

TE Lvwg Beschluss 2024/6/18 LVwG- AV-439/002-2024

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.06.2024

Entscheidungsdatum

18.06.2024

Norm

B-VG Art89 Abs2

B-VG Art135 Abs4

B-VG Art 139 Abs1 Z1

1. B-VG Art. 89 heute
2. B-VG Art. 89 gültig ab 01.01.2015zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 89 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 89 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 89 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
6. B-VG Art. 89 gültig von 07.04.1964 bis 30.06.1976zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 59/1964
7. B-VG Art. 89 gültig von 19.12.1945 bis 06.04.1964zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
8. B-VG Art. 89 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 135 heute
2. B-VG Art. 135 gültig ab 01.01.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
3. B-VG Art. 135 gültig von 01.07.2008 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2008
4. B-VG Art. 135 gültig von 01.01.2004 bis 30.06.2008zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 135 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
6. B-VG Art. 135 gültig von 01.01.1965 bis 30.06.1976zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 212/1964
7. B-VG Art. 135 gültig von 25.12.1946 bis 31.12.1964zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 211/1946
8. B-VG Art. 135 gültig von 19.12.1945 bis 24.12.1946zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
9. B-VG Art. 135 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

1. B-VG Art. 139 heute
2. B-VG Art. 139 gültig ab 01.01.2015zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
3. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2014 bis 31.12.2014zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 51/2012
4. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.2004 bis 31.12.2013zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
5. B-VG Art. 139 gültig von 30.11.1996 bis 31.12.2003zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 659/1996
6. B-VG Art. 139 gültig von 01.01.1991 bis 29.11.1996zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 685/1988
7. B-VG Art. 139 gültig von 01.07.1976 bis 31.12.1990zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 302/1975
8. B-VG Art. 139 gültig von 21.07.1962 bis 30.06.1976zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 205/1962

9. B-VG Art. 139 gültig von 19.12.1945 bis 20.07.1962 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945

10. B-VG Art. 139 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934

Text

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich fasst durch Mag. Dr. Goldstein als Einzelrichter aus Anlass der Beschwerde der A Ges.m.b.H., vertreten durch C, Rechtsanwalt in ***, gegen den Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Stockerau vom 16.02.2024, Zl. ***, betreffend baubehördliche Bewilligung nach der NÖ Bauordnung 2014, den

BESCHLUSS:

1. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

2. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

3. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin für eine Teilfläche von 1.894 m² des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß Teilungsplan der B vom 01.12.2015, GZ ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

4. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, den Änderungspunkt 1 der Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

5. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

6. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-

600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

7. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

8. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin für eine Teilfläche von 1.894 m² des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß Teilungsplan der B vom 01.12.2015, GZ ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

9. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, den Änderungspunkt 1 der Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

10. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnungen A,B und C des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

11. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

12. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als damit für das Grundstück Nr. ***, KG ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

13. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm

abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, insoweit als gesetzwidrig aufzuheben, als darin für eine Teilfläche von 1.894 m² des Grundstückes Nr. ***, KG ***, gemäß Teilungsplan der B vom 01.12.2015, GZ ***, nunmehr Grundstück Nr. ***, KG ***, die Widmung „BK“ (= „Bauland-Kerngebiet“) festlegt wird.

in eventu

14. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, den Änderungspunkt 1 der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

in eventu

15. Gemäß Art. 139 Abs. 1 Z 1 B-VG wird an den Verfassungsgerichtshof der Antrag gestellt, die Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018, mit der das örtliche Raumordnungsprogramm abgeändert wurde, genehmigt mit Bescheid der Niederösterreichischen Landesregierung vom 10.07.2018, RU1-R-600/060-2017, und kundgemacht durch Anschlag an der Amtstafel vom 13.07.2018 bis 30.07.2018, als gesetzwidrig aufzuheben.

16. Das Beschwerdeverfahren wird nach Abschluss des Verwaltungsprüfungsverfahrens fortgesetzt werden.

Begründung:

1. Antragsbefund des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich:

Gemäß Art. 89 Abs. 2 iVm Art. 135 Abs. 4 iVm Art. 139 Abs. 1 B-VG ist das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich verpflichtet, einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung einer Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat. Gemäß Artikel 89, Absatz 2, in Verbindung mit Artikel 135, Absatz 4, in Verbindung mit Artikel 139, Absatz eins, B-VG ist das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich verpflichtet, einen Antrag auf Aufhebung einer Verordnung beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es gegen die Anwendung einer Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit Bedenken hat.

