

# TE Vfgh Erkenntnis 2014/9/18 B917/2012

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 18.09.2014

## **Index**

L8200 Bauordnung

## **Norm**

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt

Oö BauO 1994 §24 Abs1 Z3, §31 Abs5

Oö RaumOG 1994 §21 Abs2

GewO 1994 §79 Abs2

Flächenwidmungsplan Nr 4 der Stadtgemeinde Grieskirchen vom 03.05.2004

## **Leitsatz**

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch die Erteilung einer Baubewilligung für ein Ordinations- und Bürohaus; Möglichkeit von Einwendungen der Nachbarn im Falle einer Verwendungszweckänderung im Hinblick auf eine heranrückende Wohnbebauung im neuerlich durchzuführenden Baubewilligungsverfahren

## **Spruch**

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung darüber abgetreten, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in einem sonstigen Recht verletzt worden sind.

## **Begründung**

Entscheidungsgründe

### I. Sachverhalt, Beschwerde und Vorverfahren

1. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die Oberösterreichische Landesregierung die Vorstellung der Beschwerdeführer gegen den im Gemeindeinstanzenzug ergangenen Bescheid des Gemeinderats der Stadtgemeinde Grieskirchen als unbegründet ab. Mit jenem Bescheid hatte der Gemeinderat der Stadtgemeinde Grieskirchen einer bauwerbenden Gesellschaft die Bewilligung für die Errichtung des beantragten Ordinations- und Bürohauses sowie den damit im Zusammenhang stehenden Abbruch von Gebäudeteilen auf den Grundstücken Nr .107, .108, .260 und .387, alle KG Grieskirchen, erteilt. Die nunmehrigen Beschwerdeführer sind als Nachbarn iSd §31 Abs1 Z2 Oberösterreichische Bauordnung 1994 (im Folgenden: OÖ BauO 1994) Eigentümer eines Grundstücks, auf dem sich ein Mälzereiunternehmen befindet. Die von ihnen angeregte (Neben-)Bestimmung, dass eine Verwendung des zu

bewilligenden Gebäudes zu Wohnzwecken unzulässig sei, damit die Nachbarrechte gemäß §31 Abs5 OÖ BauO 1994 nicht durch nachträgliche Änderungen des Verwendungszwecks des Bauvorhabens unterlaufen werden könnten, wurde in den Bewilligungsbescheid nicht aufgenommen.

2. In der gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung erhobenen, auf Art144 B-VG gestützten Beschwerde machen die Beschwerdeführer die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art2 StGG, Art7 Abs1 B-VG) sowie die Verletzung in Rechten wegen Anwendung rechtswidriger genereller Normen geltend und beantragen die Aufhebung des angefochtenen Bescheids, in eventu die Abtretung der Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof.

2.1. Zur Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz bringen die Beschwerdeführer Folgendes vor:

Die belangte Behörde habe dem angewendeten Gesetz einen verfassungswidrigen Inhalt unterstellt. Sie sei zunächst davon ausgegangen, dass es sich beim verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben nicht um ein "Wohngebäude" iSd §31 Abs5 OÖ BauO 1994 handle und bereits aus diesem Grund kein Anwendungsfall der genannten Bestimmung vorliege. Diese Auslegung bewirke aber, dass in Fällen wie dem vorliegenden, in welchem eine Bewilligung zwar nicht unmittelbar die Wohnraumbeschaffung zum Gegenstand habe, aber die Voraussetzungen für eine künftige bewilligungsfreie Änderung des Verwendungszwecks zu Wohnzwecken schaffe, keine Einwendungen gegen "heranrückende Wohnbebauung" erhoben werden könnten. Die Beschwerdeführer hätten möglicherweise in weiterer Folge strengere Auflagen gemäß §79 Gewerbeordnung 1994 zu erwarten, welche für ihr Mälzereiunternehmen "existenzbedrohende, wenn nicht sogar existenzvernichtende Auswirkungen haben könnten". Der Begriff "Wohngebäude" iSd §31 Abs5 OÖ BauO 1994 sei daher dahingehend auszulegen, dass er nicht nur Bauvorhaben umfasse, die unmittelbar den Bau von Wohngebäuden zum Gegenstand hätten, sondern jedes Bauvorhaben, dessen Bewilligung die rechtliche Voraussetzung für eine ohne weitere Bewilligung zulässige Nutzung zu Wohnzwecken schaffe (der Beschwerdeführer verweist in diesem Zusammenhang auf die Materialien zu LGBI 70/1998, AB 1998 zu Artl Z33).

