf die Lärmbelästigung bezogener Einwand - wenn er überhaupt so zu werten gewesen wäre - wäre aber auf Grundlage des § 31 Abs. 6 OÖ BauO unzulässig und daher zurückzuweisen (vgl. das bereits zitierte hg. Erkenntnis vom 30. September 1997).

Daraus folgt, dass die Ansicht der belangten Behörde, es lägen keine zulässigen Einwände der Beschwerdeführerin vor, im Ergebnis nicht zu beanstanden ist.

Die Beschwerden waren daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Kostenersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 20. November 2007

Schlagworte

Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Schutz vor Immissionen

BauRallg5/1/6Nachbarrecht Nachbar Anrainer Grundnachbar subjektiv-öffentliche Rechte, Vorschriften, die keine subjektiv-öffentliche Rechte begründen BauRallg5/1/9Baurecht Nachbar

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2007:2006050197.X00

Im RIS seit

27.12.2007

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at