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

Geschäftszeichen:
LVwG-151923/9/VG – 151924/2

Datum:
Linz, 17. April 2019

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerden 1. der B R GmbH (1.-Bf) und 2. der G M (2.-Bf), beide vertreten durch K Rechtsanwälte GmbH in W, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Ottnang am Hausruck vom 23.07.2018, GZ.: Bau-401-Falkenweg 9-2018/Bi, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang:

Mit Bescheid vom 23.07.2018 erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde Ottnang am Hausruck (in der Folge: belangte Behörde) die Baubewilligung für den Neubau eines X-Marktes mit Kundenparkplatz und Brücke für KFZ und Fußgänger über den X-Bach sowie für den Abbruch von Bestandsgebäuden.

Dagegen richten sich die im Wesentlichen gleichlautenden Beschwerden der beiden Beschwerdeführer (in der Folge: Bf bzw. 1.-Bf und 2.-Bf), welche dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich (in der Folge: LVwG OÖ) samt bezughabenden Verwaltungsakt mit Vorlageschreiben vom 18.09.2018 zur Entscheidung vorgelegten wurden.

Über Beschwerdemitteilung des LVwG OÖ äußerte sich die S Ö W AG (in der Folge: Bauwerberin) durch ihre rechtsfreundliche Vertretung zu den Beschwerden.

Das LVwG OÖ führte am 14.03.2019 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

Das Projekt sieht die Errichtung eines eingeschoßigen Gebäudes mit einer Gebäudehöhe deutlich unter 9 m vor. Der geplante X-Markt wird in der Widmung „Kerngebiet“ errichtet.

Die 1.-Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ X1, KG X P, mit dem Grundstück Nr. X2, welches östlich des geplanten Bauvorhabens (innerhalb des 50 m Nahbereiches) – getrennt durch den X-Bach – situiert ist.

Die 2.-Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ X3, KG X P, mit dem Grundstück Nr. X4, welches unmittelbar im Nordwesten an das Baugrundstück angrenzt. Der Abstand des Gebäudes zum Grundstück der 2.-Bf beträgt laut Einreichplan weit über 3 m.

Im Zuge der am 29.03.2018 durchgeführten Bauverhandlung (welche gemeinsam mit der gewerbebehördlichen und wasserbehördlichen Verhandlung stattfand) erhoben die 1.-Bf sowie die (damals noch nicht rechtsfreundlich vertretene) 2.-Bf umfangreiche Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

In den Einreichunterlagen für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren ist die Aufstellung eines Zigarettenautomaten nicht vorgesehen. Mit E-Mail vom 27.03.2019 (hg. eingelangt am 28.03.2019) gab die Bauwerberin im Zuge des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens zum gewerberechtlichen Bewilligungsverfahren bekannt, dass auf die Anbringung eines Zigaretten-automaten an der Fassade des geplanten Bauprojektes verzichtet wird. Dies wurde der erkennenden Richterin mit Schreiben vom 17.04.2019 (hg. eingelangt am selben Tag) bestätigt.

III. Beweiswürdigung:

Das LVwG OÖ hat Beweis erhoben durch Einsicht in den Verwaltungsakt, den eigenen Gerichtsakt zum gegenständlichen Baubewilligungsverfahren, in den Gerichtsakt zum gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahren (protokolliert zur hg. Zl. LVwG-851129) sowie durch Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung. Daraus ergibt sich der dargestellte Verfahrensgang und Sachverhalt widerspruchsfrei.

IV. Rechtliche Beurteilung:

IV.1. Allgemeines:

Voranzustellen ist, dass die Bf Nachbarn iSd § 31 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) sind. Das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungs-verfahren ist 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 geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnis des LVwG OÖ im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. etwa VwGH 23.05.2017, Ro 2015/05/0021, mwN).