Einen verfassungswidrigen Inhalt habe die belangte Behörde §31 Abs5 OÖ BauO 1994 weiters dadurch unterstellt, dass sie im Beschwerdefall nicht vom Vorliegen eines "Neubaus" im Sinne dieser Bestimmung ausgegangen war. Die belangte Behörde hätte den Begriff "Neubau" in Zusammenhang mit der Wortfolge "von Wohngebäuden" auslegen müssen und diesen nicht isoliert betrachten dürfen. Maßgeblich sei, ob das betreffende Grundstück bereits vorher eine in Bezug auf Immissionen ebenso empfindliche Bebauung aufgewiesen habe oder nicht. Es liege daher ein "Neubau von Wohngebäuden" iSd §31 Abs5 OÖ BauO 1994 vor, wenn etwa ein Betriebsgebäude zu einem Wohngebäude umgebaut werde.

2.2. Zur Verletzung in Rechten wegen Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung wird in der Beschwerde vorgebracht, dass der Verordnungsgeber gemäß §21 Abs2 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (im Folgenden: OÖ ROG 1994) dazu verpflichtet gewesen wäre, die Lage der unterschiedlich gewidmeten Baugebiete so aufeinander abzustimmen, dass sie einander möglichst nicht beeinträchtigen und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht werde. Während die Grundstücke der Beschwerdeführer im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Grieskirchen als Betriebsbaugebiet gewidmet seien, seien die in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstücke des Bauwerbers seit dem Jahr 2000 als Kerngebiet ausgewiesen. Der Betrieb der Mälzerei der Beschwerdeführer sei bei seiner Gründung im Jahr 1956 zur Gänze von Wirtschaftsbetrieben umgeben gewesen; dementsprechend sei eine Widmung des erweiterten Betriebsareals der Mälzerei in Betriebsbaugebiet erfolgt. Für die Umwidmung der Liegenschaft, auf der sich das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben befindet, in Kerngebiet im Jahr 2000 habe kein öffentliches Interesse bestanden und sei keine Grundlagenforschung durchgeführt worden. Die Ungleichbehandlung der beiden nebeneinander liegenden Areale sei sachlich nicht gerechtfertigt. Da im Widmungsgebiet "Kerngebiet" auch Wohnbauten zulässig seien, hätte der Verordnungsgeber für entsprechende Abgrenzungen dieser Widmungskategorien sorgen und bestimmte Abstände dieser Widmungskategorien bestimmen müssen, um gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung von Wohngebäuden etwa durch die Betriebsanlagen der Beschwerdeführer im Betriebsbaugebiet wäre unvermeidlich. Einwendungen aus dem Titel der Wohnnutzung könnten für den Betrieb der Beschwerdeführer existenzgefährdet sein. Diese Beeinträchtigung könne auch nicht durch Verhinderung heranrückender Wohnbebauung durch die Baubehörde hintan gehalten werden.

2.3. Zur Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes bringen die Beschwerdeführer

vor, §31 Abs5 OÖ BauO 1994 sei unter der Voraussetzung gleichheitswidrig, dass diese Bestimmung entgegen der unter Pkt. 2.1. dargelegten Auffassung der Beschwerdeführer nicht verfassungskonform ausgelegt werden könne. Gemäß §31 Abs5 OÖ BauO 1994 seien bei Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dadurch werde es Eigentümern benachbarter Grundstücke ermöglicht, gegen eine so genannte "heranrückende Wohnbebauung" Einwendungen zu erheben, wenn sie infolge einer erteilten Baubewilligung die Auferlegung zusätzlicher Auflagen für ihre Betriebsanlage zu erwarten hätten. Dieser in §31 Abs5 OÖ BauO 1994 geregelte Sachverhalt unterscheide sich in keiner Weise vom vorliegenden Fall, in welchem eine Baubewilligung für die Errichtung eines Ordinations- und Bürohauses erteilt werde, dessen Verwendungszweck ohne weitere Baubewilligung hin zu einem Wohngebäude geändert werden könne. Diese unterschiedlichen Regelungen seien durch keine entsprechenden Unterschiede im Tatsächlichen begründet.

3. Die Oberösterreichische Landesregierung legte die Verwaltungsakten vor und erstattete eine Gegenschrift, in welcher sie die Abweisung der Beschwerde beantragt.

