

Thomas Neger/Thomas Spiegl/Dieter Neger

Heranrückende Wohnbebauung

Aktuelle Praxisfragen in Baubewilligungsverfahren – Wer kann Einwendungen erheben und wie ist damit umzugehen?



RA Dr. Thomas Neger



RiAA
Mag. Thomas Spiegl



RA Dr. Dieter Neger

Infolge Bevölkerungszuwachs in den Großstädten und der damit einhergehenden verstärkten Nachfrage nach Wohnimmobilien ergibt sich in letzter Zeit eine zunehmende Notwendigkeit der städtebaulichen Verdichtung, wie beispielsweise in der steirischen Landeshauptstadt Graz. Dies führt vermehrt zu Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung durch bestehende Betriebe in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren für benachbarte Wohnbebauungen. Der vorliegende Beitrag analysiert die diesbezügliche Rechtslage und zeigt praxiserprobte Lösungsmöglichkeiten auf.

Schlagworte: heranrückende Wohnbebauung; Einwendungen; Umwidmung; Nutzungskonflikt; Betriebsanlage; Emissionen; Immissionen; Baubewilligungsverfahren; Nachbar; Betriebsinhaber; Vorschreibung nachträglicher Auflagen; Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP); Städtebauvorhaben; UVP-Feststellungsverfahren; Einzelfallprüfung; Kumulation; Immissionschutz; Nachbarschaftsverträge.

Rechtsnormen: §§ 26 Abs 4, 29 Abs 6 stmk BauG 1995; § 31 Abs 5 öö BauO 1994; § 23 Abs 3 krnt BauO 1996; §§ 134 Abs 3, 134a Abs 1 lit f, Abs 3 wr BauO; § 26 Abs 2, 5 tir BauO 2011; §§ 26 Abs 1 lit d, 8 Abs 3, Abs 4 vlbg BauG; §§ 6 Abs 2 Z 2, 48 nö BauO 2014; § 21 Abs 2, Abs 4 bgld BauG 1997; §§ 7, 7a, 9 sbg BauPolG neu; § 15 StVAG; §§ 79 ff GewO 1994; §§ 2 Abs 1, Abs 2, 3 Abs 2, Abs 6, Abs 7, 3a Abs 6, Anh 1 Z 18 lit b) UVP-G 2000.

1. Ausgangslage/Problemstellung

In letzter Zeit erfolgen – aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnimmobilien – gerade im städtischen Bereich vermehrt Widmungsänderungen von ehemals ausschließlich betrieblich genutzten Arealen (Gewerbegebiete, Industriegebiete etc) in Wohngebiete. Aufgrund des in der Regel erheblichen Flächenausmaßes dieser Baulandreserven bietet sich die Realisierung großer Wohnbauvorhaben an. Oftmals kann jedoch keine gesamthafte Umwidmung / Nutzungsänderung der ehemals betrieblich genutzten Gebietseinheiten für Zwecke des Wohnens erfolgen, sondern es verbleiben Betriebs-einheiten quasi als „Inselbetriebe“ bestehen. Dies führt – zumal derartige potentielle Nutzungskonflikte in den jeweiligen Umwidmungsprozessen leider oft vernachlässigt werden – zu problematischen Konstellationen in den individuellen Bauverfahren, welche sowohl für die (verbliebenen) Betriebe als auch die Träger und späteren Nutzer der (neuen) Wohnbebauung erhebliche rechtliche Risiken induzieren können. Sich abzeichnende Nutzungskonflikte münden daher vermehrt darin,

dass die Inhaber bestehender Betriebe in jenen Baubewilligungsverfahren, welche für die Realisierung der Wohnbauvorhaben erforderlich sind, Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung erheben. Diese Einwendungen werden im Wesentlichen damit begründet, dass auf Liegenschaften im Nahebereich der jeweiligen Wohnbauvorhaben behördlich bewilligte Betriebsanlagen bestehen und von diesen Anlagen rechtmäßige Emissionen ausgehen (zB Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche etc), welche sich auf das geplante Bauvorhaben als Immissionen auswirken können. Insbesondere die Frage, welche Arten von Betrieben bzw Betriebsanlagen zur Erhebung von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung legitimiert sind, spielt in der Praxis eine große Rolle.

Im Folgenden wird zunächst der allgemeine rechtliche Rahmen in den neun Bundesländern, welcher bei der Erhebung von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung zu beachten ist, dargestellt. Sodann analysiert der vorliegende Beitrag anhand der Rechtslage im Bundesland Steiermark, ob auch die Inhaber von anderen, als gewerblichen, landwirtschaftlichen

oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen zur Geltendmachung ihrer rechtmäßigen Immissionen im Wege der Erhebung von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung legitimiert sind. Nach einem Exkurs zum UVP-Tatbestand „Städtebauvorhaben“ werden schließlich Lösungsansätze und Modelle für die Abwicklung baubehördlicher Verfahren, in welchen Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung erhoben wurden, aufgezeigt, welche die Autoren bereits im Rahmen ihrer Praxistätigkeit erprobt haben.

2. Einwendungslegitimation/Betriebsarten – Rechtlicher Rahmen in den Bundesländern

Der Umstand, dass die Gesetzgebung in der Materie „Baurecht“ gemäß der Kompetenzverteilung der österreichischen Bundesverfassung (Art 15 B-VG) den Landesgesetzgebern zukommt, führt dazu, dass das Rechtsinstitut der Geltendmachung heranrückender Wohnbebauung in Baubewilligungsverfahren mittels Einwendungen in sehr unterschiedlichem Umfang Eingang in die jeweiligen baurechtlichen Normen gefunden hat. Der VfGH¹ hat bereits Anfang der 1990er Jahre – abweichend von der Rechtsprechung des VwGH² – judiziert, dass in einem Baubewilligungsverfahren für Wohnbauten **Einwendungen (auch) vom Inhaber eines benachbarten Betriebes** erhoben werden können, zumal dieser beispielsweise mit der (nachträglichen) Vorschreibung von Auflagen zum Schutz der (Wohn-)Nachbarschaft gegen Immissionen rechnen müsse.

