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-153611/7/KHu

Datum:
Linz, 29. Dezember 2022

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Huemer über die Beschwerde der X gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Puchenau vom 4. August 2022, GZ: 131-9-29-2021, 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, Sachverhalt:

1. Mit Eingabe vom 20.4.2021 suchte die X (im Folgenden: Bauwerberin) um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses auf den Grundstücken Nr. .2, 6 und 1 der EZ x, KG, an.

2. Die Beschwerdeführerin (im Folgenden: Bf) wurde von der Behörde als Nachbarin zur Bauverhandlung am 12.7.2022 geladen und erhob schriftliche Einwendungen „*wegen Verletzung der Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung*“ (1. Aufzählungspunkt), ferner wegen Immissionen, insbesondere durch Lärm, Luftschadstoffe und Niederschlagswässer (2. Aufzählungspunkt); darüber hinaus werde der Baubestand in der Umgebung durch Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie durch die dazugehörigen Nutz- und Ziergärten geprägt, sodass das Bauvorhaben mit neun Wohneinheiten samt einer Tiefgarage schon aufgrund seiner Dimensionierung das Orts- und Landschaftsbild erheblich störe.

3. Mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Puchenau (im Folgenden: belangte Behörde) vom 4.8.2022 wurde der Bauwerberin die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung von Bedingungen und Auflagen erteilt.

4. Gegen diesen Bescheid erhob die Bf Beschwerde, in der sie auf das Wesentliche zusammengefasst vorbrachte, dass sich aus dem „Räumlichen Leitbild – Puchenau 2040“ eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von maximal 0,5 ergebe. Das Bauvorhaben weise eine GFZ von 0,69 auf und überschreite die GFZ-Vorgabe massiv, was zu erheblichen Mehrbelastungen der Nachbarn und nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild führe.

5. Die belangte Behörde legte die Beschwerde samt Verwaltungsakt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich zur Entscheidung vor.

6. Nach Durchführung ergänzender Erhebungen hinsichtlich der in der Gemeinde in Geltung stehenden Verordnungen führte das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich am 6.12.2022 eine öffentliche mündliche Verhandlung in der Beschwerdesache durch.

II. Sachverhalt, Beweiswürdigung:

1.1. Die Bauwerberin beabsichtigt die Verwirklichung des Bauvorhabens „WOHNBEBAUUNG“ (Bezeichnung lt. Bauansuchen). Projektiert ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit neun Wohneinheiten, mit 14 Tiefgaragenstellplätzen, einem Behindertenstellplatz und zwei Besucherstellplätzen im Freien auf den Grundstücken Nr. .2, 6 und 1 der EZ, KG. Das Bauvorhaben ist in den Einreichplänen vom 20.4.2021, geändert am 21.6.2022 (Plannr. „E“ und „E02“) sowie in den weiteren im Akt einliegenden Einreichunterlagen, insbesondere der Baubeschreibung vom 20.4.2021, geändert am 9.5.2022, eindeutig dargestellt. Dach- und Oberflächenwässer werden auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht.

1.2. Die Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1, KG, mit dem Grundstück Nr. 4. Dieses Grundstück liegt östlich des Bauvorhabens; es grenzt nicht unmittelbar an das Baugrundstück an, hat aber einen Abstand von weniger als 10 m vom Baugrundstück (Abstand rund 8,5 m). Die Bf wurde von der belangten Behörde unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen nachweislich zur Bauverhandlung geladen. Sie erhob die oben unter Punkt I.2. wiedergegebenen Einwendungen.

1.3. Das Baugrundstück ist im aktuell gültigen Flächenwidmungsplan Nr. 6 als Bauland-Wohngebiet gewidmet; das aktuelle örtliche Entwicklungskonzept ist das ÖEK Nr. 3. Der Flächenwidmungsplan Nr. 6 samt ÖEK Nr. 3 wurden am 25.10.2019 an die Amtstafel angeschlagen. Ein Bebauungsplan oder eine Neuplanungsgebietsverordnung für das Baugrundstück liegen nicht vor.

Der Gemeinderat der Gemeinde Puchenau hat am 3.10.2018 das „Räumliche Leitbild – Puchenau 2040“ beschlossen; eine Kundmachung an der Amtstafel der Gemeinde erfolgte nicht.

2. Der festgestellte Sachverhalt ergab sich durch Einschau in den vorgelegten Behördenakt, insbesondere in die genannten Einreichunterlagen und die Verhandlungsschrift der Bauverhandlung inkl. bautechnischem Gutachten, Einschau in den gerichtlichen Akt, in das offene Grundbuch und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung.

III. In rechtlicher Hinsicht ist Folgendes auszuführen:

1. Die Bf ist Nachbarin iSd. § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als den Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in

jenem Umfang, in denen die Nachbarn solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben. Ein Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 1.4.2021, Ra 2019/05/0334). Nachbarn haben dabei jeweils nur Mitspracherechte hinsichtlich der eigenen subjektiv-öffentlichen Rechte; zur Wahrung jeweils fremder Rechte sind Nachbarn nicht legitimiert (vgl. VwGH 15.11.2011, 2008/05/0227, mwN).

Das Verwaltungsgericht hat eine Nachbarbeschwerde jedenfalls nur insoweit zu prüfen, als die Frage einer Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. VwGH 27.8.2014, Ro 2014/05/0062, mwN; dieser Entscheidung folgend etwa VwGH 17.12.2014, Ro 2014/03/0066 und 16.2.2017, Ra 2015/05/0060). Das Verwaltungsgericht ist daher nicht berechtigt, aus Anlass der Beschwerde eines Nachbarn andere Fragen als Rechtsverletzungen des Nachbarn aufzugreifen oder den bekämpften Bescheid deshalb aufzuheben (oder abzuändern), weil er seiner Ansicht nach bestimmten, ausschließlich von der Behörde wahrzunehmenden (im öffentlichen Interesse liegenden) Vorschriften widerspricht (so VwGH 16.2.2017, Ra 2015/05/0060, mwN).

2. Der im Einwendungsschriftsatz erhobene erste Einwendungspunkt erschöpft sich in der Aufzählung sämtlicher in § 31 Abs. 4 zweiter Satz Oö. BauO 1994 genannter Aspekte, ohne einen Bezug zum Bauvorhaben oder zur Bf herzustellen. Erst in der Beschwerde verweist die Bf auf eine GFZ-Festlegung und führt aus, dass die im „Räumlichen Leitbild – Puchenau 2040“ vorgesehene GFZ nicht eingehalten werde. Wenngleich Einwendungen nicht begründet werden müssen und die Anforderungen an Einwendungen keineswegs überspannt werden dürfen, geht das Gericht davon aus, dass eine Einwendung in einem (zumindest ansatzweise) individualisierten und konkretisierten Vorbringen bestehen muss; eine pauschale Wiedergabe der in § 31 Abs. 4 zweiter Satz Oö. BauO 1994 genannten Aspekte wird dem nicht gerecht.

3. Konkret eingewendet wurde eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Dimensionierung des Vorhabens, das in einer Umgebung errichtet werden solle, die von kleineren Gebäuden geprägt sei. Das Orts- und Landschaftsbild betrifft kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht (vgl. VwGH 27.6.2017, Ra 2014/05/0059, mwN); insbesondere stellt das Vorbringen, dass ein Bauvorhaben ortsuntypisch sei und eine Störung der gewachsenen Ortsstruktur darstelle, kein Nachbarrecht dar (vgl. dazu VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212). Eine allgemeine Einwendung, dass ein Gebäude im Verhältnis zu umliegenden Häusern zu groß dimensioniert sei, die aber keinen Bezug zu einer Festlegung in einer Rechtsvorschrift hat, betrifft daher kein Nachbarrecht.

4. Selbst wenn man inhaltlich auf alle umschriebenen Einwendungspunkte eingehen würde, erwiesen sich die Einwendungen als nicht begründet:

4.1. Die bautechnische Amtssachverständige hat sich bereits in der behördlichen Bauverhandlung mit der Einhaltung der Abstände auseinandergesetzt; dass dies unrichtig wäre, wurde nicht vorgebracht und ist auch nicht ersichtlich. Dazu kommt, dass das Grundstück der Bf rund 8,5 m vom Baugrundstück entfernt ist, sodass aufgrund der Höhe des projektierten Gebäudes eine Verletzung der Abstandsvorschriften gegenüber dem Grundstück der Bf nicht bestehen kann. Da für das Baugrundstück kein Bebauungsplan erlassen wurde, liegen keine gesonderten Regelungen im Zusammenhang mit der Lage, der Bauweise, der Höhe und dergleichen vor.

4.2. Für das Baugrundstück ist auch keine Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt:

4.3. Die Bf ist im Recht, wenn sie vorbringt, dass eine GFZ nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch dann zu beachten sei, wenn sie in einem örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) normiert worden sei; dies gilt auch dann, wenn die Regelung im ÖEK in „Bandbreiten“ formuliert wird oder mit Formulierungen wie „kann ... festgelegt werden“ oder „soll überlegt werden“ eingeleitet wird (siehe dazu VwGH 17.4.2020, Ra 2019/05/0037, mwN).

4.4. Die Bf bezieht sich aber nicht auf eine Festlegung in einem Flächenwidmungsplan oder einem ÖEK, sondern auf das „Räumlichen Leitbild – Puchenau 2040“.

Dieses „Leitbild“ stellt keinen Bestandteil des Flächenwidmungsplanes (oder des ÖEK) dar, zumal in diesen Verordnungen nicht auf das „Leitbild“ verwiesen wird. Die Oö. BauO 1994 stellt in § 30 Abs. 6 und § 35 Abs. 1 leg. cit. auf den Flächenwidmungsplan, den Bebauungsplan, einer Erklärung zum Neuplanungsgebiet sowie eine Bauplatzbewilligung ab, ferner auf sonstige baurechtliche Bestimmungen. Ein „Leitbild“ kommt in den oberösterreichischen Bau- und Raumordnungsgesetzen nicht vor; insbesondere werden die möglichen Verordnungsarten (Flächenwidmung samt ÖEK, Bebauungsplan, Verordnungen der Oö. Landesregierung, udgl.) in den Gesetzen typenmäßig umrissen. In einem Widerspruch zu einem „Leitbild“ kann daher kein Versagungsgrund in einem Baubewilligungsverfahren liegen.

Dazu kommt, dass es dem „Leitbild“ von vornherein an einer eigenständigen Normativität mangelt, weil nach den Vorgaben des „Leitbildes“ eine Überschreitung der Richtlinienwerte zu einer Betrauung des Bauausschusses (dem keine Behördenfunktion im individuellen Verfahren zukommt) und allenfalls zu einer Erlassung einer Neuplanungsgebietsverordnung führen solle. Eine unmittelbare Wirkung ist daher nicht indiziert.

Das „Leitbild“ ist auch nicht als Verordnung beschlossen oder als Verordnung kundgemacht worden. Auch die belangte Behörde ging nicht von der Verbindlichkeit des „Leitbildes“ aus. Für das Gericht gibt es keinen Anlass, davon abweichend dem „Leitbild“ einen Verordnungscharakter zu unterstellen. Aber sogar wenn die von der Bf behauptete normative Wirkung vorgelegen sein sollte, wäre dieser normativen Wirkungen durch die spätere Erlassung des aktuellen Flächenwidmungsplanes samt ÖEK derogiert.

4.5. Der Verwaltungsgerichtshof hat bereits klargestellt, dass die Frage, ob die betreffende Gemeinde gemäß § 31 Oö. ROG 1994 verpflichtet wäre, einen Bebauungsplan zu erlassen, keine subjektiv-öffentlichen Rechte der Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren berührt (vgl. zuletzt VwgH 28.8.2020, Ra 2020/05/0032, mwN).

4.6. Das Gericht teilt auch nicht die Ansicht der Bf, dass der Flächenwidmungsplan rechtswidrig wäre, wenn nicht darin oder auf andere Weise (etwa im Bebauungsplan) ein Maß der baulichen Nutzung festgelegt werde:

Im Oö. ROG 1994 gibt es keine Bestimmung, die zwingend vorsehen würde, dass das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung festzulegen wäre: § 21 Abs. 6 Oö. ROG 1994 sieht vor, dass die Gemeinde bei einer Baulandwidmung die Dichte der Bebauung im Flächenwidmungsplan festlegen „kann“. Nach § 32 Abs. 1 Oö. ROG 1994 „hat“ ein Bebauungsplan die im Gesetz näher aufgezählten Inhalte „auszuweisen und festzulegen“. Das Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Zusammenhang nicht erwähnt, sondern findet sich in den Inhalten, die der Bebauungsplan gemäß § 32 Abs. 2 Oö. ROG 1994 „darüber hinaus … festlegen oder ausweisen [kann]“ (siehe § 32 Abs. 2 Z 2 iVm. Abs. 6 leg. cit.).

Schon diese Formulierungen, in denen eine Festlegung der Dichte bzw. des Maßes der baulichen Nutzung jeweils als „kann“-Bestimmung bezeichnet sind, lassen einen entsprechenden Gestaltungsspielraum des Verordnungsgebers erkennen.

Die Oö. BauO 1994 iVm. § 40 f Oö. BauTG 2013 sieht eine Beschränkung dahingehend vor, dass ein Mindestabstand zur Bauplatzgrenze von mindestens 3 m und darüber hinaus in einem bestimmten Verhältnis zur Gebäudehöhe einzuhalten ist. Daraus ergibt sich, dass auch bei bloßer Geltung der gesetzlichen Bestimmungen keineswegs eine völlig unbeschränkte Bebauung stattfinden könnte, sondern es ergeben sich freizuhaltende Bereiche und daraus mittelbar eine Höhenbegrenzung.

Bebauungspläne sind nach § 31 Abs. 1 Oö. ROG 1994 zu erlassen, „soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist“. Wie sich in den

bautechnischen Bestimmungen zeigt (siehe die §§ 40 ff Oö. BauTG 2013, deren Regelungen anzuwenden sind, „soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt“), können die gesetzlichen Beschränkungen der Bebaubarkeit eines Bauplatzes durch einen Bebauungsplan nicht nur verschärft werden, sondern es können auch weniger strenge Regelungen erlassen werden. Auch dies zeigt, dass dem Verordnungsgeber ein entsprechender Beurteilungsspielraum zukommt, der grundsätzlich auch darin bestehen kann, von der Erlassung gesonderter Festlegungen abzusehen und es bei den gesetzlichen Regelungen zu belassen.

Das Gericht sieht auch sonst keinen Hinweis dafür, dass die oberösterreichische Rechtslage es zwingend vorsehen würde, dass für jedes Grundstück eine Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung zu erfolgen hätte (dies ist auch empirisch nicht der Fall).

5. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind im Bauverfahren jene Immissionen hinzunehmen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten (vgl. etwa VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153). Die mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen sind hinzunehmen (vgl. etwa VwGH 16.11.2010, 2009/05/0342). Das gilt insbesondere hinsichtlich der für Wohnhausanlagen üblichen Lärmimmissionen sowie für die mit der Wohnnutzung typischerweise verbundenen Anlagen. Projektiert ist ein Wohngebäude mit neun Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet, mit dem die für eine Wohnnutzung typischen Immissionen einhergehen werden. Die Einwendung, dass bei dieser Zahl an Wohneinheiten eine höhere Belastung entstehe als dies bei Errichtung eines kleineren Wohngebäudes der Fall wäre, zeigt für sich keine Verletzung von subjektiven Nachbarrechten auf, zumal das Bauvorhaben und seine Nebenanlagen nicht unüblich sind. Zu Stellplätzen im Freien und in der Tiefgarage ist auszuführen, dass nach § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 die Immissionen von Stellplätzen für Wohngebäude bis zu einer Anzahl von höchstens 30 Stellplätzen nicht zu den schädlichen Umwelteinwirkungen zählen.

6. Niederschläge sind nur insofern als subjektive Nachbarrechte relevant, als es um bauliche Anlagen geht, mit denen Niederschläge auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden. Im ggst. Fall sind keine baulichen Anlagen projektiert, mit denen Wasser auf das Grundstück der Bf abgeleitet werden sollen; vielmehr soll das Wasser auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht werden. In Bezug auf das ungehinderte Abfließen atmosphärischer Niederschläge kommt einem Nachbarn aber kein Mitspracherecht zu (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193, mwN).

7. Im Ergebnis erweisen sich die Einwendungen als unzulässig bzw. als unbegründet. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, weil keine Rechtsfrage zu beantworten war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Der hier vorliegende Fall eines „Leitbildes“ ist nicht mit den Fällen vergleichbar, in denen eine GFZ-Festlegung in Form einer Verordnung (etwa im örtlichen Entwicklungskonzept) oder als Auflage in einem Bescheid festgelegte wurde; vielmehr können mangels normativer Bedeutung des „Leitbildes“ aus diesem keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden (siehe etwa zu behördlichen „Leitlinien“ und „Richtlinien“ in anderen Konstellationen: VwGH 5.11.2020, Ra 2020/11/0146; VwGH 19.3.2002, 2000/14/0018; VwGH 25.10.2000, 99/13/0016). Die Beurteilung der Zulässigkeit der Einwendungen erfolgte anhand der zitierten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Die vorhandene Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Allfällige von der Bf geäußerte Normbedenken gegen generelle Rechtsvorschriften können vor dem Verwaltungsgerichtshof nicht als grundsätzliche Rechtsfrage aufgeworfen werden; die Zulässigkeit einer Revision kann mit einer solchen Frage nicht begründet werden, da die Frage der Rechtmäßigkeit von generellen Rechtsvorschriften in die Zuständigkeit des Verfassungsgerichtshofes fällt (so etwa VwGH 11.1.2022, Ra 2021/05/0183, mwN).

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

Mag. Huemer