OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen:
LVwG-151143/17/JS/FE

Datum:
Linz, 16. April 2018

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde des W P, vertreten durch J H, R x, x F, vom 25.3.2017 gegen den Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Polling im Innkreis vom 9.12.2016, Zl.: 131-9-949, betreffend Untersagung eines Bauvorhabens nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht e r k a n n t :

I. Aus Anlass der Beschwerde wird der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert, dass es zu lauten hat:
„Aus Anlass der Berufung vom 14.7.2016 wird der Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Polling im Innkreis vom 4.7.2016, Zl. 131-9-949, behoben.“

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Mit Eingabe vom 6.4.2016 zeigte der Beschwerdeführer die beabsichtigte Ausführung des Bauvorhabens „Änderung zur schon am 10.2.2009 genehmigten Lagerhalle und die Errichtung von drei Stück Lagercontainern“ auf dem Baugrundstück Nr. x Grundbuch x P, gemäß § 25 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) an. Nach Aufforderung teilte der Beschwerdeführer der Baubehörde ergänzend mit, dass weder die Lagerhalle noch die drei Container gewerblich genutzt werden würden.

1.2. Mit Bescheid vom 4.7.2016 untersagte der Bürgermeister die Ausführung des angezeigten Bauvorhabens wegen Widmungswidrigkeit. Das Baugrundstück sei als Betriebsbaugebiet gewidmet. Da § 22 Abs. 6 letzter Satz Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) ausdrücklich normiere, dass andere [als in dieser Bestimmung angeführte] Bauwerke und Anlagen nicht errichtet werden dürfen, sei die bloß private Nutzung des Bauvorhabens im Betriebsbaugebiet unzulässig. Das Bauvorhaben widerspreche daher zwingenden Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und sei daher die Bauausführung zu untersagen.

1.3. Die gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid des Gemeinderates der Gemeinde Polling im Innkreis (im Folgenden „belangte Behörde“) vom 9.12.2016 als unbegründet abgewiesen. Gegen diesen Bescheid richtete sich die vorliegende Beschwerde vom 25.3.2017.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stand für das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt fest:

2.1. Das Baugrundstück Nr. x ist nach dem Flächenwidmungsplan Nr. x der Gemeinde Polling im Innkreis als Betriebsbaugebiet gewidmet.

2.2. Das Bauvorhaben des Beschwerdeführers umfasst projektgemäß einerseits eine Einstell- und Lagerhalle und andererseits den Neubau von drei Lagercontainern. Westlich und östlich der Halle ist dabei nach den Projektunterlagen je ein Lagercontainer und im nordöstlichen Bauwich-Bereich des Baugrundstückes ein weiterer Lagercontainer vorgesehen. Sowohl das Baugrundstück als auch die darauf projektierten Gebäude (Halle bzw. Lagercontainer) dienen der Lagerung von privaten Gegenständen des Beschwerdeführers.

3. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt sowie in die von Amts wegen beigeschafften

Unterlagen betreffend das Bauvorhaben des Beschwerdeführers aus dem Jahr 2009 samt Lichtbilder. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat weiters eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher die wesentlichen Rechtsfragen mit den Parteien ausführlich erörtert wurden. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich unstrittig aus den eingesehenen Urkunden, die mit den Angaben der Parteien in der mündlichen Verhandlung korrespondierten. Das Ermittlungsverfahren erbrachte in den entscheidungswesentlichen Punkten keine widersprechenden Beweisergebnisse. Die in der Verhandlung von den Parteien aufgeworfene Streitfrage, ob es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um eine Änderung des Verwendungszwecks bzw. den Umbau („Änderung“) einer schon im Jahr 2009 genehmigten Halle oder - infolge Erlöschens der damaligen Baugenehmigung - um deren Neubau (bzw. ein nachträgliches Genehmigungsansuchen für einen bestehenden „Schwarzbau“) handelt, war für das Landesverwaltungsgericht aus rechtlichen Gründen nicht entscheidungsrelevant und bedurfte daher keines weiteren Ermittlungsverfahrens.

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilte den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Nach den Bestimmungen der §§ 25a Abs. 1 Z 1, 30 Abs. 6 Z 1 Oö. BauO 1994 hat die Baubehörde innerhalb von acht Wochen ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Bauanzeige die Ausführung des Bauvorhabens u.a. zu untersagen, wenn das Bauvorhaben zwingenden Bestimmungen eines Flächenwidmungsplanes widerspricht. Das gegenständliche Baugrundstück ist nach dem Flächenwidmungsplan als Betriebsbaugebiet im Sinne des § 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994 gewidmet. Die von der belangten Behörde angenommene Widmungswidrigkeit des angezeigten Bauvorhabens infolge der projektierten Privatnutzung liegt nach der Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes jedoch nicht vor, weshalb die Untersagung der Ausführung des angezeigten Bauvorhabens schon deshalb zu Unrecht erfolgte:

Der Beschwerdeführer verwendet das Baugrundstück und die vom Bauvorhaben umfassten Gebäude projektgemäß zur privaten Lagerung von Gegenständen, insbesondere von Fahrzeugen und deren Ersatzteile. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes verwendet der Beschwerdeführer sein Baugrundstück damit als Lagerplatz und dienen dabei auch die projektgegenständlichen Gebäude gerade der Nutzung des Baugrundstückes als (überdachter) Lagerplatz. Davon ausgehend sieht die Bestimmung des § 22 Abs. 6 Z 2 Oö. ROG 1994 (in der ab 1.7.2015 anzuwendenden Fassung der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015, LGBl. Nr. 69/2015 – vgl. Art. II Abs. 2 der Novelle zur Geltung für bereits bestehende Flächenwidmungspläne) vor, dass als Betriebsbaugebiete (u.a.) solche Flächen vorzusehen sind, die dazu bestimmt sind, Lagerplätze aufzunehmen, die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden. Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich handelt es sich bei den vom Bauvorhaben erfassten Gebäuden daher – entgegen der Rechtsansicht der

belangten Behörde - nicht um „andere Bauwerke und Anlagen“, die nach der Bestimmung des § 22 Abs. 6 letzter Satz Oö. ROG 1994 nicht in einem Betriebsbaugebiet errichtet werden dürfen, sondern gerade um Bestandteile des Lagerplatzes, die der (überdachten) Lagerung von Gegenständen auf diesem Baugrundstück dienen.

4.2. Der bloße Umstand, dass das Baugrundstück und die zur privaten Lagerung von Gegenständen projektierten Gebäude dabei nicht zu betrieblichen Zwecken verwendet werden, schadet dabei nach der Rechtsansicht des Landesverwaltungsgerichtes unter Bedachtnahme auf die Historie der Novellierungen der Bestimmung des § 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994 nicht:

4.2.1. Die Frage der Zulässigkeit der Errichtung von Lagerplätzen in den gesondert gewidmeten Baulandgebieten „gemischtes Baugebiet“, „Betriebsbaugebiet“ und „Industriegebiet“ ist im Sinne des § 21 Abs. 2 zweiter Satz leg. cit. funktional zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes zu beurteilen. Ausschlaggebend ist dabei die Intensität der von Lagerplätzen ausgehenden Immissionen, welche etwa im gemischten Baugebiet „nicht wesentlich stören“ dürfen (vgl. § 22 Abs. 5 Z 2 leg. cit.). In Betriebsbaugebieten bzw. Industriegebieten dürfen hingegen darüber hinaus (immissionsintensivere) Lagerplätze errichtet werden, „die ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden“ (vgl. §§ 22 Abs. 6 Z 2, 22 Abs. 7 Z 2 leg. cit.).

4.2.2. Diese Regelung geht zurück auf die Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2005 (LGBl. Nr. 115/2005 - vgl. Art. II Abs. 2 der Novelle zur Geltung für bereits bestehende Flächenwidmungspläne), welche klarstellen wollte, dass in den Widmungskategorien „Betriebsbaugebiet“ und „Industriegebiet“ jedenfalls auch selbständige Lagerplätze errichtet werden dürfen. Das [bis zur Novelle bestehende] Erfordernis eines Konnexes eines Lagerplatzes zu einem bestehenden Betrieb sollte nach dem Willen des Landesgesetzgebers ab sofort ausdrücklich nur mehr für Verwaltungsgebäude und Betriebswohnungen gelten (vgl. Bericht des Bauausschusses, Beilage 659/2005, zur Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2005 zu Art. I Z 11 [§ 22 Abs. 6 und 7]). Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts ist damit seit dieser Novelle klargestellt, dass – auch nicht Betrieben zugeordnete – Lagerplätze im Betriebsbaugebiet errichtet werden dürfen, sofern sie ihre Umgebung weder erheblich stören noch gefährden. Die entscheidende Beurteilungsgröße der Widmungskonformität eines Lagerplatzes ist daher nach diesem Rechtsverständnis die Frage seiner Immissionsträchtigkeit und nicht (mehr) die Frage seiner betrieblichen Nutzung. Dafür spricht auch, dass mit der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015 nunmehr auch solche Büro- und Verwaltungsgebäude im Betriebsbaugebiet errichtet werden dürfen, die keinem Betrieb zugeordnet sind (vgl. § 22 Abs. 6 Z 3 leg. cit.).

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

4.4. Der Vollständigkeit halber wird hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise darauf hingewiesen, dass im Falle eines tatsächlich bestehenden „Schwarzbaus“

der Halle, im Hinblick auf deren projektierte Fläche, Traufenhöhe bzw. den Verwendungszweck wohl von keinem anzeigepflichtigen Bauvorhaben auszugehen sein wird. Des Weiteren wird wohl erst nach Vorliegen von weiteren Projektunterlagen zur Traufenhöhe des im nordöstlichen Bauwich-Bereich situierten Containers von der Baubehörde beurteilt werden können, ob dieser ein anzeigepflichtiges Nebengebäude darstellt, dessen Errichtung im Abstandsbereich zulässig ist.

5. Die ordentliche Revision ist zulässig, da - soweit ersichtlich - eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zur Frage der Zulässigkeit von privat genutzten Lagergebäuden im Betriebsbaugebiet im Sinne der Bestimmung des § 22 Abs. 6 Oö. ROG 1994 fehlt.

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

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer ordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack