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-152239/12/RK/FE – 152240/2

Datum:
Linz, 30. März 2020

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

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerden von A.W. (im Folgenden Erstbeschwerdeführerin = Erst-Bf) sowie P.H. (im Folgenden Zweitbeschwerdeführer = Zweit-Bf), beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W.M., X, M., je vom 7.6.2019 (aufgrund entsprechender Rechtsmittelbelehrung je als "Berufung" bezeichnet) gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde L./Donau vom 23.5.2019, GZ. 131/9-E-2019-En, betreffend erteilte Baubewilligung für den Neubau einer Halle mit Anlieferung und Bürogebäude nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht vom 12.2.2020

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden 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 Bauansuchen vom 2.8.2017 (unter Verwendung eines diesbezüglichen Formulares betreffend das Ansuchen um Baubewilligung gemäß § 28 Oö. Bauordnung 1994) suchte die mitbeteiligte Partei um den so genannten "Neubau einer Halle mit Anlieferung und Bürogebäude" gemäß den mitgelieferten angeschlossenen Bauplänen auf den Grundstücken Nr. x, x, .x/1, y/1, y, y und z/2, je KG L., an.
Dem Ansuchen ist ein Energieausweis für Nicht - Wohngebäude vom 27.7.2017 angeschlossen.
Planersteller ist die Dipl.-Ing. M. GmbH, X, L.
Das gesamte Einreichoperat besteht aus diversen Schnitten, Ansichten betreffend Erdgeschoß, erstes Obergeschoß, 2/3/4 Obergeschoß, Draufsicht Keller sowie einem Lageplan, wobei der Lageplan den Maßstab 1 : 500 aufweist.
Auf den Planköpfen sind diverse Änderungen, zeitlich fortlaufend, angeführt, welche beginnen mit 6.4.2017 und enden mit 1.2.2019.
Dabei trägt der Plan betreffend Ansicht im Maßstab 1 : 200 die Plannummer 94934-E, jener betreffend das erste Obergeschoß trägt die Plannummer 94931-D, jener betreffend 2/3/4 Obergeschoß, Dachdraufsicht Keller, die Plannummer 94932-D und der Einreichplan betreffend das Erdgeschoß die Plannummer 94930-I. Der Plan mit den Ansichten trägt die Plannummer 94934-E.

Im Akt erliegt sodann eine Stellungnahme des Planers an den Referenten des gewerberechtlichen Verfahrens, in welcher sich neben einer näheren Beschreibung der Anlage auch eine "Stellungnahme Betriebstypenverordnung" befindet, in welcher zusammenfassend ausgeführt wird, dass ergänzend zum aufliegenden technischen Bericht – „festzuhalten sei, dass die gegenständliche Mattenreinigungsanlage gemäß Betriebstypenverordnung nicht als Großwäscherei einzuordnen sei“
Die E. GmbH reinige ausschließlich Bodenmatten, woraus erkennbar wäre, dass der gegenständliche Betrieb nur einen geringen Anteil aus der gesamten Palette an Tätigkeiten, welche gemäß Bundesinnung der Textilreiniger, Wäscher und Färber, als Bereiche für dortige Tätigkeiten aufgelistet wären, einnehme.

Weiteren Unterlagen (nach Auflistung diverser Eigenschaften des betrieblichen Bereiches) ist sodann auch eine Bezugnahme auf die Größeneinordnung des Betriebes in Kleinbetrieb/Mittelbetrieb oder Großbetrieb, zu entnehmen und wird dort ausgeführt, dass gemäß § 221 Unternehmensgesetzbuch (UGB) für die gegenständliche Firma eine Größenklasse für eine mittlere Gesellschaft > 50 bis 250 Mitarbeiter anzunehmen sei, weshalb es sich um eine sogenannte „mittlere Gesellschaft“ handle.

Mit Kundmachung der belangten Behörde vom 24.10.2017 wurde die Bauverhandlung zusammen mit der gewerberechtlichen Verhandlung für den 9.11.2017 anberaumt und an diesem Tage auch durchgeführt.
Bei dieser Verhandlung waren neben den jeweiligen Verhandlungsleitern aus dem baurechtlichen und gewerberechtlichen Bereich, somit auch des Vertreters der Baubehörde, Amtssachverständige für Maschinenbautechnik und Anlagensicherheit sowie ein solcher für Chemie und Luftreinhaltung anwesend.
Die Amtssachverständigen haben dabei jeweils Befund und Gutachten abgegeben.

In der Verhandlung wurden von den nunmehrigen Beschwerdeführern (Bf) Stellungnahmen bzw. Einwendungen erhoben.

Dabei hat die Erst-Bf ausgeführt, dass vor allem durch die LKW-Transporte auf der vorbeiführenden Gemeindestraße ihre landwirtschaftlichen Erzeugnisse auf der Parzelle Nr. x und östlich des (bestehenden) Werkes 1 der Firma E. mit Staub verunreinigt würden, weshalb eine laufende Befeuchtung der Straße gefordert würde.
Auch würde eine Beweissicherung für ihr Wohn- und Wirtschaftsgebäude in X gefordert.
Es dürfe nicht vorkommen, dass Flusen oder Abgase des Werkes 2 ungefiltert auf ihre landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke austreten und dort abgelagert würden. Die Stellungnahme schloss damit, dass sich die Bf „eigentlich gegen den Bau des Werkes ausspreche“.

Der Zweit-Bf führte als Alleineigentümer von Nachbargrundstücken aus, dass aus den Einreichunterlagen sich ein Antrag zum Betrieb einer - Großwäscherei bzw. Großputzerei - ergäbe, für welche die Widmung "Mischbaugebiet" nicht der Betriebstype entspreche.
Es würden Emissionen verursacht, welche über das betriebstypenkonforme Ausmaß hinausgingen.
Auch würde über das der mitbeteiligten Partei gehörige Grundstück Nr. x, KG L., im Bereich der Lärmschutzwand zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Nr. x, y und .z/1 ein Geh- und Fahrtrecht als ersessene Dienstbarkeit bestehen, welche insbesondere durch die Errichtung der Stützmauer und der Lärmschutzwand an der Grundgrenze nicht mehr möglich bzw. unzumutbar beeinträchtigt wäre, was die Zufahrt zum öffentlichen Gut und die Zufahrt zum Wohngebäude des Zweit-Bf beträfe.
Auch würden Sichtbehinderungen durch die konkrete Situierung der Stützmauer und der dazugehörigen Lärmschutzwand bestehen.

Die beigezogenen Amtssachverständigen führten bei der Verhandlung jeweils aus, dass bei Einhaltung der von ihnen formulierten Auflagen und Bedingungen letztlich keine Versagung des gegenständlichen Projektes hervorkommen würde.

Nach einer nachfolgenden Besprechung der Angelegenheit am 9.1.2019 (gemäß Aktenvermerk vom 11.1.2019) wurde von der mitbeteiligten Partei eine gutachterliche Stellungnahme der V.E., Ing. M. V. e.V., X, E., datiert mit 14.2.2019 und bei der belangten Behörde am 20.2.2019 eingegangen, vorgelegt.
In dieser gutachterlichen Stellungnahme erfolgte nach Darlegung der vorgelegten Unterlagen sowie des Verfahrensstandes und Ausführungen zur gegebenen Flächenwidmung neben einer allgemeinen Beschreibung des Betriebes und jener der Umgebungssituation, - auch im Hinblick auf schalltechnische Aspekte - unter Bezugnahme auf das ferner anhängige gewerbebehördliche Verfahren,- eine Auseinandersetzung mit den ausgehenden Emissionen sowie mit der Betriebsweise des Betriebes.
Dabei wird auch Bezug genommen (betreffend die gegenständliche Rechtsfrage der allfälligen Einordnung des Betriebes in die Oö. Betriebstypenverordnung) auf einen verwandten Betrieb, gemeint die Firma W.M. in E., welche im Industriegelände des E. ihren Standort hat.