Als Reaktion auf diese Rsp des VfGH haben zunächst die Landesgesetzgeber von Kärnten, Oberösterreich, der Steiermark und Wien gesetzliche Grundlagen für die Einwendungsmöglichkeit von Betriebsinhabern bei heranrückender Wohnbebauung geschaffen³; zuletzt folgten auch die Bundesländer Tirol und Vorarlberg. Die einschlägigen Rechtsvorschriften aller dieser Bundesländer haben die Gemeinsamkeit, dass grundsätzlich nur ein Nachbar im Sinne der jeweiligen baurechtlichen Rechtsnorm Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung erheben kann. Allerdings unterscheiden sich die jeweiligen Bauvorschriften dahingehend, dass in einigen Bundesländern explizit bestimmte Arten von betrieblichen Anlagen, welche deren Inhaber zur Geltendmachung ihrer Rechte iZm heranrückender Wohnbebauung berechtigen, genannt werden, während in anderen Bundesländern unabhängig von der Anlagenart ein Rechtsschutz für Betriebsinhaber bei heranrückender Wohnbebauung vorgesehen ist. Eine dritte

Gruppe von Bundesländern wiederum hat bislang keine Normvorschriften, welche die Erhebung von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung vorsehen, erlassen; allerdings sind die dort bestehenden baurechtlichen Bestimmungen in der Regel wohl einer verfassungskonformen Interpretation zugänglich.

Explizite Regelungen zur heranrückenden Wohnbebauung bei **gleichzeitiger Nennung konkreter Anlagenarten** gibt es neben der Steiermark in Kärnten und Oberösterreich. So erwähnt § 26 Abs 4 stmk BauG 1995⁴ neben „gewerblichen Betriebsanlagen“ explizit auch „landwirtschaftliche“ und „forstwirtschaftliche Betriebsanlagen“; auch § 31 Abs 5 öö BauO 1994⁵ zählt seit der Novelle 2013 zusätzlich zu „benachbarten Betriebsanlagen“ auch „land- und forstwirtschaftliche Betriebe“ auf. Weitergehend ist indes der Wortlaut des § 23 Abs 3 krnt BauO 1996⁶. Dieser nimmt neben „gewerblichen Betriebsanlagen“ sowie „land- und forstwirtschaftlichen Betrieben“ auch auf „Rohstoffabbau“ und „Bergbauanlagen“ Bezug.

Im Gegensatz dazu nennen die Vorschriften in **Wien** (§ 134 Abs 3 iVm § 134a Abs 1 lit f, Abs 3 wr BauO⁷) **sowie infolge der jüngeren Novellen in Tirol und Vorarlberg** § 26 Abs 2 iVm Abs 5 tir BauO 2011⁸ und § 26 Abs 1 lit d iVm § 8 Abs 3 und 4 vlbg BauG⁹ **keine konkreten Anlagen**, sondern räumen einem benachbarten Betriebsinhaber bei Vorliegen der weiteren, in den jeweiligen Landesgesetzen aufgezählten, Voraussetzungen, grundsätzlich **unabhängig von der Art der Anlage** die Parteistellung sowie damit einhergehend die Einwendungsmöglichkeit bei heranrückender Wohnbebauung ein.

Die übrigen Bundesländer (Niederösterreich, Burgenland und Salzburg) haben bislang **keine expliziten Regelungen** zur heranrückenden Wohnbebauung geschaffen; gleichwohl sind zumindest die baurechtlichen Normen Niederösterreichs und Burgenlands jedenfalls einer **verfassungskonformen Interpretation** zugänglich. So bejahte der VfGH¹⁰ etwa hinsichtlich § 6 Abs 2 Z 2 iVm § 48 nö BauO 1996¹¹ die Parteistellung und Einwendungsmöglichkeit eines Betriebsinhabers bei heranrückender Wohnbebauung. Die mit 30.9.2015 in Kraft getretene nö BauO 2014¹² hat mit Blick auf das Rechtsinstitut der heranrückenden Wohnbebauung keine geänderte Rechtslage herbeigeführt. Auch § 21 Abs 2 iVm 4 bgl BauG 1997¹³ kann wohl dergestalt interpretiert werden, dass hierin die Rsp des VfGH Deckung findet. In Salzburg trat mit 1.7.2016 eine umfassende Novellierung der baurechtlichen Vorschriften (ua

¹ Vgl etwa VfGH 28.9.1990, VfSlg 12.468; 7.10.1992, VfSlg 13.210; 3.10.1997, VfSlg 14.943; 16.6.1998, VfSlg 15.188; 15.12.1999, VfSlg 15.691; 13.6.2000, VfSlg 15.792, jeweils mwN.

² Vgl etwa VwGH 24.2.2009, 2008/06/0134 mwN, wo der VwGH explizit festhält, dass er der Judikatur des VfGH zur heranrückenden Bebauung nicht gefolgt ist.

³ Vgl *Zauner/Doppler*, Heranrückende Wohnbebauung – rechtliche Grundlagen, Praxisfälle und Lösungsansätze, RdU-UT 2012/9.

⁴ LGBl 1995/59 idF LGBl 2015/75.

⁵ LGBl 1994/66 idF LGBl 2013/90.

⁶ LGBl 1996/62 idF LGBl 2016/19.

⁷ LGBl 1930/11 idF LGBl 2016/21.

⁸ LGBl 2011/57 idF LGBl 2015/103.

⁹ LGBl 2001/52 idF LGBl 2015/54.

¹⁰ VfGH 24.9.2001, VfSlg 16.250; 22.9.2003, VfSlg 16.934.

¹¹ Nö BauO 1996 LGBl 8200-0.

¹² LGBl 2015/1 idF LGBl 2015/89.

¹³ LGBl 1998/19 idF LGBl 2013/79.

auch der §§ 7, 9 sbg BauPolG 1997¹⁴ sowie des § 62 sBG BauTG (alt)¹⁵; sodann: §§ 7, 7a, 9 sbg BauPolG neu¹⁶) in Kraft. Explizite gesetzliche Regelungen zum Rechtsinstitut der heranrückenden Wohnbebauung wurden im Novellierungsprozess jedoch nicht geschaffen.

Hinsichtlich der **Zulässigkeit von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung** ist – mit Blick auf die österreichweite Rechtslage – somit festzuhalten, dass in den meisten Bundesländern mittlerweile gesetzliche Grundlagen in Bezug auf das Rechtsinstitut der heranrückenden Wohnbebauung, teils ausdrücklich unter dieser Bezeichnung, geschaffen wurden. Auffallend ist dabei, dass in mehreren Landesgesetzen nicht auf bestimmte Anlagenarten abgestellt wurde. Exemplarisch ist diesbezüglich etwa auf § 26 Abs 2 iVm Abs 5 tir BauO 2011 zu verweisen, worin schlicht auf Nachbarn, die **Eigentümer eines bereits bebauten, betrieblich genutzten Grundstückes** sind, abgestellt wird, indem diese Personen berechtigt sind, die Zulässigkeit jener Immissionen geltend zu machen, die von diesem Grundstück aus rechtmäßig auf den Bauplatz einwirken. Sofern vom jeweiligen Landesgesetzgeber doch eine Aufzählung konkreter Anlagenarten erfolgt, ist zu erkennen, dass hinsichtlich dieser Arten wesentliche Unterschiede bestehen. Vor diesem Hintergrund kann daher – wie nun gezeigt werden wird – jedwede Aufzählung von Anlagen und somit auch jene in § 26 Abs 4 stmk BauG 1995, nur **demonstrativen Charakter** haben.

3. Analyse der steiermärkischen Rechtslage

§ 26 Abs 4 stmk BauG lautet wie folgt:

„Bei Neu- oder Zubauten, die dem Wohnen dienen, sind auch Einwendungen im Sinne des § 26 Abs. 1 Z 1 zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer genehmigten benachbarten gewerblichen oder landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken (heranrückende Wohnbebauung). Dies gilt jedoch nur in Bezug auf rechtmäßige Emissionen, deren Zulässigkeit vom Nachbarn zu belegen ist.“

Auf den ersten Blick und in Anbetracht des Wortlautes des § 26 Abs 4 stmk BauG könnte man die Meinung vertreten, dass diese Gesetzesbestimmung taxativ ist und diesbezügliche Einwendungen nur im Zusammenhang mit Immissionen erhoben werden können, welche von einer gewerblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlage ausgehen. Unseres Erachtens ist hinsichtlich § 26 Abs 4 stmk BauG jedoch eine **(weitergehende) Auslegung** dahingehend geboten, dass auch Immissionen¹⁷ aus **sonstigen Anlagen**,

die mit gewerblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen vergleichbar sind, im Wege von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Dies insbesondere aus folgenden Gründen:

Die Gesetzesbestimmung des § 26 Abs 4 stmk BauG geht auf die höchstgerichtliche Judikatur des VfGH zur Thematik der „heranrückenden Wohnbebauung“ zurück. So hat der VfGH im Wege einer am Gleichheitssatz orientierten verfassungskonformen Interpretation dem (ehemaligen) stmk ROG 1974 den allgemeinen raumordnungsrechtlichen Grundsatz entnommen, dass in Wohngebieten die Qualität der Wohnverhältnisse sicherzustellen ist. Daher hat der VfGH auch den Inhaber einer gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage als Verfahrenspartei berechtigt erachtet, Einwendungen gegen die Errichtung eines Wohnhauses in unmittelbarer Nähe einzubringen.¹⁸ Obgleich der VfGH seine Judikatur (aufgrund der damaligen Anlassfälle) im Zusammenhang mit einer gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage entwickelt hat, hat der steiermärkische Landesgesetzgeber nicht nur dem **Inhaber¹⁹ einer gewerblichen Betriebsanlage**,

tatsächlich gegebene Immissionen abstellt und nicht auf in Genehmigungsbescheiden enthaltene Emissionsstandards. Diese tatsächlichen Emissionen eines benachbarten Betriebes gemäß § 26 Abs 4 Stmk BauG sind weiters nur dann von Relevanz, wenn es sich um rechtmäßige Emissionen handelt. In den Einwendungen ist daher anzugeben, auf welchen Grundstücken und in welcher Lage genau sich die jeweilige Betriebsanlage darauf befindet und welche vom Einwender als problematisch angesehenen Emissionen von seiner Anlage ausgehen samt einer detaillierten Betriebsbeschreibung, in der vor allem die für die geltend gemachten Emissionen maßgeblichen Angaben, wie zB die betriebsbedingten Fahrbewegungen (im Hinblick auf Art, Dauer und Frequenz) darzulegen sind. Vgl VwGH 21.10.2009, 2008/06/0041.

¹⁸ Vgl VfGH 15.12.1999, VfSlg 15.691; 8.3.2000, VfSlg 15.752.

¹⁹ Diesbezüglich ist anzumerken, dass – gemäß der Literatur – der in seinen rechtlichen Interessen geschützte Inhaber einer Betriebsanlage nicht nur ein Grundeigentümer bzw Baurechtsnehmer, sondern auch ein obligatorisch Berechtigter (zB Mieter, Pächter etc) sein kann. Mit der Anerkennung der Parteistellung von bestimmten Betriebsinhabern im Baubewilligungsverfahren ist laut *Giese* wiederum unmittelbar verbunden, dass diese „Nebenparteien“ auch die Frage der raumordnungsrechtlichen Zulässigkeit einer Flächenwidmung (als „Wohngebiet“) im verfassungsgerichtlichen Bescheidbeschwerdeverfahren aufwerfen können (Art 144 B-VG – Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung), vgl *Giese*, Verfassungsrechtliche Fragen zur steiermärkischen Baugesetznovelle 2003, bbl 2004, 89; *Trippl/Schwarzbeck/Freiberger*, Steiermärkisches Baurecht. Kommentar⁵ (2013) § 26 Stmk BauG Anm 12. AA jüngst VwGH (31.3.2016, 2013/06/0124), welcher festgehalten hat, dass auch im Falle der heranrückenden Wohnbebauung die Parteistellung des Nachbarn auf den Eigentümer (bzw Baurechtsinhaber) der Nachbargrundflächen beschränkt ist. Ein bloßer Betreiber einer Betriebsanlage kann laut VwGH keine rechtswirksamen Nachbareinwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung erheben. Siehe dazu das, in

¹⁴ LGBl 1997/40 idF LGBl 2015/60.