2. Sachverhalt:

Die A Ges.m.b.H. (in der Folge: Beschwerdeführerin) betrieb auf den Grundstücken Nr. *** und Nr. ***, beide KG ***, seit dem Jahr 1981 ein Unternehmen im Bereich der Güterbeförderung. Hierzu gehört ein Werkstätten- und Waschanlagenbetrieb, eine Tankanlage und ein dazugehöriger Tankstellenshop. Infolge einer Grundstücksvereinigung im Jahr 2021 wird der Betrieb nun auf dem Grundstück Nr. ***, KG ***, geführt. Dieses Grundstück ist als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet.

Laut den vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Schalltechnisches Gutachten von D vom 25.01.2022, erstellt im Auftrag der Beschwerdeführerin, Schalltechnisches Gutachten der E GmbH vom 30.04.2022, GZ ***, erstellt im Auftrag der Stadtgemeinde Stockerau) liegen die berechneten Beurteilungspegel bei Unterstellung einer Vollausnutzung des Konsenses der Beschwerdeführerin deutlich über den Planungsrichtwerten für die Flächenwidmungskategorie 4 – Kerngebiet bzw. den verordneten Lärmhöchstwerten. Die Immissionen überschreiten darüber hinaus für den Zeitraum Abend und den Zeitraum Nacht die Richtwerte für den Übergangsbereich zur Gesundheitsgefährdung bei langjähriger Einwirkung.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Nr. ***, KG ***, wurde der F gesmbH (in der Folge: Bauwerberin) mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Stockerau vom 04.12.2023, ***, gemäß § 14 NÖ Bauordnung 2014 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 43 Wohneinheiten erteilt. Die von der nunmehrigen Beschwerdeführerin gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Stockerau vom 16.02.2024, Zl. ***, abgewiesen. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Nr. ***, KG ***, wurde der F gesmbH (in der Folge: Bauwerberin) mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Stockerau vom 04.12.2023, ***, gemäß Paragraph 14, NÖ Bauordnung 2014 die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung

einer Wohnhausanlage mit 43 Wohneinheiten erteilt. Die von der nunmehrigen Beschwerdeführerin gegen diesen Bescheid erhobene Berufung wurde mit Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde Stockerau vom 16.02.2024, Zl. ***, abgewiesen.

Zwischen den beiden Grundstücken liegt eine öffentliche Straße (***). Der Abstand der Grundstücke zueinander beträgt ca. 12 Meter.

Das nunmehrige Baugrundstück wies bis zum Jahr 2018 die Flächenwidmung Bauland-Betriebsgebiet auf.

Mit Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Verordnung A des Gemeinderates der Stadtgemeinde Stockerau vom 28.03.2018 erfolgte eine Umwidmung des Baugrundstückes und weiterer Grundstücke in diesem Bereich auf Bauland-Kerngebiet. Dem Beschluss des Gemeinderates liegt die Plandarstellung aus März 2018, Plannummer ***, zugrunde.

Hierauf ist das nunmehrige Baugrundstück Nr. *** in seiner heutigen (und bereits damaligen) Form nicht ersichtlich, weil die ausgewiesenen Grundstücksnummern zum Beschlusszeitpunkt des Gemeinderates nicht mehr aktuell waren.

Bereits vor der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde das Grundstück Nr. *** mit Teilungsplan vom 01.12.2015, GZ ***, geteilt und eine Fläche von 1.894 m² dem Grundstück Nr. *** zugeschrieben. Weiters wurde dieses Grundstück mit dem Grundstück Nr. *** vereinigt und entspricht seither dem gegenständlichen Baugrundstück Nr. ***. Die ehemaligen Grundstücke Nr. *** und Nr. *** waren bereits vor der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes als Bauland-Kerngebiet gewidmet.

Der Verordnung, mit der der Flächenwidmungsplan im Jahr 2018 geändert wurde, liegt somit eine fehlerhafte Plandarstellung zugrunde.

Laut Plandarstellung wurde unter anderem das Grundstück Nr. *** von Bauland-Betriebsgebiet auf Bauland-Kerngebiet umgewidmet. Geht man trotz fehlerhafter Plandarstellung von einer wirksamen Umwidmung für das heutige Baugrundstück aus, wurde hierdurch der Abstand des Grundstückes der Beschwerdeführerin zur nächsten Widmung Bauland-Kerngebiet um ca. 75 Meter verringert.

Auf den folgenden Abbildungen werden diese Umstände dargestellt:

[Abweichend vom Original

...

Bild nicht wiedergegeben]

Abbildung 1: Änderung der Flächenwidmung laut Plannummer ***;

das nunmehrige Baugrundstück Nr. ***, wie es bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gemeinderates bestanden hat, wurde vom LVwG NÖ blau eingezeichnet

[Abweichend vom Original

...

Bild nicht wiedergegeben]

Abbildung 2: Das gegenständliche Baugrundstück Nr. ***, wie es heute und auch bereits vor der Beschlussfassung des Gemeinderates bestanden hat.

3. Rechtslage

3.1 Die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 32/2021 lauten auszugsweise: 3.1 Die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), Landesgesetzblatt Nr. 1 aus 2015, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 32 aus 2021, lauten auszugsweise:

„(...)

§ 6 Paragraph 6, Parteien und Nachbarn

1. (1) Absatz eins In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung: In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach Paragraph 34, Absatz 2 und Paragraph 35, haben Parteistellung:

1. 1.Ziffer eins

der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks

2. 2.Ziffer 2

der Eigentümer des Baugrundstücks

3. 3.Ziffer 3

die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und

4. 4.Ziffer 4

die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn), die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Ziffer 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können. Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Absatz 2, erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach Paragraph 11, Absatz 3, beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus. Vorhaben im Sinn des Paragraph 18, Absatz eins a, lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

2. (2) Absatz 2 Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2017, in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. 1.Ziffer eins

die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4) die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Absatz eins, Ziffer 4,)

sowie

1. 2.Ziffer 2

den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage), den Schutz vor Emissionen (Paragraph 48,), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage),

gewährleisten und

1. 3.Ziffer 3

durch jene Bestimmungen über

1. a) Litera a

die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (Paragraph 4, Ziffer 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

1. b) Litera b

gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach Litera a,, soweit die

- ausreichende Belichtung
2. -Strichaufzählung
auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (Paragraph 50, Absatz 2 und 4, Paragraph 51, Absatz 2, Ziffer 3,, Absatz 4 und 5, Paragraph 67, Absatz eins,) oder
 3. -Strichaufzählung
auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn auf bestehende bewilligte Hauptfenster (Paragraph 52, Absatz 2, Ziffer 4,, Paragraph 53 a, Absatz 8,) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.
3. (3) Absatz 3 Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten. Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die Straßenerhalter Parteistellung im Sinne des Absatz eins, Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit gewährleisten.
 4. (4) Absatz 4 In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die Gemeinde Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben. In den Fällen des Paragraph 2, Absatz 2, sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), Landesgesetzblatt Nr. 87 aus 2016,, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die Gemeinde Parteistellung. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.
 5. (4a) Absatz 4 a Keine Parteistellung haben Miteigentümer bei Zu- und Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020. Keine Parteistellung haben Miteigentümer bei Zu- und Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des Paragraph eins, oder Paragraph 2, des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 70 aus 2002, in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 81 aus 2020,.
 6. (5) Absatz 5 Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde. Keine Parteistellung hinsichtlich des Absatz 2, Ziffer 2 und 3 haben Eigentümer von Grundstücken im Grünland, die im Sinne des Absatz eins, an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.
 7. (6) Absatz 6 Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben. Nachbarn haben in einem Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung im Sinn des Absatz eins und 2, wenn sie einem Vorhaben nach Paragraph 14, unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen zugestimmt haben.
 8. (7) Absatz 7 Nachbarn, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, verlieren ihre Parteistellung, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

(...)

§ 20 Paragraph 20, Vorprüfung

1. (1) Absatz eins Die Baubehörde hat bei Anträgen nach § 14 vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Die Baubehörde hat bei Anträgen nach Paragraph 14, vorerst zu prüfen, ob dem Bauvorhaben

1. 1. Ziffer eins

die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,

2. 2. Ziffer 2

der Bebauungsplan,

3. 3. Ziffer 3

der Zweck einer Bausperre,

4. 4. Ziffer 4

die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,

5. 5. Ziffer 5

ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, ein Bauverbot nach Paragraph 13, oder nach Paragraph 53, Absatz 6, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung,

6. 6. Ziffer 6

bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder

7. 7. Ziffer 7

sonst eine Bestimmung

- -Strichaufzählung

dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4, dieses Gesetzes, ausgenommen Paragraph 18, Absatz 4,,

- -Strichaufzählung

des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der geltenden Fassung,

- -Strichaufzählung

der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017, der NÖ Aufzugsordnung 2016, Landesgesetzblatt Nr. 9 aus 2017,,

- -Strichaufzählung

des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210, des NÖ Kleingartengesetzes, Landesgesetzblatt 8210,

- -Strichaufzählung

des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder des NÖ Kanalgesetzes, Landesgesetzblatt 8230, oder

- -Strichaufzählung

einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der Überprüfung des Energieausweises absehen, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei gewerblichen Betriebsanlagen ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist. Bei gewerblichen Betriebsanlagen ist die Prüfung nach Ziffer 7, auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird. Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Ziffer 2,) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht.

Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen. Die Ziffer eins bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des Paragraph 15, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes und der NÖ Aufzugsordnung 2016 sowie die Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (z. B. Versammlungsstätten, Veranstaltungsbetriebsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

2. (2) Absatz 2 Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen. Wenn die Baubehörde eines der im Absatz eins, angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

(...)