Ausgeführt wird weiters, dass, betreffend die insgesamt zwischen 800 und 950 Mitarbeiter der Firma W., allein am Standort E. ca. 300 Mitarbeiter im Zweischichtbetrieb beschäftigt würden.
Die gegenständliche E. GmbH würde ausschließlich Bodenmatten reinigen und könne der Einsatz von Reinigungsmitteln – und allgemein Chemikalien – als sehr eingeschränkt betrachtet werden.
Den Ausführungen des Amtssachverständigen für Chemie und Luftreinhaltung gemäß würden auch die Zusatzbelastungen durch das neue Werk als irrelevant einzustufen sein, was auch für die Emission Lärm gelte, weshalb eine Belastung des Nachbarobjektes definitiv auszuschließen wäre.

Nach Ausführung eines Gutachtens unter Bezugnahme auf die in der Oö. Betriebstypenverordnung 2016 (Oö. BTypVO 2016) entwickelte Betriebstypentheorie und nach insbesonderen Größenvergleichen und solchen betreffend die konkrete Betriebsführung, wobei das Argument der Spezialisierung des Betriebes auf das Reinigen von Matten mehrfach gebraucht wurde, erfolgte sodann eine Bezugnahme auf die hier vorherrschende Widmung "eingeschränktes gemischtes Baugebiet" und dabei eine Bezugnahme auf die in der ÖNORM S 5021 für verschiedene Widmungen (auch Mischgebiet, Kategorie 4) anzusetzenden Grenzwerte.
Die gegebenen Schallwerte würden deutlich unter den Grenzwerten liegen und wären diese gemäß Judikat des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.3.1998, 97/05/0301, durchaus auch eine taugliche Grundlage für Gutachten von Sachverständigen.
Die Prognosewerte würden jeweils ergeben, dass sogar für die Werte für „Wohngebiet“ ein deutliches Unterschreiten der Grenzwerte für Lärm, was auch für Luftschadstoffe gelte, hervorgekommen sei.

Zusammenfassend führte dieses Gutachten aus, dass letztlich durch den Betrieb und die Errichtung der Betriebsanlage keine über das Widmungsmaß laut ÖNORM hinausgehenden Emissionen entstehen würden.
Die Bestandssituation würde keine Anhebung, welche messtechnisch nachweisbar und dem gegenständlichen Betrieb zuordenbar wäre, ergeben. Es würde sich auch um keine Großwäscherei handeln, was somit eine – per se – Einordnung in Betriebsbaugebiet – ausschließen würde und auch kein weiterer Faktor für das Vorliegen einer Großwäscherei bestehe.

Für den Begriff "Spezialisierung" führt dieses Gutachten sodann aus, dass die Spezialisierung auf das Reinigen von Bodenmatten auch für die vergleichsweise niedrigen Emissionen verantwortlich sei.
Der Betrieb könne daher auf Basis der erhobenen Fakten durchaus als im gemischten Baugebiet zulässig erachtet werden.

Im Rahmen der auf Grund des vorgelegten betriebstypologischen Gutachtens gewährten Stellungnahmemöglichkeit an beide Bf (die Erst-Bf zeichnete nunmehr ebenfalls als rechtsfreundlich vertreten) wurde vorweg ausgeführt, dass entgegen den Äußerungen im Gutachten es sich um eine Großwäscherei handeln würde, welche sich ferner auf Grund ihrer Art, der Verwendung sowie der Ausstattung oder der von ihr ausgehenden Emissionen, von den in der Anlage 1 eingeordneten Betriebstypen oder von der gemäß § 1 Abs. 2 als Grundlage für die Einordnung angenommenen Betriebstype unterscheiden würde.
Es sei auch beim konkreten Betrieb der Anlagen damit zu rechnen, dass nicht nur die vom eigentlichen Produktionsbetrieb verursachten Emissionen, sondern auch jene vom Betriebsareal der Bauwerberin ausgehenden Emissionen durch Verkehrsbewegungen, Rückfahrwarner, laufende Kühlaggregate von LKWs, etc., zu berücksichtigen seien.
Somit sei der gegenständliche Betrieb weder der Größe nach, noch auch wegen der aus der unüblichen Größe des Betriebes resultierenden Emissionsbelastungen in Mischgebiet einordenbar.

Es wurden sodann die Anträge gestellt, diverse Gutachten Amtssachverständiger einzuholen, unter anderem ein solches betreffend betriebstypologische Belange und somit eine Überprüfung der schriftlichen gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigen, Ing. M.V., vom 14.2.2019 zur eigenen Beurteilung einzuholen.

Mit folglichem Bewilligungsbescheid vom 23.5.2019, Zl. 131/9-E-2019-En, wurde sodann die Baubewilligung für den gegenständlichen Neubau einer Halle mit Anlieferung und Bürogebäude entsprechend den bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solche gekennzeichneten Bauplänen der Dipl.-Ing. M. GmbH, X, L., unter diversen Bedingungen und Auflagen, vorwiegend bautechnischer Natur, erteilt.

Die erstellte Verhandlungsschrift vom 9.11.2017, Zl. 131/9-E-2017-En, wurde dabei unter Spruchpunkt II zu einem wesentlichen Bescheidbestandteil erklärt.

Dabei wurde im Anschluss an Punkt 17. des in der Verhandlung vom 9.11.2017 erstellten bautechnischen Gutachtens des Amtssachverständigen gefordert, dass vor Erteilung der beantragten Baubewilligung ein Austauschplan für die Ausführung der Stützmauer an der südwestlichen Grundstücksecke vorzulegen wäre.
Dazu ist festzuhalten, dass der „Einreichplan Erdgeschoß“ mit der Plannummer 94930-I unter "Änderungen" Index G, den Inhalt "Stützmauer und Lärmschutzwand, Oberflächenwasserkanal, Lage Sickerschächte" ausweist und mit Datum 30.11.2017 versehen ist.

In der Begründung wurde von der belangten Behörde überblicksweise festgehalten, dass betreffend die Einwendungen von Erst- und Zweit-Bf auszuführen wäre, dass es sich beim Vorbringen der Erst-Bf, wonach die öffentliche Gemeindestraße laufend mit Wasser zu befeuchten sei, damit kein Staub entstehe, um kein subjektiv-öffentliches Recht handle, sodass dieser Einwand zurückzuweisen sei.
Der Nachbar im Bauverfahren müsse auch hinnehmen, dass ein Bauwerk während einer Bauphase einen entsprechenden Verkehr auslöse und entspreche es der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH 10.10.1979, Slg. 9943/A), dass der Verkehr auf öffentlichen Straßen von Nachbarn nicht erfolgreich bekämpft werden könne, auch wenn er von einem Betrieb ausgelöst werde. Zivilrechtliche Ansprüche würden davon aber unberührt bleiben.

Zum Vorbringen der Erst-Bf betreffend eine hochbautechnische Beweissicherung ihres Wohn- und Wirtschaftsgebäudes einschließlich Autogaragen, Maschinen- und Gerätehalle sowie des Stadels in X, sofern dort Sprengungen durchgeführt würden, verwies die belangte Behörde auf den Auflagepunkt 17. (dieser schreibt unter anderem entsprechende Beweissicherungen vor).

Zum Vorbringen der Erst-Bf, wonach keine Flusen oder Abgase ungefiltert auf ihre landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke infolge Betriebes des Werkes 2 auftreten oder abgelagert werden dürften, wurde neben dem Eingeständnis, dass es sich hierbei um einen zulässigen subjektiv-öffentlichen Einwand handle, auf Befund und Gutachten des Amtssachverständigen für Chemie und Luftreinhaltung verwiesen, woraus sich ergäbe, dass mit keinen Emissionen von Luftschadstoffen aufgrund der Reduktion der betriebsbedingt entstehenden hohen Luftfeuchtigkeit zu rechnen sei.

Zum Vorbringen betreffend die Widmungskonformität der dort als „Großwäscherei“ bzw. "Großputzerei" bezeichneten betrieblichen Anlage wurde ausgeführt, dass (nach wortwörtlicher Wiedergabe wesentlicher Bestimmungen des

Oö. Raumordnungsgesetzes bzw. der Oö. Betriebstypenverordnung) auch nach Ansicht der Baubehörde keine Wäscherei, sondern eine Großwäscherei tatsächlich vorliege.
Dies wurde im Wesentlichen damit begründet, dass die Wäscherei der mitbeteiligten Partei „keine eigene Organisationseinheit in einem anderen Betrieb“ (wie z. B. Klinikum, Hotelbetrieb oder ähnliches mit (nur) fernerer Waschmöglichkeit) darstelle, sondern die Dienstleistung grundsätzlich selbstständig erbringe und die gereinigten Teppiche bzw. Matten abgeholt, gewaschen und auch wieder rücktransportiert würden.
Somit sei grundsätzlich eine Unzulässigkeit des Betriebes im gemischten Baugebiet gemäß Anlage 1 Z 17 der Oö. BTypVO 2016 gegeben.

Unter Darlegung der Bestimmung des § 1 Abs. 2 Oö. BTypVO 2016 mit der dortigen Normierung von Kriterien, wonach Betriebe auf Grund ihrer Art, Verwendung, Ausstattung oder der von ihr ausgehenden Emissionen oder auf Grund ihrer vom üblichen Standard abweichenden, Größenordnung bzw. Spezialisierung sich von den in der Anlage 1 Z 17 der Oö. BTypVO 2016 eingeordneten Betriebstypen bzw. von der in § 1 Abs. 2 Oö. BTypVO 2016 als Grundlage für die Einordnung angenommenen Betriebstype aber abstrakt erheblich unterscheiden könnten, sodass eine Einstufung in einen anderen Betriebstypus möglich wäre, führte die belangte Behörde sodann in ihrer Begründung weiter aus:
Zu dem soeben genannten Aspekt der von einem Betrieb ausgehenden, vom üblichen Standard abweichenden, Emissionen, hielt die belangte Behörde fest, dass die planungstechnischen Grundsätze betreffend die Schallemissionen in jedem Zeitpunkt und an jedem Rechenpunkt eingehalten seien und es daher zu keiner Anhebung der Lärm-Ist-Situation (= Bestandssituation) komme.
Die zu erwartenden betriebsspezifischen Beurteilungspegel würden jeweils um mindestens 9 dB unter den Bestandswerten liegen. Dies sei für die Spitzenpegel so gegeben. Eine Anhebung der Lärm-Ist-Situation bei der nächsten Nachbarliegenschaft sei somit sachverständig ausgeschlossen.

Auch wäre ermittelt worden, dass an der Grundgrenze des Zweit-Bf jeweils solche Betriebsgeräusche in der Tages- und Nachtzeit entstünden, die jeweils eine klare Unterschreitung sowohl der Grenzwerte laut ÖNORM S 5021 für Wohngebiet von 45 dB und Mischgebiet von 50 dB (lediglich) bewirken würden.
Es würden somit, insgesamt gesehen, die prognostizierten Schallwerte folglich deutlich unter dem jeweiligen Widmungsmaß liegen.
Es habe das Schreiben des medizinischen Amtssachverständigen vom 14.12.2017 im Hinblick auf eine Prüfung der Luft- und Lärmemissionen klar ergeben, dass sowohl betreffend Schall- als auch Luftemissionen keine nachteiligen gesundheitlichen Auswirkungen im Sinne einer erheblichen Belästigung oder Gesundheitsgefährdung gegeben seien.

Sodann wurde unter Bezugnahme auf die Aussagen des betriebstypologischen Gutachtens ausgeführt, dass aufgrund der gegebenen „Spezialisierung“(!) gemäß § 2 Oö. BTypVO 2016 eine Einzelfallprüfung möglich sei und auf Grund der vorliegenden emissionstechnischen Gutachten dort geäußert worden wäre, dass der Betrieb von der in Anlage 1 Z 17 der Oö. BTypVO 2016 eingeordneten Betriebstype "Großwäscherei" erheblich abweiche.

In diesem Zusammenhang wurde sodann ausgeführt, dass es letztlich keinen Unterschied mache, ob man davon ausgehe, dass gemäß § 1 Abs. 3 Oö. BTypVO 2016 eine klassische, - in der Betriebstypenverordnung nicht erwähnte, - „Wäscherei“, vorliege, welche aber auf Grund der konkreten Ausgestaltung im gemischten Baugebiet zulässig sei oder ob man davon ausgehe, dass eine Großwäscherei tatsächlich vorliege, welche wiederum gemäß § 2 Oö. BTypVO 2016 eben im Einzelfall, wie im zutreffenden Falle aufgezeigt, infolge ihrer erheblichen Unterscheidung infolge Spezialisierung ebenfalls im gemischten Baugebiet zulässig sei.

In der darauffolgenden Beschwerde (als „Berufung“ jeweils bezeichnet) von Erst-Bf und Zweit-Bf, welche im Wesentlichen identisch ausgeführt ist, führten die Bf nach Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens aus, dass im gegenständlichen Verfahren im Wesentlichen die Widmungskonformität des Betriebes, also des Wäschereibetriebes der mitbeteiligten Partei, - auf Grund der Bestimmungen der Oö. BTypVO 2016 zu prüfen gewesen wäre.
In diesem Zusammenhang habe die Erstbehörde die Rechtsansicht in ihrem Bescheid vertreten, dass es sich beim gegenständlichen Betrieb um keine "Wäscherei", sondern tatsächlich um eine "Großwäscherei" handle.
Damit sei aber auch hervorgekommen, dass die belangte Behörde diesbezüglich bereits das betriebstypologische Gutachten als falsch qualifiziert habe, dies sogar ohne nähere Auseinandersetzung, weshalb sich auch Bedenken hinsichtlich der Schlüssigkeit und Richtigkeit der gesamten gutachterlichen Stellungnahme des Sachverständigen ergeben würden, wenn doch hervorgekommen wäre, dass diese den Betrieb unrichtig nur als "Wäscherei" anstatt "Großwäscherei" qualifiziert habe.
Auch hätte der Amtssachverständige nur eine gutachterliche Stellungnahme und kein Gutachten erstellt. Daher würden die Beweisanträge auf Einholung eines betriebstypologischen Gutachtens eines Amtssachverständigen sowie weiterer diverser emissionstechnischer Gutachten sowie eines medizinischen Gutachtens aufrechterhalten.

Unter dem Titel "unrichtige rechtliche Beurteilung in der Sache" wurde im Wesentlichen die rechtliche Beurteilung der belangten Behörde angegangen, es handle sich beim Betrieb um eine solche Großwäscherei, welche sich hinsichtlich der ausgehenden Emissionen erheblich von der Betriebstype "Großwäscherei" unterscheiden würde, weil bei der Betriebsweise des Betriebes nur

Waschtemperaturen zwischen 40 Grad und 50 Grad bestünden und bei klassischen Wäschereien Waschtemperaturen solche bis 90 Grad.
Dies würde aber gar keine Emissionen darstellen und würden sich diese Waschtemperaturen auch nicht erheblich unterscheiden.
Damit sei hier kein emissionsmäßiger Ansatz gefunden worden, der ergäbe, dass sich der Betrieb der gegenständlichen Großwäscherei erheblich von den Emissionen einer anderen Großwäscherei unterscheide.

Sodann wurde auch ausgeführt, dass auch das Einhalten der Grenzwerte für Mischbaugebiet gemäß ÖNORM S 5021 von 50 dB aber mit der Einstufung im Sinne von gegebenen Sonderfällen von Betriebstypen gemäß § 2 der Oö. BTypVO 2016 nichts zu tun habe.
Genau über den Umstand, ob sich die Lärmemissionen des gegenständlichen Betriebes von den, von einer Großwäscherei üblicherweise ausgehenden, Emissionen, aber unterscheiden, wäre nichts diesbezüglich im erstinstanzlichen Verfahren geklärt worden.