¹⁵ LGBl 1976/75 idF LGBl 2014/76, aufgehoben durch LGBl 2016/1.

¹⁶ LGBl 1997/40 ab 1.7.2016 idF LGBl 2016/1.

¹⁷ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der Judikatur des VwGH die Bestimmung des § 26 Abs 1 Z 1 iVm Abs 4 Stmk BauG (grundsätzlich) auf bestimmte

sondern auch dem **Inhaber einer landwirtschaftlichen** oder auch einer **forstwirtschaftlichen Betriebsanlage** das Recht zur Erhebung von Einwendungen im Zusammenhang mit einer heranrückenden Wohnbebauung zuerkennt. Bereits dieser Umstand spricht somit dafür, dass auch sonstige – vergleichbare – Anlagen, welche nach anderen Genehmigungsregimen bewilligt sind, dem Tatbestand des § 26 Abs 4 stmk BauG subsumierbar sein sollen. Zudem hat der steiermärkische Landesgesetzgeber auch in den Erläuternden Bemerkungen zur steiermärkischen Baugesetznovelle 2003²⁰ explizit festgehalten, dass eben nicht nur Inhaber von gewerblichen Betriebsanlagen, sondern auch jene von landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung erheben können, „weil es sich um einen vergleichbaren Sachverhalt handelt“.²¹

Es ist somit bereits durch die Gesetzesmaterialien klargestellt, dass der steiermärkische Landesgesetzgeber auch **vergleichbare Sachverhalte** im Rahmen der Bestimmung des § 26 Abs 4 stmk BauG berücksichtigt haben wollte. Somit spricht eine **historische Interpretation** dafür, dass Einwendungen iSd § 26 Abs 4 stmk BauG auch durch Anlageninhaber, die Immissionen aus sonstigen (mit gewerblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen vergleichbaren) Anlagen geltend machen, zulässigerweise erhoben werden können.

Weiters führt auch eine **verfassungskonforme Interpretation** der Bestimmung des § 26 Abs 4 stmk BauG zu diesem Ergebnis. So ist nämlich im Lichte des verfassungsrechtlichen Gleichheitssatzes und des damit einhergehenden Sachlichkeitsgebotes eine Gleichbehandlung von faktisch gleichen bzw vergleichbaren Lebenssachverhalten geboten. Es wäre daher sachwidrig, Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung, welche mit Immissionen aus Anlagen, die zwar keine gewerblichen, landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebsanlagen darstellen, mit derartigen Anlagen jedoch vergleichbar sind, begründet werden, differenziert zu behandeln.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass der steiermärkische Landesgesetzgeber im Zusammenhang mit der Erlassung der Bestimmung des § 26 Abs 4 stmk BauG auch explizit festgehalten hat, dass das rechtliche Interesse des Anlageninhabers einer gewerblichen Betriebsanlage durch die Bewilligung einer Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück auch deshalb berührt werde, weil er „*beispielsweise*“ mit Auflagen der Gewerbebehörde zum Schutz der Nachbarschaft gegen Im-

missionen rechnen muss.²² Die Vorschreibung nachträglicher (immissionsschützender) Auflagen ist jedoch nicht nur nach dem Regime der GewO 1994²³ bzw – für gewisse landwirtschaftliche Betriebsanlagen – nach § 29 Abs 6 stmk BauG vorgesehen²⁴, sondern zB auch nach dem **Regime des steiermärkischen Veranstaltungsgesetzes 2012 (StVAG)**²⁵. So bedarf gem § 15 Abs 1 StVAG die Bewilligung von Veranstaltungsstätten grundsätzlich einer behördlichen Bewilligung. Diese Veranstaltungsstättenbewilligung ist gem § 15 Abs 7 StVAG nur bei Erfüllung bestimmter Genehmigungskriterien zu erteilen. Dazu zählt ua, dass die Veranstaltungsstätte im Hinblick auf die beantragten Veranstaltungsarten nach ihrer Lage, baulichen Gestaltung und Ausstattung so beschaffen sein muss, dass eine Gefahr für das Leben, die Gesundheit, die körperliche Sicherheit der Teilnehmer, die Sicherheit von Sachen, das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte nicht zu erwarten sein darf (§ 15 Abs 7 Z 1 lit a StVAG) bzw weiters, dass **unzumutbare Belästigungen von Menschen nicht zu erwarten sind** (§ 15 Abs 7 Z 1 lit d StVAG). § 15 Abs 9 StVAG normiert die Möglichkeit (Verpflichtung) der Behörde, **nachträgliche Auflagen und Bedingungen** auch nach Erteilung der Veranstaltungsstättenbewilligung vorzuschreiben. Dies etwa im Falle, dass sich bei einer bewilligten Veranstaltungsstätte ergibt, dass mangels entsprechender behördlicher Auflagen und Bedingungen oder trotz Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingen den Anforderungen des StVAG oder einer danach erlassenen Verordnung nicht entsprochen wird. Somit muss auch vom **Inhaber einer veranstaltungsrechtlichen Bewilligung** gegebenenfalls mit nachträglichen behördlichen Auflagen gem § 15 Abs 9 StVAG im Falle von heranrückender Wohnbebauung gerechnet werden. Auch vor diesem Hintergrund erscheint es daher zwingend erforderlich, dass im Wege von Einwendungen gem § 26 Abs 4 stmk BauG auch Immissionen zu berücksichtigen sind, die von einer „sonstigen Anlage“ ausgehen, welche keine gewerbliche, landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Betriebsanlage darstellt. Die Aufzählung der Anlagenarten in § 26 Abs 4 stmk BauG ist somit **nicht abschließend**.

4. Exkurs: UVP-Tatbestand „Städtebauvorhaben“

Mit der Erhebung von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung wird in der Praxis oftmals (bei größeren Wohnbauvorhaben) auch der **Einwand**

²² Vgl Erläut 175 Blg Stmk LT 14. GP (Einl-Zahl 31/55 und 55/15), Zu 29.

²³ Siehe §§ 79 ff GewO 1994 BGBl 1994/194 idF BGBl I 2015/155.

²⁴ Vgl dazu auch T. Neger, Der gerichtlich determinierte Verwaltungsakt. Zum Verhältnis zwischen bekämpftem Bescheid und verwaltungsgerichtlichem Erkenntnis – dargestellt anhand des Beispiels der Vorschreibung nachträglicher Auflagen, ZVG 2015, 142.

²⁵ LGBl 2012/88 idF LGBl 2015/119.

diesem Heft veröffentlichte, VwGH-Erkenntnis samt Glosse von Giese.

²⁰ LGBl 2003/78; vgl dazu auch ausführlich Giese, Verfassungsrechtliche Fragen (FN 18) 89.

²¹ Vgl Erläut 175 Blg Stmk LT 14. GP (Einl-Zahl 31/55 und 55/15), Zu 29.

der Unzuständigkeit der Baubehörde wegen UVP-Pflicht erhoben und dafür der UVP-Tatbestand „Städtebauvorhaben“ ins Treffen geführt. Daher werden im Folgenden die diesbezüglichen einschlägigen Regelungen kurz dargestellt:

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000)²⁶ zählt abschließend 89 Vorhabentypen auf, welche dem gesetzlichen UVP-Regime unterliegen. Für diese **Vorhaben** sowie **Änderungen dieser Vorhaben** besteht jedoch oftmals nur dann eine UVP-Pflicht, wenn eine bestimmte Kapazität erreicht wird. Dazu muss der im Anhang 1 zum UVP-G 2000 für den jeweiligen Vorhabentyp festgelegte **Schwellenwert überschritten** werden.

Anzumerken ist, dass gemäß der Definition in § 2 Abs 2 UVP-G 2000 ein **Vorhaben** (im UVP-rechtlichen Sinne) die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem **räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen** ist. Ein Vorhaben kann **eine oder mehrere Anlagen oder Eingriffe** umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Gem § 3 Abs 2 bzw § 3a Abs 6 UVP-G 2000 können auch (Neu-)Vorhaben bzw Änderungen von Vorhaben, die die in Anh 1 festgelegten **Schwellenwerte nicht erreichen**, UVP-pflichtig sein. Dies dann, wenn das Vorhaben mit anderen in einem räumlichen Zusammenhang stehenden geplanten oder bereits realisierten Vorhaben verwirklicht werden soll und diese Vorhaben gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert nach Anh 1 UVP-G 2000 erreichen. Durch diese sogenannte **Kumulationsbestimmung** soll unter anderem die Umgehung einer UVP durch Aufsplitterung (Zerstückelung) von Vorhaben auf mehrere Betreiber oder mehrere Projekte verhindert werden. In derartigen Fällen ist von der UVP-Behörde (Landesregierung) im Wege einer **Einzelfallprüfung** festzustellen, ob die Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegen. Dabei prüft die Behörde, ob aufgrund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Eine derartige Einzelfallprüfung ist jedoch dann nicht durchzuführen, wenn das beantragte Vorhaben eine **Kapazität von weniger als 25% des** (in Anh 1 UVP-G 2000 festgelegten) **Schwellenwerts** (sog 25% Kumulations-schwellenwert) aufweist.

Da – gerade auch bei Vorhabensänderungen – oftmals im Einzelfall zweifelhaft sein kann, ob ein Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegt, sieht das UVP-G 2000 in § 3 Abs 7 ein **spezielles UVP-Feststellungsverfahren** vor. Gegenstand eines derartigen Feststellungsverfahrens ist die bescheidmäßige Klarstellung, ob für ein Vorhaben eine UVP-Pflicht besteht oder nicht. Ein UVP-Feststellungsverfahren ist von der UVP-Behörde ua auf Antrag des Projektwerbers durchzuführen. Die Beantragung eines UVP-Feststellungsverfahrens kann

insbesondere aufgrund folgenden Umstandes von besonderer Bedeutung sein: Gem § 3 Abs 6 UVP-G 2000 dürfen für UVP-pflichtige Vorhaben vor Abschluss der Umweltverträglichkeitsprüfung keine Genehmigungen erteilt werden. Entgegen dieser Bestimmung erteilte Genehmigungen können innerhalb einer Frist von drei Jahren von der Behörde als nichtig erklärt werden. Durch diese **Nichtigkeitssanktion**, welche in der Praxis – neben Projektgegnern – mitunter auch von wirtschaftlichen Mitbewerbern „angezündet“ wird, können sich erhebliche Rechtsunsicherheiten ergeben. Daher empfiehlt es sich jedenfalls bei Vorhaben, die nicht „auf der grünen Wiese“ errichtet werden, ein Feststellungsverfahren gem § 3 Abs 7 UVP-G 2000 über die UVP-Pflicht zu beantragen, welches sodann mittels einem, der Rechtskraft zugänglichen, Feststellungsbescheid abgeschlossen wird. Durch einen derartigen Bescheid, mit welchem im Idealfall festgestellt wird, dass ein Vorhaben keiner UVP-Pflicht unterliegt, erlangt der Projektwerber die nötige Rechtssicherheit, dass Genehmigungen für das Vorhaben nicht von der Nichtigkeits-sanktion des § 3 Abs 6 UVP-G 2000 bedroht sein können.²⁷

Anh 1 Z 18 lit b) UVP-G 2000 enthält den Tatbestand des „**Städtebauvorhabens**“. Demgemäß sind „*Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150.000 m²*“ UVP-pflichtig. Gemäß Fußnote 3a in Anhang 1 Z 18 lit b) UVP-G 2000 sind Städtebauvorhaben „*Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich*“.

Der genannte UVP-Tatbestand des Anh 1 Z 18 lit b) UVP-G 2000 mag auf den ersten Blick Schwellenwerte

²⁷ In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sich in der Praxis eine Übung gebildet hat, sogenannte „**unverbindliche Anfragen**“ an die UVP-Behörden zu richten. Dadurch wird von Projektwerbern mitunter versucht, ein (förmliches) UVP-Feststellungsverfahren zu substituieren. Inhalt derartiger „unverbindlicher Anfragen“ ist idR, ob für ein bestimmtes Projekt eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gegeben ist oder nicht. Solche „unverbindliche Anfragen“ werden sodann von den UVP-Behörden schriftlich beantwortet. Anzumerken ist, dass auf diesem Wege zwar eine gewisse faktische Präjudizialität erreicht werden kann, da die jeweilige UVP-Behörde ihre Meinung zu einem gewissen Projekt äußert. Dies kann für Investitionsentscheidungen durchaus von Bedeutung sein. Zu beachten ist jedoch – und gerade dies ist auch die große Gefahr einer derartigen Vorgehensweise – dass „unverbindliche Anfragen“ sowie deren (schriftliche) Beantwortung keinerlei verbindliche rechtliche Wirkungen im Sinne eines UVP-Feststellungsbescheides mit sich bringen. Die bereits oben angesprochene Nichtigkeitssanktion des § 3 Abs 6 UVP-G 2000 kann dadurch somit nicht „ausgeschaltet“ werden. Dies ist nur durch einen rechtskräftigen UVP-Feststellungsbescheid möglich.

²⁶ BGBl 1993/697 idF BGBl I 2016/4.

enthalten, welche durch die wenigsten Bauvorhaben erreicht werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aus UVP-rechtlicher Sicht oftmals ein **weitaus größeres Vorhaben** vorliegt, als das jeweils zur baurechtlichen Genehmigung eingereichte. So handelt es sich nämlich in vielen Fällen um Planungsgebiete, welche ein großflächiges, städtebaulich zu entwickelndes Areal umfassen, hinsichtlich welchem zB Masterpläne, Freiraumkonzepte oder insbesondere auch Verkehrskonzepte (diese für die Anbindung und Erschließung des Planungsareals) erarbeitet wurden. Daher sind – bei der UVP-rechtlichen Betrachtung – regelmäßig auch andere (Parallel-)Projekte zu berücksichtigen. **UVP-rechtlich** ist daher vielfach ein – **über den jeweiligen Bauplatz hinausgehendes – Planungsgebiet (Flächeninanspruchnahme und Bruttogeschossflächen) maßgeblich**, zumal mehrere Bauvorhaben im Zusammenhang mit der Beurteilung der UVP-Pflicht *ein* Gesamtvorhaben darstellen und nicht gesplittet werden können.

Entscheidend ist weiters, dass im Zusammenhang mit dem UVP-Tatbestand „Städtebauvorhaben“, selbst dann, wenn auch in UVP-rechtlicher Hinsicht mehrere Vorhaben (mangels sachlichen Zusammenhanges) vorliegen, die **Kumulationsbestimmung des § 3 Abs 2 UVP-G 2000** zu beachten ist.

§ 3 Abs 2 UVP-G 2000 normiert Folgendes:

„Bei Vorhaben des Anhanges 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang stehen und mit diesen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob auf Grund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das beantragte Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25% des Schwellenwertes aufweist [...]“.

Somit kommt die Kumulationsbestimmung des § 3 Abs 2 UVP-G 2000 im Zusammenhang mit Anh 1 Z 18 lit b) UVP-G 2000 dann zur Anwendung, wenn die 25%-Schwellenwerte erreicht sind. Dies bedeutet bei einem Städtebauvorhaben

- eine Flächeninanspruchnahme von mehr als **3,75 ha** und
 - eine Bruttogeschossfläche von mehr als **37.5000 m²**.
- Sind diese Parameter erfüllt und sind in einem räumlichen Zusammenhang noch andere (vergleichbare) Vorhaben geplant oder bereits realisiert, so muss die Frage der UVP-Pflicht im Wege einer **Einzelfallprüfung** (Feststellungsverfahren) beurteilt werden. Projektwerber sind daher in aller Regel gut beraten, eine allfällige UVP-Thematik bereits **vor Einleitung der jeweiligen Baubewilligungsverfahren abzuklären**. Bei größeren Bauvorhaben sollte ein UVP-Feststellungsverfahren zur Erlangung der nötigen Planungs- und

Rechtssicherheit vor der Baueinreichung (auf Antrag des Projektwerbers) durchgeführt werden. Die Baubehörde als „mitwirkende Behörde“ iSd § 2 Abs 1 UVP-G 2000 hat nämlich ebenfalls die Möglichkeit, einen UVP-Feststellungsantrag gem § 3 Abs 7 UVP-G 2000 bei der Landesregierung als UVP-Behörde zu stellen. Diese Antragstellung erfolgt in der Regel immer dann, wenn die Baubehörde im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens Zweifel hinsichtlich der UVP-Pflicht eines Projektes hegt. Zumal die Beantragung eines UVP-Feststellungsverfahrens durch die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren erheblich verzögern kann, empfiehlt es sich somit für den Bauwerber, die Frage der UVP-Pflicht bereits im Vorfeld verbindlich abklären zu lassen.

5. Lösungsansätze und Modelle für baubehördliche Verfahren

Die in der Einleitung geschilderte Ausgangssituation ist **typisch für die aktuelle städtebauliche Entwicklung**, nicht nur in der steirischen Landeshauptstadt Graz. Bislang unbebaute Flächen bzw oftmals eben ehemalige Industrie- und Gewerbeareale, sollen zur Errichtung von Wohnbauten, die zufolge des starken Wachstums der Stadtbevölkerung dringend erforderlich sind, genutzt werden. Der raumordnungsrechtliche Grundsatz der Priorität der Nutzung benachbarter Grundflächen unter möglicher Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen scheint in der Praxis, bezogen auf bestehende Betriebe, nicht immer vollständig gewahrt. Bestehende Betriebe jedweder Art müssen sich daher im Wege ihrer verfahrensrechtlichen Möglichkeiten zumindest insofern gegen die heranrückende Wohnbebauung zur Wehr setzen, als ihnen daraus Einschränkungen ihrer Betriebsführung erwachsen können. Die praktische Folge sich derart in der Nähe emittierender Betriebe ansiedelnder Wohnbauten ist nämlich wohlbekannt: Hinzugezogene Nachbarn empfinden den Betrieb wegen seiner Lärm-, Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen als störend, machen unzumutbare Belästigungen, möglicherweise auch Gesundheitsgefährdungen, geltend und bemühen sich, behördliche Einschränkungsmaßnahmen zu erwirken, die – im Extremfall – bis zur Betriebsstilllegung gehen können. Ein bewährtes Muster ist es auch, die betroffenen Betriebe „nadelstichartig“ zur Absiedelung motivieren zu versuchen.