3.1. Die von den Beschwerdeführern vorgebrachte "korrigierende Definition" des Begriffs "Wohngebäude" finde in der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (zuletzt VwGH 31.1.2006, 2003/05/0179) keine Deckung. Gegenstand des Verfahrens sei die Errichtung eines Ordinations- und Bürohauses, nicht eines Wohngebäudes, weshalb kein Anwendungsfall des §31 Abs5 OÖ BauO 1994 gegeben sei. Selbst wenn ein Neubau vorliegen sollte, würde dies nichts daran ändern, weil auch der Neubau eines Gebäudes, welches kein Wohngebäude darstellte, nicht vom Anwendungsbereich dieser Bestimmung umfasst wäre. Im Übrigen wäre dann, wenn ein "Neubau von Wohngebäuden" iSd §31 Abs5 OÖ BauO 1994 vorläge, dies in einem Verfahren geltend zu machen, in welchem dieser Umbau des Ordinations- und Bürohauses in ein Wohngebäude beantragt werde.

3.2. Zur geltend gemachten Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplans weist die Oberösterreichische Landesregierung darauf hin, dass gegen die mit dem Flächenwidmungsplan Nr 4 der Stadtgemeinde Grieskirchen durchgeführte Kerngebietswidmung, mit welcher der historisch gewachsenen Struktur im zentralen Stadtgebiet der Stadtgemeinde Grieskirchen Rechnung getragen worden sei, keine Einwendungen im Planauflageverfahren erhoben worden seien. Im Übrigen sei das beschwerdegegenständliche Grundstück seit eh und je, so auch im Flächenwidmungsplan Nr 3, als gemischtes Baugebiet gewidmet, sodass auch bereits vor Wirksamwerden des in Beschwerde gezogenen Flächenwidmungsplans Nr 4 eine Wohnnutzung möglich und zulässig gewesen sei.

## II. Rechtslage

1. Die für den Beschwerdefall maßgeblichen Bestimmungen der Oberösterreichischen Bauordnung 1994 (OÖ BauO 1994), LGBI 66 idF LGBI 96/2006, lauten:

"§24

### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

2. die Errichtung oder wesentliche (umbaugleiche) Änderung sonstiger Bauten über oder unter der Erde, die auf Grund ihrer Verwendung, Größe, Lage, Art oder Umgebung geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;

3. die Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden oder sonstigen Bauten gemäß Z2, wenn hiervon eine Beeinträchtigung der Festigkeit tragender Bauteile, des Brandschutzes, der Gesundheit oder der Hygiene zu erwarten ist, oder wenn hiervon zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind;

4. der Abbruch von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauten gemäß Z2 oder Teilen hiervon, wenn sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind;

5. die Anbringung oder Errichtung von Antennenanlagen mit mehr als drei Meter Höhe einschließlich eines allfälligen Antennenmastes, gemessen vom Fußpunkt der Antenne oder des Mastes, soweit sie nicht in den Widmungskategorien des §22 Abs6 und Abs7, §23 Abs4 Z3, §29, §30 und §30a OÖ.Raumordnungsgesetz 1994 errichtet

werden.

[...]"

"§26

#### Bewilligungs- und anzeigenfreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen die in den §§24 und 25 nicht angeführten Bauvorhaben; dies gilt insbesondere für

1. den Einbau von Sanitärräumen und den sonstigen Innenausbau von bestehenden Gebäuden, soweit er nicht unter §24 Abs1 Z1 oder unter §25 Abs1 Z3 fällt;
2. Baustelleneinrichtungen, wie Bauhütten, für die Dauer der Bauausführung (§38 Abs2 bis 4, §39 Abs1);
3. Bauvorhaben, die in Entsprechung eines baubehördlichen Auftrages ausgeführt werden;
4. Stützmauern und freistehende Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 Meter über dem jeweils tiefer gelegenen Gelände;
- Einfriedungen, soweit sie nicht unter §25 Abs1 Z14 fallen; Wild- und Weidezäune;
5. Pergolen;
6. Spielhäuschen und ähnliche Einrichtungen auf Kinder- und Jugendspielplätzen, soweit diese überhaupt als bauliche Anlagen gelten und nicht schon gemäß §1 Abs3 Z14 ausgenommen sind;
7. Schwimm- und sonstige Wasserbecken mit einer Tiefe bis zu 1,50 Meter und einer Wasserfläche bis zu 35 m<sup>2</sup>;
8. bauliche Anlagen der im §25 Abs1 Z7 genannten Art, soweit sie die dort angegebenen Abmessungen (Fläche, Höhe) nicht erreichen;
9. Fahrsilos mit Umfassungswänden bis zu 1,50 Meter Höhe;
10. Folientunnels ohne Feuerungsanlagen."