Aus diesen Gründen würden sich die aufgezeigten Mängel ergeben und die entsprechenden Anträge neben anderen gestellt, den Bescheid zur Gänze zu beheben und den Baubewilligungsantrag abzuweisen, in eventu die Rechtssache zurückzuverweisen.

Mit Vorlageschreiben vom 27.6.2019 legte die belangte Behörde den Akt vor und führte in der Sache, ausgenommen eine prozessuale Detailangelegenheit in Bezug auf die unrichtige Rechtsmittelbelehrung und die unrichtige Bezeichnung des Rechtsmittels, auch nichts Näheres aus.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

Gegenständlich ist ein Ansuchen vom 2.8.2017 um Genehmigung eines als „Neubau einer Halle mit Anlieferung und Bürogebäude“ auf den Grundstücken Nr. x, x, .x/1, y/1, y, y sowie z/2, KG L., bezeichneten Bauvorhabens, welches sich wie folgt gemäß Befund des bautechnischen Amtssachverständigen (anlässlich der mündlichen Verhandlung vom 9.11.2017 erstellt) darstellt:
„Bauliche Anlagenteile / maschinelle Ausstattung
Die geplanten baulichen Anlagen incl. deren maschinellen Ausstattungen werden wie folgt beschrieben:

Situierung:
Das im Lageplan ausgewiesene Baufeld ist nach Auskunft des Antragstellervertreters noch nicht endgültig vermessen und liegt auch noch keine Bauplatzbewilligung vor. Die Umrisse des künftigen Bauplatzes sind somit noch nicht als endgültig zu beurteilen und ist vor Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung ein endgültiger Lageplan mit den zugeordneten Grenzabständen vorzulegen. Die Baubehörde wird auf die erforderliche

Kenntnisnahme durch die betroffenen Parteien im Bauverfahren eingehend hingewiesen.

Laut Lageplan ist die Situierung zur nördlich verlaufenden Bahntrasse so vorgesehen, dass in Bezug auf den derzeitigen Grenzverlauf ein Abstand zwischen 8,75 m und 4,22 m verbleibt. In östlicher Richtung ist ein Abstand von 4,94 m bis 5,26 m und in westlicher Richtung ein Abstand von mindestens 13,65 m vorgesehen. Die erforderlichen Abstände in Bezug auf die Abstandsbestimmungen des § 40 Oö. BauTG sind im Grundrissplan EG mit den jeweiligen Höhenbezügen dargestellt und wird im Detail auf diese Angaben verwiesen. Der erforderliche 1/3 Abstand der Gebäudehöhe zu den Nachbargrundgrenzen ist laut Planangaben grundsätzlich gegeben.

Bautechnische Ausführung:
Das Gebäude gliedert sich im Wesentlichen in einen Produktionsbereich (Waschhalle, Manipulationsbereich, Sortierer, Abtropf- und Lufttrocknungsanlage) sowie einen Bürotrakt mit erdgeschossiger Anlieferungszone für LKW. Der Produktionsbereich weist eine Grundrissfläche 40,74 x 43,23 m und eine Gesamthöhe von 24,41 m in Bezug auf den Erdgeschossfußboden auf. Im Produktionsbereich werden bis zu fünf Ebenen in Stahlbauweise eingebaut welche im Wesentlichen der Trocknung, der Waschgüter sowie der Sortierung dienen. Die Waschanlagen werden grundsätzlich im westlichen Teil im Erdgeschoss angeordnet, wobei die zugehörigen Emissionspunkte im östlichen Teil der Betriebsanlage angeordnet sind. Die Konstruktion wird im Wesentlichen in Stahlbetonbauweise errichtet. Die oberste Geschossdecke ist als Trapezblechtragschale vorgesehen. Die Außenwandverkleidungen werden aus Kassetten mit Steinwolle errichtet. Zur vertikalen Erschließung sind insgesamt drei Treppenhäuser an den Außenseiten vorgesehen. Die internen Verbindungstreppen werden als Verkehrswege im Sinne der Arbeitsstättenverordnung beurteilt. Ebenso sind die Ebenen im Trocknungs- und Abtropfbereich nicht als Verkehrswege zu beurteilen. Hier ist nur der Zutritt für Bedienstete zu Wartungsarbeiten vorgesehen. Die Fluchtweg längen zu den jeweiligen Treppenhäusern sind in den zugeordneten Ebenen jeweils mit weniger als 40 m angegeben. Die Treppenhäuser sind jedenfalls als gesicherte Bereiche im Sinne der Arbeitsstätten-verordnung auszubilden. Hinsichtlich der brandschutztechnischen Belange wird auf die Ausführungen des beigezogenen brandschutztechnischen Sachverständigen verwiesen.

Der Bürotrakt mit Verladung weist eine maximale Länge von 27,73 m und eine maximale Breite von 25,33 m auf und umfasst insgesamt vier oberirdische Geschosse auf. Die Gebäudehöhe beträgt 17,90 m über Fußbodenoberkante EG. Im EG wird in eine Verladerampe für LKW, im 1. OG ein Büro und Sozialbereich, im 2. OG. ein Bürobereich und im 3. OG ein Lager sowie ein Heizraum angeordnet. Die vertikale Erschließung erfolgt über ein entsprechendes Treppenhaus mit Feuerschutzabschlüssen und ist die Fluchtweglänge in den Einreichplänen mit unter 40 m ausgewiesen. Der gesamte Bürotrakt einschließlich der obersten Geschossdecke kommt in massiver Bauweise zur Ausführung. Die für die Heizungsanlagen erforderlichen Abgasfänge werden an der Gebäudeaußenwand der Produktionshalle über Dach geführt. Diese Emissionspunkte liegen somit innerhalb der als Betriebsbaugebiet gewidmeten Fläche des Baufeldes.

Hinsichtlich der brandschutztechnischen Maßnahmen wird auf die Ausführungen des brand-schutztechnischen Sachverständigen verwiesen. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme lagen die Projektsunterlagen der Baubehörde nicht mehr vor.

Die entsprechende Kontrolle der Baubeschreibung sowie des Energieausweises und der sonstigen bautechnischen Unterlagen unterliegt daher der Verantwortung der Baubehörde. Die Befundung wurde auf Grundlage der gewerbebehördlichen Projektsunterlagen vorgenommen.

Die Versickerung der Oberflächenwässer erfolgt über Sickerschächte. Diese werden im Rahmen der Versickerung aus den Vorplatzflächen mitverwendet. Hier ist noch eine entsprechende technische Beurteilung eines Amtssachverständigen für Wasserbautechnik und Hydrologie erforderlich. Seitens des unterfertigten ASV wird dazu keine Beurteilung abgegeben.

Der Umfang der Betriebsanlage ist aus den vorliegenden Einreichunterlagen wie folgt erkennbar:

- Sackanlage
- 2 Waschstraßen
- 2 Zentrifugen
- 4 Trockner
- Waschschleudermaschine
- Fördereinrichtungen
- Tanksystem
- Transfertrockner
- Entladebänder
- Abtropf- und Lufttrocknungsanlage
- Aufzugs- und Hebeanlagen
- Flurförderfahrzeuge
- Erdgasanlage
- Schnelldampfkesselanlage
- Erdgasfeuerungsanlagen
- Kälte- und Wärmepumpenanlage
- Lüftungsanlagen
- Druckluftanlage

Im Detail wird auf die Ausführungen des maschinenbautechnischen ASV sowie auf die Projektsunterlagen verwiesen.

Betriebszeiten

Die Betriebszeiten sind wie folgt beantragt:
Montag bis Freitag 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Samstag 06.00 Uhr bis 15.00 Uhr
Nachanlieferungen für max. 6 LKW im östlichen Bereich der Betriebsanlage von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:
Die Wasserversorgung wird durch einen Anschluss an die Ortswasserleitung sichergestellt.

Abwasserbeseitigung:
Die anfallenden Schmutzwässer werden in die Kanalanlage der Linz AG eingeleitet. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des Vertreters der Linz AG Abwasser im Rahmen der heutigen Verhandlung verwiesen.