In den überwiegenden Fällen wird jener Betrieb, der im Bauverfahren Einwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung erhebt, nicht a priori beabsichtigen, diese Wohnbebauung zu verunmöglichen, sondern, wie bereits ausgeführt, danach trachten, seinen Bestand bestmöglich – trotz Realisierung dieser Wohnbebauung – zu sichern. Die Praxis zeigt, dass eine derartige **Absicherung des Nachbarbetriebes im Baubewilligungsverfahren des beabsichtigten Wohnbaues** durchaus zu erzielen ist, wenn die Akteure – Bauwerber / betrieblicher Nachbar / Baubehörde – dies wollen.

Mehrere **Modelle** haben sich, im Sinne einer pragmatischen Vorgehensweise, diesbezüglich als durchaus erfolgversprechend erwiesen.

- *Evaluierung der Immissionsbelastungen und Schutzmaßnahmen*

Sinnvollerweise bereits vor Einbringung des Antrages um Baubewilligung, andernfalls nach Erhebung der Einwendungen gegen die heranrückende Wohnbebauung durch den Betriebsinhaber unter Nachweis seiner rechtmäßig zugelassenen Emissionen, erfolgt die Überprüfung der zulässigen Immissionswirkungen auf das Bauvorhaben. Dies kann außerhalb des Baubewilligungsverfahrens im Wege einvernehmlich beauftragter Privatsachverständiger oder im Bauverfahren im Wege durch die Baubehörde bestellter Amtssachverständiger oder nichtamtlicher Sachverständiger, die die schalltechnischen, luftimmissionstechnischen oder olfaktorischen Auswirkungen, ebenfalls auch weitere betriebsbedingte Emissionen und Immissionen, befunden und begutachten und erforderlichenfalls Vermeidungs- oder Verminderungsvorschläge erstatten, erfolgen. Schlagen die beauftragten Sachverständigen erforderliche Schutzmaßnahmen (beispielsweise die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen am Wohnbauvorhaben oder beim emittierenden Nachbarbetrieb) vor, kann der Bauwerber diese entweder im Projekt vorsehen und sie damit in seinen Projektwillen aufnehmen, oder derartige Maßnahmen können – allerdings aufgrund der höchstgerichtlichen Judikatur in beschränktem Umfang – dem Wohnbau-Konsenswerber von der Baubehörde als Auflagen vorgeschrieben werden. Es empfiehlt sich ein einvernehmliches Vorgehen durch den Wohnbau-Konsenswerber und den Betriebsinhaber, überhaupt dann, wenn auf der Betriebsliegenschaft Maßnahmen gesetzt werden sollen. Davon, dass der Wohnbau-Konsenswerber in aller Regel die Maßnahmen realisieren und bezahlen wird, ist auszugehen. Ziel dieser Vorgehensweise ist, von den im Baubewilligungsverfahren jedenfalls von der Behörde zur Entscheidungsfindung beizuziehenden fachspezifischen Sachverständigen die Konsensfähigkeit des Bauvorhabens, gegebenenfalls bei Einhaltung entsprechender Auflagen oder bei Realisierung definierter emissions- und / oder immissionsmindernder Maßnahmen, bestätigt zu erhalten. Dies kann später allfälligen Wohn-Nachbarn, die – auf dem jeweils einschlägigen rechtlichen Wege – nach Realisierung des Wohnbauvorhabens durch den Nachbarbetrieb verursachte Immissionen geltend machen, entgegengehalten werden. Erforderlichenfalls besteht diesbezüglich seitens der Baubehörde, gegebenenfalls auch seitens involvierter Sachverständiger, ein Haftungspotenzial.

- *Nachbarschaftsverträge*

Auch der Abschluss von Verträgen zwischen Wohnbauwerbern und Betriebsnachbarn ist, verbunden mit der Hinnahme gewisser Immissionen (sogenannte Immissionskontingente), die grundbücherlich verdinglicht werden, gebräuchlich. Derartige Maßnahmen ohne die im Vorpunkt beschriebene Herstellung der baurechtlichen Konsensfähigkeit scheinen allerdings problema-

tisch, zumal hier zivilrechtlich ein Zustand vereinbart würde, der baurechtlich nicht zulässig ist und den die Baubehörde daher streng genommen nicht konsentieren darf. Die Bestandsfestigkeit derartiger Nachbarschaftsverträge im Streitfalle ist, schon aus Gründen der möglichen Sittenwidrigkeit, vorsichtig zu beurteilen.

- *Ablöse des Nachbarbetriebes*

Lassen sich die geschilderten Konfliktpotentiale technisch nicht lösen und soll das Wohnbauvorhaben dennoch realisierbar sein, bleibt als letzte Konsequenz die Ablöse und/oder Verlegung des Nachbarbetriebes, wohl auf Kosten des Wohnbau-Konsenswerbers.

Zusammengefasst dienen die geschilderten möglichen Maßnahmen dazu, trotz städtebaulich erforderlicher Verdichtung die Nutzung benachbarter Grundflächen unter möglicher Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erreichen und damit den Raumordnungsgrundsätzen²⁸ gerecht zu werden.