"§31

#### Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;
2. bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die Nachbarrechte im Sinn des Abs5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

[...]

(5) Beim Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) sind auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen.

[...]"

2. Die §§21 und 22 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ ROG 1994), LGBI 114/1993 idF LGBI 115/2005, lauten (auszugsweise):

#### "§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. Flächen, die sich wegen der natürlichen Gegebenheiten (wie Grundwasserstand, Hochwassergefahr, Steinschlag, Bodenbeschaffenheit, Lawinengefahr) für eine zweckmäßige Bebauung nicht eignen, dürfen nicht als Bauland gewidmet werden. Das gilt auch für Gebiete, deren Aufschließung unwirtschaftliche Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde.

(1a) [...]

(2) Soweit erforderlich und zweckmäßig, sind im Bauland gesondert zu widmen:

1. Wohngebiete (§22 Abs1);
2. Dorfgebiete (§22 Abs2);
3. Kurgebiete (§22 Abs3);
4. Kerngebiete (§22 Abs4);
5. gemischte Baugebiete (§22 Abs5);
6. Betriebsbaugebiete (§22 Abs6);
7. Industriegebiete (§22 Abs7);
8. Ländeflächen (§23 Abs1);
9. Zweitwohnungsgebiete (§23 Abs2);
10. Gebiete für Geschäftsbauten (§23 Abs3);
11. Sondergebiete des Baulandes (§23 Abs4).

Ihre Lage ist so aufeinander abzustimmen, dass sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen (funktionale Gliederung) und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht wird. Insbesondere ist darauf Bedacht zu nehmen, dass zwischen gewidmeten oder ersichtlich gemachten Betrieben im Sinn der SEVESO II-Richtlinie einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Soweit dies zur Verwirklichung der vorstehend genannten Ziele erforderlich ist, sind in den jeweiligen Gebieten Schutz- oder Pufferzonen vorzusehen.

(3) Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes kann die Landesregierung durch Verordnung festlegen,

1. welche bestimmte Arten von Betrieben (Betriebstypen) in den Widmungskategorien gemäß Abs2 Z1 bis 7 errichtet werden dürfen und

2. welche Abstände dabei von den Widmungsgrenzen einzuhalten sind. Die Beurteilung der Betriebstype hat auf Grund der Art der herkömmlicherweise und nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlagen und Einrichtungen und der Art und des Ausmaßes der von solchen Betrieben üblicherweise verursachten Emissionen zu erfolgen.

(4) - (6) [...]

#### §22

##### Widmungen im Bauland

[...]

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die vorrangig für öffentliche Bauten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauten und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauten und Anlagen, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen, dürfen in Kerngebieten nicht errichtet werden. Solche Bauten und Anlagen können im Zuge der Widmung näher umschrieben werden.

(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 (Abs1) oder, soweit es sich um Betriebe im Sinn der Z1 handelt, in Kerngebieten (Abs4) 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.

[...]"

§36 OÖ ROG 1994, LGBl 114/1993 idF LGBl 73/2011, lautet:

"§36

Änderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

(1) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind

1. bei Änderung der maßgeblichen Rechtslage oder

2. wenn es das Gemeinwohl erfordert,

zu ändern.

(2) Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne können geändert werden, wenn

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder

2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht und

3. Interessen Dritter nicht verletzt werden.

(3) - (5) [...]

(6) Die Änderung eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes ist durch den Gemeinderat zu begründen; bei der Änderung von Flächenwidmungsplänen muß der Begründung oder den Planungsunterlagen überdies die erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung zu entnehmen sein."