Schalltechnische Ausführungen

Zur schalltechnischen Beurteilung liegt ein schalltechnisches Projekt der T. GmbH mit Datum vom 27.06.2017, GZ. 16-0059T vor. Das schalltechnische Projekt wurde auf Grundlage der oben angeführten Betriebszeiten sowie LKW An- und Abfahrten zu den Nachtzeiten erstellt. Die schalltechnische Umgebungssituation ist durch entsprechende Messungen sowie Berechnungen nachgewiesen. Die Darstellung der betrieblichen Schallemissionen wurde auf Grundlage eines allgemeinen Halleninnenpegels für die jeweiligen Raumbereiche sowie Dämmwerte der Gebäudehülle sowie der Haustechnikanlagen und Manipulationsgeräusche im Freien vorgenommen. Die Schallschutzmaßnahmen sind unter 9 mit der erforderlichen Errichtung einer Schallschutzwand im westlichen Bereich des Grundstückes sowie Schallleistungsangaben der jeweiligen anlagentechnischen Teile definiert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der planungstechnische Grundsatz eingehalten ist und es durch die Betriebsanlage zu keiner Erhöhung der Lärm-Ist-Situation im Bereich der maßgeblichen Immissionspunkte kommt. In schalltechnischer Betrachtung sind die fallweise erforderlichen Probeläufe der Brandrauchentlüftungen sowie das ca. 2 x im Jahr erforderlichen Befüllen des Salzsilos bei der Betrachtung des planungstechnischen Grundsatzes nicht berücksichtigt. Hier kann auf Grund der zeitlichen Einschränkung eine Zumutbarkeit grundsätzlich angenommen werden. Diese Maßnahmen sind nicht dem Regelbetrieb der Anlage zuzuordnen. Im Detail wird auf die Ausführungen im schalltechnischen Projekt verwiesen. Die darin enthaltenen Mess- und Immissionspunkte können in technischer Hinsicht für das ggst. Verfahren als relevant beurteilt werden."

Zur Situation in Bezug auf die Erst-Bf ist auszuführen, dass die Erst-Bf Grundstücke im 50 Meter-Bereich der baugegenständlichen Liegenschaften, so insbesondere östlich und nördlich davon, eignet.

Der Zweit-Bf eignet die unmittelbar angrenzenden westlich bzw. südwestlich gelegenen Grundstücke Nr. .x/1, Baufläche, sowie x und x, je KG L.
Auch eignet er das im 50 Meter-Bereich gelegene Grundstück Nr. x (nördlich) sowie Grundstück Nr. x (nordöstlich).

Beide Bf sind somit als Nachbarn im Sinne der Oö. Bauordnung anzusprechen.

Die gegebene Flächenwidmung markiert für die baugegenständlichen Bereiche im Osten Betriebsbaugebiet und, westlich gelegen, Mischbaugebiet, wobei die Grenze der Widmung in etwa mittig durch die bauliche Anlage, leicht von Südwest nach Nordost verschwenkend, verläuft; dies gemäß aktuellem Flächenwidmungsplan Nr. 3, Änderung 3.26 (beschlossen mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2009, Zl. 031/2-F-3/26-2010-Ma, genehmigt mit Bescheid der

Oö. Landesregierung zu Zl. RO-R-302960/8-2010 vom 5.2.2010 und kundgemacht in der Zeit vom 5.2.2010 bis 2.3.2010, somit rechtswirksam seit 2.3.2010). Der Flächenwidmungsplan geht zurück auf das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 1 - ÖEK Nr. 1 - Änderung Nr. 1.4.
In einer planlichen Darstellung, bezeichnet mit "Längen- und Flächenmaßstab/Nordpfeil M 1: 5000", ist der gegenständliche Bereich umrandet dargestellt und markiert sodann dieser Bereich jenen Bereich, welcher auch vom gegenständlichen Bauvorhaben mitbetroffen ist.

Zur bautechnischen Ausführung ist darauf zu verweisen, dass im westlichen Bereich, aufgesetzt auf eine Stützmauer, eine Schallschutzwand mit 2,0 m projektiert ist und im östlichen Bereich eine Stützmauer ferner projektiert ist.

Beim Betrieb der gegenständlichen Anlage werden in luftreinhaltetechnischer und chemikalienrechtlicher Hinsicht nur äußerst geringe zusätzliche Belastungen zu erwarten sein, welche im Bereich von < 0,09 % in Bezug auf die jeweiligen Immissionsgrenzwerte, gerechnet die Zusatzbelastung durch die Werke 1 und 2, liegen werden.
Diese liegen somit deutlich unter dem Irrelevanzmaß von unter 1 % und sind somit als irrelevant einzustufen.
Dies betrifft die Belastung durch Stickoxide (NO2). Auch die Werte für Stickstoffoxide (NOx) sind wesentlich unter den Werten, welche in der Feuerungsanlagenverordnung des Bundes (FAV) intabuliert sind.

Für NO2, Stickoxide, liegen die Werte, wie schon ausgeführt, klar im Bereich der irrelevanten Zusatzbelastung, welche mit 3 % des jeweiligen IG-L-Grenzwertes festgelegt wird.
Durch die eingesetzten Waschmittel werden keine, wie bei chemischen Reinigungsfirmen oftmals eingesetzte, halogenierte, Lösungsmittel, verwendet, sondern werden diese auf Grund der Wasserlöslichkeit der dort verwendeten Reinigungsmittel über das Abwasser abgeleitet.
Diesbezüglich ist somit die Entstehung von Luftschadstoffemissionen von relevantem Ausmaß aus fachlicher Sicht nicht ableitbar.
Für emittierte Stickoxide als NO2 mit einer Begrenzung von 120 mg/m³ sowie mit 80 mg/m³ für Kohlenmonoxid wurden entsprechende Auflagen aus dortiger Sicht vorgeschrieben und betreffen Auflagen auch die beiden verwendeten Brennwertkessel, wobei es (aufgrund Vorschreibung von Auflagen) ebenfalls erforderlich ist, Stickoxide als NO2 mit 120 mg/m³, Kohlenmonoxid von 80 mg/m³ und den Abgasverlust mit maximal 10 % zu begrenzen.

In lärmtechnischer Hinsicht ist auszuführen, dass sich selbst in Bezug zur strengeren Flächenwidmungskategorie "Wohngebiet" (Kategorie 3 gemäß ÖNORM S 5021) Werte zur Tages- und Abendzeit von 41 dB (gegenüber einem Wert laut ÖNROM von 55 dB für Wohngebiet und von 60 dB für Mischgebiet zur

Tagzeit) und Werte für die Nachtzeit von maximal 26 dB (wobei hier die Werte laut ÖNORM bei 45 dB für Wohngebiet und 50 dB für Mischgebiet liegen) ergeben (welche Werte, mit jenen der Oö. Grenzwerteverordnung, LGBl. Nr. 22/1995, in der Fassung Nr. 93/1995, ident sind), welche die Grenzwerte klar unterschreiten, weshalb die prognostizierten Schallwerte jeweils deutlich unter dem sogenannten Widmungsmaß liegen.

Der gegenständliche Betrieb reinigt ausschließlich Bodenmatten und ist somit auf eine bestimmte Warengruppe inklusive An- und Zulieferung dieser ungereinigten, - bzw. Lieferung der gereinigten, - Waren, - spezialisiert.
Der Einsatz von Chemikalien ist ein geringer, was zur Folge hat, dass die chemischen Zusatzbelastungen aus luftreinhaltetechnischer und chemischer Sicht als irrelevant einzustufen sind.

Der Betrieb wird ca. 40 Mitarbeiter im eigentlichen technischen Betrieb und ca. 20 Bürokräfte, somit insgesamt 60 Mitarbeiter, umfassen.

Im östlichen Bereich des Betriebes sind Zufahrtsmöglichkeiten zur südlich gelegenen Gemeindestraße gegeben.

Festzustellen ist ferner, dass in ca. 200 m Entfernung östlich der projektierten Baulichkeit bereits das Werk 1 der mitbeteiligten Partei besteht.

In luftreinhaltetechnischer und chemikalienrechtlicher Hinsicht ist auch auszuführen, dass aufgrund dieser Distanz von ca. 200 m für beide Werke 1 und 2, - hinsichtlich allfälliger Grenzwertfestlegungen in luftreinhaltetechnischer Hinsicht keine „Aggregation“ (Addition der Werte aus beiden Werken) aus fachlicher Sicht vorzunehmen ist.

Die Grundstücke der Erst-Bf, welche in den räumlichen Nachbarschaftsbereich im Sinn der Oö. Bauordnung fallen, werden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Baufläche der Erst-Bf mit ihrer Adresse X, L., befindet sich nicht im Nachbarschaftsbereich.

Die Grundstücke des Zweit-Bf befinden sich, wie angeführt, wesentlich südwestlich bzw. westlich der gegenständlichen Baulichkeit, wobei das Grundstück Nr. .x/1 unmittelbar westlich bzw. auch südwestlich gelegen ist und die Wohnadresse X, L., bildet.

III. Maßgebliche Rechtslage:

In der Angelegenheit ist, bezugnehmend auf den Bewilligungsbescheid des Bürgermeisters vom 23.5.2019, die Frage der Betriebstypengemäßheit der gegenständlichen "Wäscherei" wesentlich:
Dazu wurde von der mitbeteiligten Partei eine so genannte „gutachterliche Stellungnahme“ der V.E., Ing. M.V., X, E., übermittelt.
Dort wird in der Zusammenfassung ausgeführt, es handle sich um keine Großwäscherei im Sinne der Oö. BTypVO 2016.
Es gäbe nämlich keinen Faktor, welcher für das Vorliegen einer Großwäscherei sprechen würde.
Demgegenüber wird im zugrundeliegenden erstinstanzlichen Bewilligungsbescheid in der Begründung ausgeführt, es handle sich entgegen der Sach- und Rechtsansicht der Bauwerberin (mitbeteiligte Partei) tatsächlich um eine Großwäscherei im Sinne der Oö. BTypVO 2016.
Als wesentliches Argument für diese Annahme einer Großwäscherei wird im nächsten Absatz der Begründung ausgeführt, dass die Wäscherei der Konsenswerberin keine bloße Organisationseinheit in einem Betrieb (etwa Klinikum, Hotelbetrieb oder ähnliches) darstelle, sondern zusätzlich die Dienstleistung selbstständig erbringe. Es würden die Teppiche bzw. Matten von Kunden abgeholt, gewaschen und auch wieder rücktransportiert.
Dazu ist wie folgt auszuführen:
In „Wikipedia“ wird vorweg ausgeführt, dass eine Wäscherei abgegrenzt werden muss zur chemischen Reinigung, bei der nicht waschbare Textilien gereinigt werden.
Gegenständlich handelt es sich laut gutachterlicher Stellungnahme um eine Bodenmattenreinigungsanlage (= Wäscherei).
Allgemein bekannt ist, dass es „waschbare Bodenmatten“ gibt, sodass der Begriff „Bodenmatten“ nicht ausschließt, dass es sich um eine "Wäscherei" handelt.

Weiter wird ausgeführt, dass, wenn eine wirtschaftlich selbstständige Einheit (des Waschens) vorliegt und nicht bloß eine Organisationseinheit (von mehreren) eines Unternehmens (z.B. Klinikum), man von einer gewerblichen Wäscherei, Großwäscherei oder Industriewäscherei spricht.

Eine gewerbliche Wäscherei erbringe grundsätzlich eine Dienstleistung (Transport und Waschen von Textilien) und benötige zum Erbringen dieser Dienstleistungen einen hohen Energiebedarf und einen aufwändigen Maschinenpark, womit man sie auch als Produktionsbetrieb bezeichnen könnte.
Merkmale einer gewerblichen Wäscherei wären sodann eine Zwitterstellung zwischen Dienstleistungs- und Produktionsbetrieb auf Grund der Kostenstruktur sowie des Benötigen logistischer Ressourcen zur Dienstleistung.

Dies alles liegt nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich gegenständlich zweifellos vor, weshalb von einer „gewerblichen Wäscherei“ (noch ohne auf größenmäßige Aspekte vorerst eingegangen zu sein) zu sprechen ist.

In „Springer Fachmedien Wiesbaden 2017, C. Mechl“, ÖKO-Effizienzanalyse, zum Vergleich heterogener Unternehmen, heißt es unter Punkt 4. "Die Wäschereibranche", Unterpunkt 4.1 "Branchenvertretung und -struktur", dass zum einen ein Merkmal einer „gewerblichen Wäscherei (dort selber Begriff)“ jenes sei, dass die Transportleistung vom Kunden und zum Kunden von der Wäscherei selbst durchgeführt würde (= gewerbliche Wäscherei), wohingegen bei jenen Fällen, wo eine Selbstabholung und Selbstbringung durch den Kunden erfolge, dies sogenannte Mangelstuben darstelle.
In Deutschland wären ca. 1000 gewerbliche Wäschereien verzeichnet.
Sodann wird weiters von 2200 Betrieben insgesamt gesprochen, welche Mitglieder im DTV (= Deutscher Textilreinigungs-Verband e.V.) wären (was zum Schluss führt, dass offensichtlich neben den 1000 gewerblichen Wäschereien 1200 Mangelstuben bestehen).
Sodann heißt es, dass ca. 100 Betriebe mit mehr als 80 Angestellten als Großwäschereien bestünden.
Zehn Betriebe mit über 250 Beschäftigten wären als Industriewäschereien zu qualifizieren.

Im Behördenakt bei den ergänzenden Projektunterlagen des Dipl.-Ing. W.M. vom 12.10.2017 wird von einer Mitarbeiteranzahl von 40 gesprochen, was gemäß § 221 Unternehmensgesetzbuch (UGB) eine kleine Gesellschaft darstellen würde.
Jedoch wird auch ausgeführt, dass, konkretisierend, 40 Mitarbeiter in der Produktion sind und maximal 20 im Büro beschäftigt wären, was zusammen 60 ergäbe.
Es wird sodann auch in der gutachterlichen Stellungnahme V.E. von "gerade mal ca. 60 Mitarbeitern" gesprochen.
Aus dem Gesagten kann durchaus gefolgert werden, dass gemäß diesem aufgezeigten Einordnungsmaßstab eine gewerbliche Wäscherei im Sinne dieser berufsmäßigen Definitionen für Deutschland anzunehmen wäre.
Unter weiterer Betrachtung der Begrifflichkeit „Wäscherei“ ist nun festzuhalten:
Es ist zum Begriff auf § 22 Abs. 5 Raumordnungsgesetz (Oö. ROG) zu verweisen, wo es heißt, dass als gemischte Baugebiete solche Flächen vorzusehen sind, die vorrangig dazu dienen, Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstype die Umgebung nicht wesentlich stören.

Dabei ist für den Begriff "Mittelbetriebe" durchaus auf die mittlerweile 2014 aufgehobene, Verordnung der EG Nr. 800/2008 zu verweisen (welche nunmehr durch die Verordnung Nr. 651/2014 ersetzt wurde), die beide gleichlautend in Anhang 1 unter Artikel 2 als ... mittlere Unternehmen (KMU - kleine und mittlere Unternehmen)... solche bezeichnen, die weniger als 250 Personen aufweisen.

Damit ist gesagt, dass eine gewerbliche Wäscherei mit 60 Personen auch gemäß EU-Verordnungsrecht um ein „mittleres Unternehmen“ darstellt, welches an der Schwelle zum Kleinunternehmen liegt.

Eine Großwäscherei liegt somit nicht vor.

Gemäß § 22 Abs. 5 Z 1 Oö. ROG darf dieser Mittelbetrieb auf Grund seiner Betriebstype, die Umgebung nicht wesentlich stören, was er aber laut den einzelnen Gutachten der Sachverständigen auch nicht tut.

Unter Bezugnahme auf § 21 Abs. 2a Oö. ROG ist sodann auf die diesbezüglichen erläuternden Bemerkungen zu verweisen, wonach die Widmungskonformität nicht nur bei Betriebserweiterungen, sondern gemäß der Wortfolge in der Novellierung (mit dem Wortlaut: "Vor allem aber betriebliche Erweiterungen, aber in Einzelfällen auch Neuansiedlungen durch räumlich-funktionale Gliederungen, etwa durch Zonierungen in Produktion im Betriebsbaugebiet, Verwaltung, Büro und Lager im eingeschränkten gemischten Baugebiet, ausdrücklich ermöglicht werden soll") - auch bei „neuen“ Betriebe nunmehr gegeben sein kann.
Eine „Zonierung“ hin zu vergleichsweise unproblematischer Betriebsführung im MB Gebiet – Mischgebiet - wurde aber gerade projektiv vorgenommen.

Somit erscheint die wesentliche, auch vom Gutachter Ing. M.V. zitierte, Aussage zur programmatischen Bestimmung des § 1 Abs. 1 Oö. BTypVO 2016 zutreffend, wonach wesentliches Ziel der Oö. BTypVO 2016 die Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen von bestimmten Baulandgebieten sowie die Erzielung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes und letztlich die leichtere Einordnung von Betrieben in die jeweilige Widmungskategorie - ist.
Die Ziele der Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und der Erzielung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes sind dort erreicht, wo eben die Emissionen sich betragsmäßig so darstellen, wie im Falle, weshalb auch bei allfälligen letzten Zweifeln hinsichtlich der konkreten Interpretation der Oö. BTypVO 2016 - im Zusammenhang anhand dieser programmatischen Bestimmung von keinem Widerspruch der gegenständlichen baulichen Anlage, weder zu § 22 Abs. 5 Z 1 Oö. ROG, noch zu § 21 Abs. 2a Oö. ROG, noch zur Oö. BTypVO 2016, zu sprechen ist, weshalb sich hier eine Widmungskonformität auch bei der verschiedenen Widmung innerhalb eines Bauplatzes ergibt.

In rechtlicher Hinsicht ist zum angefochtenen Bescheid auszuführen:

Die Behörde hat letztlich das ihr vorliegende Gutachten des Amtssachverständigen weitestgehend herangezogen, in der Frage des Vorliegens einer „Gewerbewäscherei“ oder „Großwäscherei“ in der Begründung ihres Bescheides aber rein auf arbeitsorganisatorische Spezialisierungsmomente Bezug genommen und ausgeführt, dass eben eine Großwäscherei vorliege und dies damit begründet,

dass diese Wäscherei den einzigen Betriebsinhalt im Gegensatz zu jenen bei einem Klinikum, Hotelbetrieb oder ähnlichen, bilde, weshalb es sich um eine Großwäscherei handle.

In weiterer rechtlicher Beurteilung ist nun auszuführen, dass, sollte tatsächlich bloß eine gewerbliche Wäscherei (und keine Großwäscherei) vorliegen, eben keinerlei unmittelbare („leicht zu treffende“) Einordnung dieser Tätigkeit in Anlage 1 der Oö. BTypVO 2016 stattfinden kann, weil eben in Z 17 lediglich „Großwäschereien“ unter "sonstige Betriebe" genannt werden.
Damit kommt aber als unmittelbare Konsequenz jene Bestimmung zur Anwendung, die Vorschreibungen vorsieht für Betriebe, die in der Anlage 1 und 2 nicht angeführt sind (in diesem Sinne: Betriebe die gemäß § 1 Abs. 3 nicht in Anlage 1 oder 2 angeführt sind) was eben für eine gewerbliche Wäscherei gilt.
Gemäß § 1 Abs. 3 Oö. BTypVO 2016 hat die Einordnung in die Widmungskategorien gemäß § 22 Abs. 5 bis 7 Oö. ROG diesfalls "nach ihrer jeweiligen Betriebstype" auf Grund des Beurteilungsmaßstabes nach Abs. 2 zu erfolgen, sodass die Einordnung in die jeweiligen Widmungskategorien gemäß § 22 Abs. 5 und 7 Oö. ROG nach Maßgabe der für diese Betriebe herkömmlichen baulichen Anlagen und maschinellen Einrichtungen sowie nach Maßgabe der von diesen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen, wie Lärm, Ruß, Staub, Geruch, Dämpfe, Gase, Explosivstoffe und Erschütterungen bzw. nach Maßgabe dieser Kriterien - zu erfolgen hat.

Dazu stellt sich folgende Frage:
Was sind für eine gewerbliche Wäscherei, welche Matten wäscht, die für diese herkömmlichen baulichen Anlagen und maschinellen Einrichtungen,- sowie,- was sind die von derartigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen, wie Lärm, Ruß, Staub, etc.?

Dazu ist festzuhalten, dass vorerst kein Grund erkennbar ist, etwa nicht davon auszugehen, dass der gegenständliche Betrieb üblich ausgestattet ist und auch übliche Emissionen aufweist.

Zum Thema "üblicherweise auftretende Emissionen" wurde bereits relativ umfangreich im schon im Behördenverfahren vorliegenden betriebstypologischen Gutachten ausgeführt, dass in über 200 m Entfernung Richtung Osten der ursprüngliche Betriebsich befindet, welcher sowohl im Hinblick auf den Betriebsablauf als auch hinsichtlich seiner Art mit dem Baubestand weitgehend identisch sei, was in der gutachterlichen Stellungnahme hervorkommt.

Sodann wurde im Gutachten hinsichtlich Schall sowohl baulich als auch emissionsmäßig ausgeführt, dass die Bundesstraße den Hauptgeräuschpegel verursachen würde, welche südlich vorbeiführt.

In schallmäßiger Hinsicht wurde oben in der gutachterlichen Stellungnahme zugleich ausgeführt, dass sich die Innenpegel zwischen 70 dB und 80 dB bewegen würden und bei der Prognoserechnung davon ausgegangen würde, dass die Belichtungsfläche an der Hallenwestseite als Fixverglasung ohne öffebare Fensterelemente ausgeführt würde und projektgemäß die an der Westseite vorgesehenen Hallentore auch nur für Wartungszwecke geöffnet würden, weshalb ein allfälliges kurzzeitiges Offenhalten keinen repräsentativen Betriebszustand darstelle.

Auch wird auf die Schallschutzmaßnahme gegen das westlich angrenzende Nachbargrundstück mit einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m eingegangen, welche an beiden Seiten zur Vermeidung von Reflexionen hochabsorbierend ausgeführt würde.
Es gibt ein schalltechnisches Projekt. Es hätten sich Schallpegel gezeigt, welche an der Grundgrenze Betriebsgeräusche von maximal 41 dB ergäben, wobei aber im Wohngebiet 55 dB und im Mischgebiet 60 dB (dies zur Tageszeit) zulässig wären. In der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ergäben sich an der Grundgrenze Betriebsgeräusche von maximal 36 dB und würde laut ÖNROM ein Wert von 45 dB und im Mischgebiet bei 50 dB die Grenze bilden.
Es wären die festgelegten Grenzwerte der ÖNORM S 5021 mit inhaltlich deckungsgleichen Vorgaben somit auch deutlich eingehalten.

Auch wäre zum Thema "Luftschadstoffe" zu sagen, dass der Mediziner die Beurteilung des Gesamtbetriebes so vorgenommen habe, dass keine erheblichen Belästigungen oder gar Gesundheitsgefährdungen zu erwarten seien.