Weiters muss eine Einwendung derart konkretisiert sein, dass aus dem Vorbringen zu erkennen ist, in welchem vom Gesetz geschützten Recht sich der Nachbar durch die beabsichtigte Bauführung verletzt erachtet (vgl. VwGH 15.11.2011, 2008/05/0146). Die bloße Wiedergabe der des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 erfüllt diese Voraussetzung nicht, weil es sich dabei im Ergebnis um ein bloß allgemeines Vorbringen handelt. In diesem Zusammenhang ist noch festzuhalten,

dass - entgegen der Ansicht des Rechtsvertreters der Bf in der öffentlichen mündlichen Verhandlung des LVwG OÖ - die Manuduktionspflicht nach § 13a AVG keinesfalls so weit geht, dass eine Partei zur inhaltlichen Ausgestaltung von Einwendungen oder zur Erhebung weiterer Einwendungen angeleitet werden müsste (vgl. VwGH 13.12.2011, 2011/05/0136).

Zu den in den Beschwerdeschriftsätzen (zumindest implizit) enthaltenen bzw. den in der öffentlichen Verhandlung angesprochenen Themenbereichen führt das LVwG OÖ in rechtlicher Hinsicht Folgendes aus:

IV.2. Unzulässige Einwendungen:

Die Frage, ob die Gemeinde allenfalls verpflichtet wäre einen Bebauungsplan zu erlassen, berührt jedenfalls keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Bf in einem Baubewilligungsverfahren (VwGH 24.02.2015, 2013/05/0054 mHa 16.9.1997, 97/05/0176, mwN).

Mit dem umfangreichen Vorbringen zur Immissionsthematik ist für die Bf schon deshalb nichts zu gewinnen, weil das gegenständliche Bauvorhaben unzweifelhaft eine gewerbebehördliche Genehmigung erfordert und somit die Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 zu beachten ist. Daraus folgt, dass konkrete Immissionseinwendungen, z.B. wegen Lärm-, Geruch- und Staubbelästigung oder sonstiger Emissionen aus dem Bauvorhaben, im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren unzulässig sind (vgl. als Beispiel für viele VwGH 19.09.2006, 2005/05/0216; 12.06.2012, 2009/05/0105; 27.08.2014, Ro 2014/05/0037, jeweils mwN). Somit gehen aber auch die Ausführungen der Bf zu den Einreichunterlagen bzw. zum Ermittlungsverfahren in diesem Zusammenhang ins Leere, weil die Verfahrensrechte der Parteien nicht weiter gehen können, als ihre materiellen Rechte (vgl. VwGH 06.11.2013, 2010/05/0199; 24.02.2015, 2013/05/0054).

Die Bf meinen, das vorgelegte Brandschutzkonzept sei mangelhaft. Das Brandschutzkonzept betrifft jedoch den Brandschutz des Projektes und nicht den Brandschutz betreffend Bauwerke der Nachbarn. Dem Nachbarn kommt daher insofern kein Recht auf Brandschutz zu (vgl. sinngemäß VwGH 27.04.2016, 2013/05/0074). Zudem betreffen die Bestimmungen über allfällige Gefahren, die sich auf Anrainergrundstücke ausdehnen können, das gewerbebehördliche Verfahren und können die einer Partei eingeräumten prozessualen Rechte – wie erwähnt - nicht weiterreichen, als die ihr durch das Gesetz eingeräumten materiellen Rechte (vgl. sinngemäß VwGH 28.09.1999, 99/05/0164).

Wenn vorgebracht wird, dass es im Zuge der Bauarbeiten zu spürbaren Erschütterungen auf den Grundstücken der Bf kommen werde, wird übersehen, dass etwaige Beeinträchtigungen während der Bauausführung keine subjektiv-

öffentlichen Nachbarrechte begründen (vgl. VwGH 10.12.2013, 2010/05/0134; 24.02.2015, 2013/05/0054; 22.12.2015, Ra 2015/06/0123).

Soweit eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes behauptet wird, kann auf die zutreffenden Ausführungen der belangten Behörde verwiesen werden, wonach aus der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte abgeleitet werden können (vgl. VwGH 24.02.2015, 2013/05/0054, mwN).

Den Nachbarn steht weiters hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen kein Recht zu (vgl. VwGH 15.02.2011, 2009/05/0017, mwN), weshalb sie schon deshalb keine Verkehrsplanung einfordern können.

Die Nachbarn können auch keine Umwelt- bzw. Naturschutzthemen aufgreifen. Vielmehr hat sich der Landesgesetzgeber dazu entschieden, hinsichtlich Bauvorhaben, die keine Wohngebäude betreffen, der Oö. Umweltanwaltschaft zur Wahrung des Umweltschutzes, insbesondere zur Vermeidung von schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt, Parteistellung einzuräumen (siehe § 32 Abs. 2 Oö. BauO 1994). Soweit daher eine Falkenpopulation und das unzulässige Schneiden von Bäumen ins Treffen geführt werden, entfernen sich die Bf gänzlich von nachbarschutzrechtlich relevanten Themen im Baubewilligungsverfahren.

Soweit vorgebracht wird, dass die Versickerungsmulden in einem Bereich geplant seien, der von der Bestockung frei zu halten sei, ist festzuhalten, dass die Bf auch damit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte im Baubewilligungsverfahren ansprechen. Der Vollständigkeit halber wird festgehalten, dass hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswässern aus Park- und Verkehrsflächen sowie der Ableitung der Dachwässer ein eigenes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt wurde.

In der mündlichen Verhandlung wurde seitens des Rechtsvertreters der Bf näher erläutert, dass der geplante Zigarettenautomat von 00.00 bis 24.00 Uhr zugänglich sei. Im gewerbebehördlichen Verfahren sei von der Gewerbebehörde die Ansicht vertreten worden, dass dieser nicht Teil der Betriebsanlage sei. Folglich sei aber die Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 in Bezug auf den Zigarettenautomaten und die damit einhergehenden Immissionen durch Fahrten zum bzw. vom Zigarettenautomaten nicht anzuwenden. Dazu genügt es festzuhalten, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projekt-genehmigungsverfahren handelt (vgl. VwGH 29.09.2016, Ro 2014/05/0067 mHa VwGH 30.01.2004, 2011/05/0157). In den Einreichunterlagen für das hier gegenständliche Baubewilligungsverfahren ist zwar eine Trafik eingezeichnet, die konkreten Immissionen durch Fahrten von bzw. zu der Trafik innerhalb der Öffnungszeiten sind aber vor dem Hintergrund des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 allenfalls im gewerbebehördlichen Verfahren zu berücksichtigen. Die Aufstellung

eines Zigarettenautomaten ist in den Einreichunterlagen zum Baubewilligungsverfahren nicht enthalten, weshalb dieser hier auch nicht projektgegenständlich ist. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob dieser überhaupt als Bauwerk iSd Oö. BauTG 2013 zu qualifizieren wäre (vgl. VwGH 15.07.2001, 2002/05/1011 zur Wiener Bauordnung betreffend eine vor einer Trafik errichtete Werbeanlage mit Zigarettenautomaten). Zudem ist zu bemerken, dass die Bauwerberin inzwischen mitgeteilt hat, auf die ursprünglich im gewerberechtlichen Verfahren noch angedachte Anbringung eines Zigarettenautomaten an der Fassade des Eurospar-Marktes zu verzichten.

Das von der 2.-Bf auf ein Fahr- und Gehrecht bezogene Vorbringen stellt jedenfalls keine öffentlich-rechtliche Einwendung im Sinne des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 dar (vgl. VwGH 16.09.2009, 2008/05/0026), weshalb hier auch dahingestellt bleiben kann, ob sie dieses überhaupt rechtzeitig im Sinne der höchstgerichtlichen Judikatur erhoben hat. Die 2.-Bf ist diesbezüglich auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Wenn die 2.-Bf noch vorbringt, dass sich auf ihrer Liegenschaft ein Brunnen befinde und sie durch das Projekt in ihrem Wasserrecht gefährdet werde, so ist sie darauf hinzuweisen, dass sie im baubehördlichen Verfahren kein Recht auf Schutz ihres Brunnens hinsichtlich Wasserversorgung und Wasserqualität hat und sie solche Rechte allenfalls in einem Verfahren nach den Bestimmungen des WRG wahrnehmen kann (vgl. VwGH 18.12.2006, 2004/05/0202; 26.03.2019, Ra 2019/05/0017). Auch diesbezüglich kann daher dahingestellt bleiben, ob sie diesen Einwand überhaupt rechtzeitig erhoben hat.