3. §79 Gewerbeordnung 1994, BGBl 194 idFBGBl I 66/2010, lautet:

"§79. (1) Ergibt sich nach Genehmigung der Anlage, daß die gemäß §74 Abs2 wahrzunehmenden Interessen trotz Einhaltung der im Genehmigungsbescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht hinreichend geschützt sind, so hat die Behörde die nach dem Stand der Technik (§71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zur Erreichung dieses Schutzes erforderlichen anderen oder zusätzlichen Auflagen (§77 Abs1) vorzuschreiben; die Auflagen haben gegebenenfalls auch die zur Erreichung dieses Schutzes erforderliche Beseitigung eingetretener Folgen von Auswirkungen der Anlage zu umfassen; die Behörde hat festzulegen, daß bestimmte Auflagen erst nach Ablauf einer angemessenen, höchstens drei Jahre, in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen (zB bei Betriebsübernahmen) höchstens fünf Jahre, betragenden Frist eingehalten werden müssen, wenn der Inhaber der Betriebsanlage nachweist, daß ihm (zB wegen der mit der Übernahme des Betriebes verbundenen Kosten) die Einhaltung dieser Auflagen erst innerhalb dieser Frist wirtschaftlich zumutbar ist, und gegen die Frist einräumung keine Bedenken vom Standpunkt des Schutzes der im §74 Abs2 umschriebenen

Interessen bestehen. Die Behörde hat solche Auflagen nicht vorzuschreiben, wenn sie unverhältnismäßig sind, vor allem wenn der mit der Erfüllung der Auflagen verbundene Aufwand außer Verhältnis zu dem mit den Auflagen angestrebten Erfolg steht. Dabei sind insbesondere Art, Menge und Gefährlichkeit der von der Anlage ausgehenden Emissionen und der von ihr verursachten Immissionen sowie die Nutzungsdauer und die technischen Besonderheiten der Anlage zu berücksichtigen.

(2) Zugunsten von Personen, die erst nach Genehmigung der Betriebsanlage Nachbarn im Sinne des §75 Abs2 und 3 geworden sind, sind Auflagen im Sinne des Abs1 nur soweit vorzuschreiben, als diese zur Vermeidung einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit dieser Personen notwendig sind. Auflagen im Sinne des Abs1 zur Vermeidung einer über die unmittelbare Nachbarschaft hinausreichenden beträchtlichen Belastung durch Luftschadstoffe, Lärm oder gefährliche Abfälle sind, sofern sie nicht unter den ersten Satz fallen, zugunsten solcher Personen nur dann vorzuschreiben, wenn diese Auflagen im Sinne des Abs1 verhältnismäßig sind.

[...]"

### III. Erwägungen

1. Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften sind – aus der Sicht des Beschwerdefalles – nicht entstanden:

1.1. Die Beschwerdeführer behaupten die Verfassungswidrigkeit des §31 Abs5 iVm §24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994, weil gemäß §31 Abs5 OÖ BauO 1994 Einwendungen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken, nur beim Neubau von Wohngebäuden berücksichtigt werden könnten, nicht jedoch bei der Errichtung anderer Gebäude (wie etwa im Beschwerdefall eines Büro- und Ordinationsgebäudes), welche zu einem späteren Zeitpunkt ohne weitere Baubewilligung zu Wohnzwecken verwendet werden könnten.

Gemäß §24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994 besteht (sowohl nach der hier maßgeblichen Rechtslage als auch nach der Novellierung dieser Bestimmung mit LGBI 34/2013) eine Bewilligungspflicht bei Änderung des Verwendungszwecks von Gebäuden (Gebäudefteilen), wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Die Beschwerdeführer gehen offenbar von der – unrichtigen – Prämisse aus, dass gemäß §24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994 bei einer Änderung des Verwendungszwecks eine Bewilligungspflicht nur dann vorliegt, wenn vom nunmehr zu einem anderen Zweck verwendeten Gebäude (Gebäudefteil) ausgehende zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

§24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994 ist so zu verstehen, dass diese Bestimmung nicht ausschließlich die Emissionswirkungen des Gebäudes, sondern auch Immissionen auf das Gebäude zum Gegenstand hat, welche von einem in der Nachbarschaft bestehenden Betrieb ausgehen. Es würde nämlich dem Zweck dieser Bestimmung widersprechen, wenn die vom Gesetz verpönten, erwarteten schädlichen Umwelteinwirkungen nur dann eine Bewilligungspflicht auslösten, wenn die Quelle der Umwelteinwirkungen geschaffen wird, nicht jedoch in dem Fall, dass erst durch die Änderung des Verwendungszwecks die – bereits bestehenden – Umwelteinwirkungen ihre allfällige schädigende Wirkung entfalten können (vgl. auch VfSlg 12.468/1990, 13.210/1992).

Vor diesem Hintergrund ist daher §24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994 so auszulegen, dass bei Änderung des Verwendungszwecks eines Gebäudes hin zu Wohnzwecken eine Baubewilligungspflicht jedenfalls auch dann entsteht, wenn von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehende Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die eine Verwendung als Wohngebäude beeinträchtigen könnten. Im baurechtlichen Bewilligungsverfahren steht es dem Eigentümer von Grundstücken mit bestehenden Betriebsanlagen, welcher auf Grund des gewerberechtlichen Immissionsschutzes im Falle heranrückender Wohnbebauung mit zusätzlichen Auflagen nach §79 Abs2 Gewerbeordnung 1994 zu rechnen hätte, frei, Einwendungen gemäß §31 Abs5 OÖ BauO 1994 zu erheben.

Der Verfassungsgerichtshof teilt daher die in der Beschwerde hinsichtlich §31 Abs5 iVm §24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994 vorgebrachten verfassungsrechtlichen Bedenken nicht.

1.2. Die Beschwerdeführer behaupten weiters die Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplans Nr 4 der Stadtgemeinde Grieskirchen. Es habe kein öffentliches Interesse an der Umwidmung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks in Kerngebiet bestanden und es sei keine Grundlagenforschung erfolgt. Im Übrigen hätte der Verordnungsgeber für entsprechende Abgrenzungen der Widmungskategorien sorgen müssen, damit keine

gegenseitigen Beeinträchtigungen stattfinden können.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Grieskirchen fasste in seiner Sitzung vom 3. Juli 2000 den Beschluss, den Flächenwidmungsplan und das örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Grieskirchen grundlegend zu überarbeiten. Mit Anschlag an der Amtstafel am 25. September 2000 erfolgte die Kundmachung der beabsichtigten Änderung gemäß §33 Abs2 OÖ ROG 1994. Im Verordnungserlassungsverfahren wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben, mit denen sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 25. September 2002 und am 3. Mai 2004 auseinandersetzte. Einwendungen betreffend die Baugrundstücke wurden nicht erhoben. In der Sitzung des Gemeinderats vom 3. Mai 2004 beschloss dieser den "Flächenwidmungsplan Nr 4 samt örtlichem Entwicklungskonzept". In diesem Flächenwidmungsplan wird hinsichtlich der Baugrundstücke die bisherige Widmung als Kerngebiet beibehalten, lediglich hinsichtlich des Grundstücks .387 erfolgte eine Umwidmung von gemischem Baugebiet in Kerngebiet. Mit Bescheid vom 20. Juli 2004 erfolgte die aufsichtsbehördliche Genehmigung des Flächenwidmungsplans Nr 4 durch die Oberösterreichische Landesregierung. Mit Anschlag an der Amtstafel vom 23. Juli 2004 wurde der "Flächenwidmungsplan Nr 4 samt örtlichem Entwicklungskonzept Nr 1" kundgemacht.

Hinsichtlich der Beibehaltung der bisherigen Widmung der Baugrundstücke als "Kerngebiet" im Flächenwidmungsplan Nr 4 kann der Verfassungsgerichtshof keine Verletzung von Bestimmungen des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 erkennen. Auch die Umwidmung des Grundstücks .387 von gemischem Baugebiet in Kerngebiet begegnet keinen Bedenken. Wie sich aus den dem Verfassungsgerichtshof vorliegenden Planunterlagen ergibt, war das Grundstück .387 schon vor seiner Umwidmung im Flächenwidmungsplan Nr 4 an zumindest zwei Seiten von Kerngebiet umgeben. Das Vorbringen der Stadtgemeinde Grieskirchen im verfassungsgerichtlichen Verfahren, wonach mit der Umwidmung der historisch gewachsenen Struktur im zentralen Stadtgebiet der Stadtgemeinde Grieskirchen Rechnung getragen worden sei, ist vor diesem Hintergrund nachvollziehbar. Im Übrigen ist in Hinblick auf das Beschwerdevorbringen festzuhalten, dass die Errichtung von Wohngebäuden im gemischten Baugebiet iSd §22 Abs5 OÖ ROG 1994 wie auch im Kerngebiet iSd §22 Abs4 OÖ ROG 1994 zulässig ist.