Auch wurde hinsichtlich des konkreten Betriebes selbst ausgeführt, dass durch die Spezialisierung auf die Reinigung von (lediglich) Bodenmatten es zu einer Situation komme, bei der sich die Menge der Waschmittel eben auf Grund dieser Spezialisierung von einer herkömmlichen Wäscherei deutlich unterscheide, sodass dieser eingeschränkte Waschmitteleinsatz bewirke, dass es auch zu gar keiner eigenen Abluftführung über Dach (ausgenommen die Raumluft) käme, sodass hier gar keine Emissionen entstünden.
Die Zusatzbelastungen durch das neue Werk seien vom Amtssachverständigen für Chemie und Luftreinhaltung tatsächlich als irrelevant eingestuft worden. Die Belastung der Nachbarn sei somit definitiv auszuschließen.
Somit konnte abstrakt noch die Frage der Herkömmlichkeit der baulichen Anlagen und Einrichtungen des Betriebes bzw. jene der Üblichkeit der von ihm projektiv ausgehenden, in der Oö. BTypVO 2016 näher genannten, Emissionen entscheidungswesentlich sein, und zwar, in dem Sinne, als etwa ein Sonderfall eines „Wäschereibetriebes“ anzunehmen wäre, welcher besondere emissionsseitige Aspekte hervorbrächte, die nur eine Einordnung in „B“ Betriebsbaugebiet gegebenenfalls zulässig sein ließen.

Diesbezüglich letzte Zweifel können aber durch das in der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich vorgelegte betriebstypologische Gutachten das Amtssachverständigen als ausgeräumt gelten:

Im Gutachtensteil der betriebstypologischen Ausführungen, welche der Amtssachverständige schriftlich erstattete, wird zu Beginn sogleich die Geeignetheit des von ihm herangezogenen Vergleichsbetriebes der Firma E. GmbH am Standort L., X, östlich des projektierten Betriebes auf den Grst. Nrn. x u. x, je KG L., X, für die gegenständliche betriebstypologische Frage, festgestellt.
Sodann nahm dieser in der Zusammenfassung auf das schalltechnische Projekt der T. GmbH, X GmbH, X, L., vom 27.6.2017 und diesbezüglich taugliche Messungen, Berechnungen sowie Mess- und Immissionspunkte zur Ermittlung der Schallemissionen, Bezug.
Unter weiterer Darstellung der ausgewiesenen Lärmwerte am Vergleichsbetrieb an neuralgischen Punkten konnte der Amtssachverständige unter Bezugnahme auf die geltenden Grenzwerte gemäß Oö. Grenzwerteverordnung LGBl. Nr. 22/1995 idgF. ausführen, dass sowohl für den Tages-, als auch Nachtzeitraum sowohl die Grenzwerte, als auch jene Planungsrichtwerte der ÖNORM S 5021 (schalltechnische Grundlagen für die örtliche und überörtlichen Raumplanung und –ordnung), und zwar, sowohl für Wohngebiet, als auch gemischtes Wohngebiet, - eingehalten seien.
Für luftreinhaltetechnische Aspekte ist auszuführen, dass der Amtssach-verständige bei der mündlichen Behördenverhandlung von einer irrelevanten Zusatzbelastung von 3 % des Grenzwertes gemäß Immissionsschutzgesetz Luft gesprochen hat, was unwidersprochen geblieben ist und den Humanmediziner zur Feststellung bringen konnte, dass weder Gesundheitsgefährdungen, noch Belästigungen resultieren würden.
Somit kann die Zulässigkeit der gegenständlichen Betriebstype in den gegebenen Widmungskategorien nicht erfolgreich angegangen werden.

Zum übrigen Beschwerdevorbringen ist noch auszuführen, dass eben Einwendungen der Erst-Bf, wie Verschmutzung ihrer Liegenschaften durch Flusen, verbunden mit der Forderung nach laufender Befeuchtung vorbeiführender Straßen, letztlich ein Vorbringen darstellt, mit welchem nicht auf die Nichtzulässigkeit der Betriebstype in der gegenständlichen Widmungskategorie (gemäß § 31 Abs. 6 Oö. Bauordnung) hingezielt wird, weshalb dies unbeachtlich ist.
Betreffend die Forderung der Erst-Bf nach Durchführung eines wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens ist mit der Erstbehörde festzuhalten, dass dem nachgekommen werden wird.
Zu deren Einwendung betreffend erhöhten Betriebsverkehr während der Bauphase ist festzuhalten, dass Beeinträchtigungen während der Bauphase keine subjektiven Nachbarrechte begründen (VwGH v. 8.3.1994., Zl. 92/05/0080 neben weiteren).

Wenn von der Erst-Bf eine Beweissicherung betreffend ihr Wohn- und Wirtschaftsgebäude in X, L., gefordert wird, so fällt diese Örtlichkeit wegen eines ungefähren westlichen Abstandes von ca. 400 m vom Ursprungsbetrieb und somit einem klar größeren Abstand als 50 m zum projektierten Betrieb nicht in den Bereich, der eine Stellung als Nachbar eines Bauverfahrens bewirkt und somit keine diesbezüglich geschützte Rechtsposition hervorbringt.
Hingewiesen wird im Zusammenhang, dass aber Beweissicherungen im Bewilligungsbescheid vorgeschrieben wurden.
Dienstbarkeitsrechtliche Aspekte, welche vom Zweit-Bf ursprünglich angesprochen worden waren, sind nach den Ergebnissen der mündlichen Verhandlung vor dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich nunmehr einer Einigung zugeführt worden.

In der Sache ist von einem Betrieb auszugehen, welcher in den Anlagen zur Oö. BTypVO 2016 nicht angeführt ist (im Übrigen ist der Begriff „sonstiger Betrieb“ der OÖ Betriebstypenverordnung fremd).
Aufgrund der Nichteinordnung in die Oö. BTypVO 2016 ist die (gemäß sonstiger Literatur nicht in juristisch – technischem Sinne) der Betriebstype – i.s.v. „Betriebsart“ –„gewerbliche Wäscherei zum Reinigen von Bodenmatten“ zuzuordnende Betriebsart den näheren Kriterien des § 1 Abs. 2 vergleichend zuzuführen, wozu sich der östlich gelegene exakt vergleichbare Betrieb – nachvollziehbar – angeboten hat.
Insbesondere steht § 21 Abs. 2a Oö. ROG der Zulässigkeit nicht entgegen, da gemäß den erläuternden Bemerkungen diese Bestimmung herangezogen werden kann, weil dort nicht nur Betriebserweiterungen gegenständlich sind, sondern auch allenfalls neue Betriebe, wie vorliegend.
Somit ist gemäß § 22 Abs. 5 Z. 1 Oö. ROG von einem Mittelbetrieb auszugehen, der die Umgebung nicht wesentlich stört und kann raumordnungsrechtlich in seinem westlichen Teil im eingeschränkten gemischten Baugebiet, sowie in seinem östlichen Teil zulässig im Betriebsbaugebiet situiert.
Unter weiterer Berücksichtigung der Begründungen zu dem nicht raumordnungsrechtlichen Vorbringen war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. 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 zur Parteistellung nach der Oö. Bauordnung ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung.
Dazu ist näher auszuführen, dass letztlich auch eine gesicherte Judikatur hinsichtlich des näheren Bedeutungsgehaltes der Oö. BTypVO 2016 und der Einreihung von Betrieben vorliegt.

Mag dies für die hier auch zur Anwendung kommende, nach der Novelle in das Oö. ROG eingefügte, Bestimmung des § 21 Abs. 2a Oö. ROG (mit der Novelle LGBl. Nr. 69/2015 eingefügt) so nicht gelten, weil es auf Grund der Aktualität der Bestimmung an entsprechender Judikatur noch ermangelt, so ist doch unmissverständlich festzuhalten, dass gerade der Wortlaut dieser Bestimmung für eine Heranziehung im gegenständlichen Falle spricht, ja gemäß den erläuternden Bemerkungen dieser Bestimmung - offenbar Fälle, wie der hier zu beurteilende, von dieser Bestimmung explizit umfasst werden sollten.

Für einen Großteil der Einwendungspunkte gibt es klare und einheitliche Judikatur zum Nichtvorliegen eines subjektiv-öffentlichen Rechtes und sind auch keine besonderen Aspekte hervorgekommen, etwa von einer (sonst gegebenen) grundsätzlichen Bedeutung der zu lösenden Rechtsfragen somit zu sprechen.

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. Kapsammer