6. Zusammenfassung/Resümee

Durch die infolge Bevölkerungszuwachs stark gestiegene Notwendigkeit der städtebaulichen Verdichtung, wie beispielsweise in der steirischen Landeshauptstadt Graz, treten vermehrt Konstellationen auf, in denen Wohnbau in der Nachbarschaft zu bestehenden Betrieben etabliert werden soll. Um in ihrem Bestand, unter Zugrundelegung ihrer rechtmäßigen Emissionen, nicht gefährdet zu werden, setzen sich Betriebe zunehmend gegen die heranrückende Wohnbebauung zur Wehr. Das diesbezügliche rechtliche Instrumentarium der Zulässigkeit der Erhebung von Einwendungen durch die Betriebsinhaber in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren für die benachbarte Wohnbebauung ist mittlerweile in fast allen österreichischen Landesrechtsordnungen ausdrücklich vorgesehen. Auch sonst gebietet eine verfassungskonforme Interpretation der jeweiligen baurechtlichen Normen die Zulässigkeit derartiger Einwendungen.

Die Bestimmung des § 26 Abs 4 stmk BauG ist – insbesondere auch verfassungskonform – dahingehend zu interpretieren, dass Einwendungen gegen heranrückende Wohnbebauung nicht nur zugunsten gewerblicher, landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Betriebsanlagen, sondern vielmehr auch zugunsten vergleichbarer anderer Betriebe und Anlagen rechtswirksam erhoben werden können.

Mit Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung wird in der Praxis oftmals (bei größeren Wohnbauvorhaben) auch der Einwand der Unzustän-

²⁸ Beispielsweise § 3 Abs 1 Z 2 steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (stmk ROG 2010) LGBl 2011/69 idF LGBl 2015/139 („Die Nutzung von Grundflächen hat unter [...] weit gehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen zu erfolgen.“) oder § 3 Abs 1 Z 3 stmk ROG 2010 („Die Ordnung benachbarter Räume sowie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen aller Gebietskörperschaften sind aufeinander abzustimmen.“).

digkeit der Baubehörde wegen UVP-Pflicht erhoben und dafür der UVP-Tatbestand „Städtebauvorhaben“ ins Treffen geführt. Daher empfiehlt es sich bei größeren Bauvorhaben, im Vorfeld die Frage der UVP-Pflicht abzuklären.

Der langfristige – rechtlich konfliktarme – Bestand der Betriebe und der sich etablierenden Wohnbauten bedarf flankierender Maßnahmen, die im Idealfall bereits vor Einleitung des Baubewilligungsverfahrens für

den beabsichtigten Wohnbau, jedenfalls aber im Baubewilligungsverfahren, zu erfolgen haben. Rechtmäßige Emissionen der Betriebe sind hierbei, erforderlichenfalls im Wege wohnbauseitiger und/oder betriebsseitiger Maßnahmen, allenfalls unterstützt durch verdinglichte Nachbarschaftsverträge, vorzusehen. Dadurch sollen spätere berechtigte Einwände der Wohnbau-Nutzer gegen aus den Betrieben resultierende Immissionen möglichst vermieden werden.

Checkliste für die Erhebung von Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung*

Einwender, welche Einwendungen wegen heranrückender Wohnbebauung erheben, trifft eine besondere Mitwirkungspflicht, welche insbesondere den Nachweis der folgenden Gegebenheiten umfasst:

- | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Nachbarstellung | Darstellung der Nachbareigenschaft des Einwenders (Eigentümer bzw Baurechtsinhaber eines zum Wohnbauvorhaben benachbarten Grundstückes) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Betriebsanlage | Beschreibung der Betriebsanlage des einwendungsgegenständlichen Betriebes; insb auf welchen Grundstücken und in welcher Lage genau sich die Betriebsanlage darauf befindet und welche vom Einwender als problematisch angesehenen Emissionen von seiner Anlage ausgehen samt einer detaillierten Betriebsbeschreibung, in der vor allem die für die geltend gemachten Emissionen maßgeblichen Angaben, wie zB die betriebsbedingten Fahrbewegungen (im Hinblick auf Art, Dauer und Frequenz) darzulegen sind |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Emissionen | Darstellung der tatsächlichen, durch den einwendungsgegenständlichen Betrieb verursachten Emissionen; in Genehmigungsbescheiden enthaltene höhere Emissionsstandards (maximal genehmigte Emissionsmengen) sind nicht maßgeblich |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Genehmigungslage | Prüfung der eigenen Konsenslage (rechtskräftige Erteilung aller erforderlichen Genehmigungen für die Betriebsanlage); Vorlage aller Genehmigungsbescheide (zB Bau- und Benützungsbewilligung, gewerberechtliche Anlagengenehmigung etc) zugleich mit den Einwendungen |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Immissionen | Darstellung, wie sich die vom einwendungsgegenständlichen Betrieb verursachten Emissionen als Immissionen auf das geplante Bauvorhaben auswirken können (zB Lärm-, Luftschadstoff-, Geruchsmissionen etc); Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze des zu bebauenden Grundstückes |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Bebauungsgrundlagen | Darstellung, inwiefern jenes Grundstück, auf welchem das Bauvorhaben realisiert werden soll, aufgrund der Vorgaben des Flächenwidmungsplans oder eines Bebauungsplans einen Immissionsschutz aufweist |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Präklusion | Sofern eine (ordnungsgemäß kundgemachte) mündliche Bauverhandlung stattfindet, sind die Einwendungen spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung innerhalb der Amtsstunden bei der Behörde (schriftlich oder mündlich) oder während der Verhandlung (nur mündlich) zu erheben |

* Die gegenständliche Checkliste orientiert sich an den Bestimmungen des Stmk BauG, kann jedoch weitgehend auch für die übrigen Bundesländer herangezogen werden.

RA Dr. Dieter Neger ist Rechtsanwalt in Graz und Gründungspartner der ua auf Umwelt-, Bau- und Raumordnungsrecht spezialisierten Kanzlei Neger/Ulm Rechtsanwälte.

RA Dr. Thomas Neger ist Rechtsanwalt in Graz und Partner der Kanzlei Neger/Ulm Rechtsanwälte.

RiAA Mag. Thomas Spiegl ist Richteramtswärter in Graz.

Korrespondenz: Neger/Ulm Rechtsanwälte GmbH, Parkstraße 1, A-8010 Graz. Tel +43 316 232032, Fax +43 316 672590, E-Mail: office@neger-ulm.at, Internet www.neger-ulm.at.