Gemäß §21 Abs2 OÖ ROG 1994 ist die Lage der verschiedenen Baulandwidmungen so aufeinander abzustimmen, dass sie sich gegenseitig möglichst nicht beeinträchtigen und ein möglichst wirksamer Umweltschutz erreicht wird. Schon infolge der zwangsläufig aneinander grenzenden unterschiedlichen Flächenwidmungen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten wird jedoch ein bestimmtes Maß wechselseitiger Beeinträchtigungen durch die verschiedenen Nutzungen niemals zu vermeiden sein (VfSlg 10.377/1985). Die (nunmehr) aneinander angrenzenden Widmungen Kerngebiet und Betriebsbaugebiet sind miteinander verträglich, weil beide die Errichtung und Verwendung von (Betriebs-)Gebäuden zu Wohnzwecken erlauben.

Der Verfassungsgerichtshof sieht sich daher nicht veranlasst, amtswegig ein Verfahren zur Prüfung der Gesetzmäßigkeit des Flächenwidmungsplans Nr 4 der Stadtgemeinde Grieskirchen einzuleiten.

2. Eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz kann nach der ständigen Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofs (zB VfSlg 10.413/1985, 14.842/1997, 15.326/1998 und 16.488/2002) nur vorliegen, wenn der angefochtene Bescheid auf einer dem Gleichheitsgebot widersprechenden Rechtsgrundlage beruht, wenn die belangte Behörde der angewendeten Rechtsvorschrift fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt oder wenn sie bei Erlassung des Bescheides Willkür geübt hat.

Angesichts der unter Pkt. 1.1. dargelegten Überlegungen ist es ausgeschlossen, dass die belangte Behörde §31 Abs5 OÖ BauO 1994 einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, indem sie beim gegenständlichen Bauvorhaben das Vorliegen eines "Wohngebäudes" verneint hat: Im Falle einer Verwendungszweckänderung besteht eine Baubewilligungspflicht gemäß §24 Abs1 Z3 OÖ BauO 1994 auch dann, wenn von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehende schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, die zu einer Beeinträchtigung der Verwendung von Gebäuden zu Wohnzwecken führen können. Da die Beschwerdeführer im (neuerlichen) Baubewilligungsverfahren Einwendungen gemäß §31 Abs5 OÖ BauO 1994 erheben könnten, ist es aus verfassungsrechtlicher Sicht unbedenklich, wenn die belangte Behörde der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes folgt, wonach unter einem Wohngebäude nur ein Gebäude zu verstehen ist, das ausschließlich oder zumindest vorwiegend für Wohnzwecke bestimmt ist (vgl. zB VwGH 17.9.1996, 95/05/0243; 31.1.2006, 2003/05/0179).

Der belangten Behörde ist angesichts dessen auch nicht entgegenzutreten, wenn sie das gegenständliche Bauvorhaben nicht als Neubau iSd §31 Abs5 OÖ BauO 1994 wertet: Da das Bauvorhaben sich nach der (unbedenklichen) Auffassung der belangten Behörde auf ein Büro- und Ordinationsgebäude und nicht auf ein Wohngebäude iSd §31 Abs5 OÖ BauO 1994 bezieht, kann das in Rede stehende Grundstück keine in Bezug auf die – hier nach §31 Abs5 OÖ BauO 1994 relevanten – Immissionen beeinträchtigende Bebauung aufweisen (vgl. dazu VfSlg 15.891/2000).

Es kann daher weder gesagt werden, dass die belangte Behörde mit ihrer Auslegung dem Gesetz fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, noch ist eine denkunmögliche – Willkür indizierende – Anwendung des Gesetzes zu erblicken. Ob der angefochtene Bescheid in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist nicht vom Verfassungsgerichtshof zu prüfen.

#### IV. Ergebnis

1. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

Das Beschwerdeverfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführer in einem von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht verletzt worden wären; ebenso wenig entstanden – aus der Sicht dieser Beschwerdesache – verfassungsrechtliche Bedenken gegen die dem angefochtenen Bescheid zugrunde liegenden Rechtsvorschriften. Die Beschwerdeführer wurden mithin auch nicht wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt.

Die Beschwerde ist daher als unbegründet abzuweisen und gemäß Art144 Abs3 B-VG antragsgemäß dem Verwaltungsgerichtshof abzutreten.

2. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

#### Schlagworte

Baurecht, Baubewilligung, Nachbarrechte, Rechte subjektive öffentliche, Raumordnung, Flächenwidmungsplan

#### European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:2014:B917.2012

#### Zuletzt aktualisiert am

23.10.2014

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)