§ 23 Paragraph 23, Baubewilligung

1. (1) Absatz eins Über einen Antrag auf Baubewilligung ist schriftlich zu entscheiden.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz sinngemäß. Eine

Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins bis 7

angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt Paragraph 20, Absatz eins, dritter Satz

sinngemäß.

Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfasst das Recht zur

Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach

§ 30 Abs. 2 oder 3 vorgelegt werden. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die

Baubewilligung umfasst das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung,

wenn die erforderlichen Unterlagen nach Paragraph 30, Absatz 2, oder 3 vorgelegt werden.

(...)

§ 48 Paragraph 48, Immissionsschutz

Emissionen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase und Erschütterungen, die originär von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, dürfen Menschen weder in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährden noch örtlich unzumutbar belästigen.

Ausgenommen davon sind:

- -Strichaufzählung

Lärmemissionen von Kindern auf Spielplätzen, in Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen oder ähnlichen Anlagen,

- -Strichaufzählung

Emissionen aus der Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach § 63 Abs. 1 erster Satz zugeordnet

sind, selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie Emissionen aus der

Nutzung von Stellplätzen, sofern sie einem Vorhaben nach Paragraph 63, Absatz eins, erster Satz zugeordnet sind,

selbst wenn sie die dafür verordnete Mindestanzahl der Stellplätze übersteigen, sowie

- Emissionen von öffentlichen Warneinrichtungen.

Ob Belästigungen örtlich unzumutbar sind, richtet sich nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen

Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen. Örtlich sind dabei als Emissionsquellen neben dem

Bauvorhaben die bewilligten oder angezeigten Bauwerke, die innerhalb einer Entfernung von 300 m vom Bauvorhaben aus situiert sind und mit diesem eine organisatorische oder wirtschaftliche Einheit bilden, in die Beurteilung miteinzubeziehen.

(...)“

3.2 Die zur Beurteilung der Änderung des gegenständlichen örtlichen Raumordnungsprogrammes maßgebliche Rechtslage nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der Fassung LGBl. Nr. 65/2017 (in der Folge: (NÖ ROG 2014)) lautet auszugsweise: 3.2 Die zur Beurteilung der Änderung des gegenständlichen örtlichen Raumordnungsprogrammes maßgebliche Rechtslage nach dem NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Landesgesetzblatt Nr. 3 aus 2015, in der Fassung Landesgesetzblatt Nr. 65 aus 2017, (in der Folge: (NÖ ROG 2014)) lautet auszugsweise:

„(...)

§ 1 Paragraph eins, Begriffe und Leitziele

1. (1) Absatz eins Im Sinne dieses Gesetzes gelten als

1. 1. Ziffer eins

Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes unter Bedachtnahme auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse seiner Bewohner und der freien Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft, die Sicherung der lebensbedingten Erfordernisse, insbesondere zur Erhaltung der physischen und psychischen Gesundheit der Bevölkerung, vor allem Schutz vor Lärm, Erschütterungen, Verunreinigungen der Luft, des Wassers und des Bodens, sowie vor Verkehrsunfallsgefahren;

2. 2. Ziffer 2

Region: ein zusammenhängendes Gebiet, das durch gleichartige Probleme oder funktionelle Zusammengehörigkeit gekennzeichnet ist und aus diesen Gründen Gegenstand eines regionalen Raumordnungsprogrammes oder regionalen Entwicklungskonzeptes ist oder werden soll;

3. 3. Ziffer 3

Stadt- und Dorferneuerung: besondere Maßnahmen, die in Abstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm auf die Verbesserung der räumlichstrukturellen Lebensbedingungen im Bereich der Gesellschaft, der Wirtschaft, der Kultur und der Ökologie in Städten und Dörfern ausgerichtet sind;

4. 4. Ziffer 4

Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß § 16 Abs. 1 Z 1, 2, 5 und 7 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (ausgenommen „Hintausbereiche“) oder Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden; Wohnbauland: das Bauland, für welches gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, 2, 5 und 7 im Flächenwidmungsplan die Widmungen Wohngebiet, Kerngebiet, Agrargebiet (ausgenommen „Hintausbereiche“) oder Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen festgelegt werden;

5. 5. Ziffer 5

Überörtliche Planung: die Festlegung einer bestimmten Nutzung durch eine Rechtsvorschrift des Landes oder Bundes oder die Beschränkung der Nutzung einer Grundfläche wie zum Beispiel: Festlegung einer Straßentrasse, Erklärung zum Eisenbahngrundstück, zum Naturschutzgebiet oder zum Wasserschutz- oder Grundwasserschongebiet, zum Bann- oder Schutzwald, zum militärischen Sperrgebiet, zur Flugplatz-Sicherheitszone und dergleichen;

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lwvg.noel.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at