IV.3. Seitenabstand, Bauhöhe, Belichtung und Belüftung:

Da für die gegenständlichen Baugrundstücke kein Bebauungsplan gilt, sind hinsichtlich Gebäudehöhe und Seitenabstand zu den benachbarten Grundstücken die allgemeinen Vorschriften des Oö. BauTG 2013 maßgeblich.

Nach den Einreichunterlagen beträgt die geplante Gebäudehöhe deutlich unter 9 m. Aus § 40 Z 1 Oö. BauTG 2013 folgt, dass der Abstand des geplanten Gebäudes (gemessen von der fertigen Außenwand) zu den Nachbargrundgrenzen daher mindestens 3 m betragen muss. Aus den Feststellungen des bautechnischen Amtssachverständigen in der Bauverhandlung und den Einreichunterlagen ergibt sich unzweifelhaft, dass – wie auch die belangte Behörde richtig festgehalten hat – die projektierten Abstände zu den Grundstücken der Bf weit über dem geforderten Mindestabstand liegen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände vom Nachbargrundstück und der Gebäudehöhe hat der Nachbar keinen weitergehenden Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342; 12.6.2012, 2009/05/0105; 24.2.2015, 2013/05/0054).

IV.4. Flächenwidmung, Betriebstype:

Für das gegenständliche Bauvorhaben ist unzweifelhaft eine gewerbebehördliche Bewilligung erforderlich, weshalb – wie bereits erwähnt - die Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 anzuwenden ist. Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, sind daher nur zu berücksichtigen soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen.

Bereits im angefochtenen Bescheid wurde richtig dargestellt, dass für das Baugrundstück die Änderung Nr. X5 zum Flächenwidmungsplan Nr. X6 der Marktgemeinde Ottnang am Hausruck sowie die Korrektur Nr. X7 des ÖEK Nr. X8 maßgeblich sind. Demnach wird der geplante X-Markt in der Widmung „Kerngebiet“ errichtet.

Wenn die Bf die Zusammenzählregel des § 24 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) ins Treffen führen und meinen, demnach wären auch andere in der Nähe befindliche Handelsbetriebe in die Berechnung der Gesamtverkaufsfläche miteinzurechnen, so übersehen sie, dass diese Bestimmung nach der klaren gesetzlichen Anordnung in Abs. 1 leg. cit. nicht für das Kerngebiet gilt (arg.: „ausgenommen in Kerngebieten“).

Auch hat die belangte Behörde bereits zutreffend darauf hingewiesen, dass die Oö. Betriebstypenverordnung 2016 gemäß § 1 Abs. 1 und 4 leg. cit nur für das gemischte Baugebiet, das Betriebsbaugebiet und das Industriegebiet (gemäß § 22 Abs. 5 bis Abs. 7 Oö. ROG 1994), nicht aber für das hier maßgebliche Kerngebiet, (gemäß § 22 Abs. 4 Oö. ROG 1994) gilt.

Der geplante X-Markt ist unzweifelhaft ein Handelsbetrieb und daher jedenfalls in der vorhandenen Kerngebietswidmung gemäß § 22 Abs. 4 Oö. ROG 1994 zulässig.

Davon abgesehen würde selbst eine ziffernmäßig fixierte Gesamtverkaufsfläche keine Nachbarrechte berühren (vgl. VwGH 27.08.2014, Ro 2014/05/0037).

IV.5. Die Bf vermochten im Ergebnis sohin keine Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte aufzuzeigen, weshalb spruchgemäß zu entscheiden ist.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum beschränkten Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (siehe die in dieser Entscheidung zitierte Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes). Weiters ist die dazu vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Zudem konnte das LVwG OÖ seine Entscheidung auf klare gesetzliche Regelungen stützen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

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

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch