

## **Errichtung einer gemeinnützigen Wohnanlage im Linzer Süden: Landesverwaltungsgericht Oberösterreich gibt Beschwerden von Nachbarn keine Folge**

Der Magistrat der Landeshauptstadt Linz als zuständige Baubehörde erteilte dem Projekt einer gemeinnützigen Bauvereinigung – Neubau einer Wohnanlage im Süden von Linz, bestehend aus 4 mehrgeschossigen Einzelhäusern mit insgesamt 108 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage – unter einer Reihe von Auflagen die Baubewilligung. Dagegen erhoben mehrere Nachbarn aufgrund verschiedener Einwendungen, wie etwa Lärm- und sonstige unzulässige Immissionsbelastungen, Widmungsmängel oder wasserrechtliche Bedenken, Berufung an den Stadtsenat und begehrten die Aufhebung der Baubewilligung. Der Stadtsenat wies die Berufungen als unbegründet ab.

Gegen diese Entscheidung erhoben die Nachbarn Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht und brachten dabei unter anderem vor, dass eine Beschränkung der Geschossflächenzahl nach dem Flächenwidmungsplan bestehe, Belastungen und Belästigungen der unmittelbaren Anrainer eines bestimmten Bereiches der Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrt vorlägen, Verunreinigungen des Grundwassers drohen und enorme verkehrsmäßige Belastungen entstünden. Den Beschwerden waren zur Bekräftigung das Gutachten eines Sachverständigen aus dem Bereich der Baugeologie und Geowissenschaften sowie ein umweltmedizinisches Gutachten beigegeben.

Das Landesverwaltungsgericht kam auf Basis der Verfahrensunterlagen und der durchgeführten öffentlichen mündlichen Verhandlung, unter Beiziehung von Sachverständigen aus den Bereichen der Schalltechnik sowie der Medizin, zum Ergebnis, dass die Beschwerden als unbegründet abzuweisen waren.

Bezüglich der Einwände wegen Lärmimmissionen verwies das Landesverwaltungsgericht darauf, dass die Beurteilung „erheblicher Nachteile oder Belästigungen“ anhand des ortsüblichen Ausmaßes zu erfolgen hat. Der anzulegende objektive Maßstab steht der Berücksichtigung einer besonderen, individuellen Sensibilität einzelner Nachbarn entgegen. Nach den schlüssigen

Feststellungen des medizinischen Sachverständigen ergeben sich durch das Bauvorhaben hinsichtlich der Verkehrssituation betreffend die Tiefgarage keine erheblichen Belästigungsreaktionen und/oder Gesundheitsgefährdungen für die beschwerdeführenden Nachbarn. Im Übrigen sind mit der Wohnnutzung typischerweise verbundene Immissionen von Nachbarn hinzunehmen, wie etwa jene im Zusammenhang mit einer geplanten Müllsammelstelle oder Lichtimmissionen im Zusammenhang mit dem Fahrzeugverkehr.

Zu den Einwendungen hinsichtlich möglicher Veränderungen des Grundwasserhaushaltes war festzuhalten, dass der Schutz von Brunnen kein baurechtlich geschütztes subjektiv-öffentliches Recht darstellt. Soweit in diesem Zusammenhang insbesondere die Bauausführung angesprochen wird, tritt hinzu, dass diese nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist. Auch die Beschaffenheit oder Eignung des Bauplatzes an sich stellt kein subjektiv-öffentliches Recht dar, wie auch die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen und daraus resultierende Immissionen kein Nachbarrecht darstellen.

Zusammenfassend war daher festzustellen, dass die Nachbarn durch das Bauvorhaben in keinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden.

Der genaue Wortlaut der Entscheidung kann im Internet unter der Geschäftszahl ([LVwG-151698 - 151714](#)) abgerufen werden.



Mag. Markus Kitzberger  
Vizepräsident

### **Rückfragenhinweis:**

#### **Medienstelle**

Mag. Stefan Herdega

+43 664 60072 – 89933

[medienstelle@lvwg-ooe.gv.at](mailto:medienstelle@lvwg-ooe.gv.at)