

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

12.06.2012

Geschäftszahl

2009/05/0105

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger, Dr. Enzenhofer, Dr. Moritz sowie die Hofrätin Dr. Pollak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde des G W in W, vertreten durch Dr. Georg Lehner, Rechtsanwalt in 4600 Wels, Südtirolerstraße 12a, gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 10. März 2009, Zl. IKD(Baur)-014057/2-2009-Be/Wel, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Parteien: 1. D GmbH in Dxxxxx S, 2. Marktgemeinde G), zu Recht erkannt:

Spruch**Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.**

Der Beschwerdeführer hat dem Land Oberösterreich Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung**A. Zum angefochtenen Bescheid**

1.1. Mit Ansuchen jeweils vom 29. Jänner 2008 ersuchte die mitbeteiligte Bauwerberin um die Erteilung einer Baubewilligung für den "Umbau Kureinrichtung ins bestehende Institut" auf den Grundstücken Nrn. 326/2 und 215, KG G, sowie für den "Neubau Hotel mit Thermenlandschaft" auf den Grundstücken Nrn. 326/1 (Hotel), 329/23 (Teilfläche), 329/24, 329/25 und 329/27 (Stellplätze), alle KG G. Zuvor hatte die Bauwerberin für die Baubewilligung betreffend den Neubau schon einen Antrag vom 25. Oktober 2007 eingebracht.

Die mitbeteiligte Bauwerberin beantragte auch die gewerbebehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Hotel- und Thermenbetriebes in G, Grundstücke Nrn. 326/1, 328, 329/27 und .545, alle KG G, sowie die wasserrechtliche Bewilligung für dieses Projekt.

1.2. Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Marktgemeinde vom 9. Oktober 2007 war dem Ansuchen der mitbeteiligten Bauwerberin entsprechend (nach dem Teilungsplan des staatlich geprüften und beeideten Ingenieurskonsulenten für das Vermessungswesen Dipl. Ing. J. R.) nachstehender Bauplatz gemäß § 9 der Oberösterreichische Bauordnung 1994 (in weitere Folge: OÖ BauO 1994) bewilligt worden:

"a) Abschreibung des Teilstückes 1 aus der bebauten Liegenschaft Pz. Nr. 326/2, EZ. 1 KG G mit einer Fläche von 4518 m² und Zuschreibung der Pz. Nr. 326/1, EZ neu, KG G.

Neues Ausmaß Grundstück 326/1, EZ neu, KG G 5256 m²."

Im gültigen Flächenwidmungsplan ist das Grundstück als "Kurgebiet" gewidmet.

1.3. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. 319 und 320 der Liegenschaft EZ 557, KG G. Diese sind im derzeit gültigen Flächenwidmungsplan teils als gemischtes Baugebiet und teils als Grünland ausgewiesen. Er erhob schriftliche Einwendungen in allen drei Verfahren. Bezüglich des hier gegenständlichen Verfahrens des Hotel-Neubaus machte er geltend, das geplante Bauvorhaben entspreche nicht der für die davon erfassten Grundstücke maßgeblichen Flächenwidmung "Kurgebiet" bzw. "gemischtes Baugebiet" und widerspreche sohin § 22 Abs. 3 des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994 (in weiterer Folge: Oö ROG 1994). Auch nehme den Einreichunterlagen zufolge das geplante Vorhaben zumindest teilweise Grundflächen des Beschwerdeführers in Anspruch (das Grundstück des Beschwerdeführers sei in Bezug auf die Grenzen zum Grundstück Nr. 328 neu vermessen und die Grenzen seien festgelegt worden; diese Grenzvermessung und -festlegung werde in den Einreichunterlagen nicht berücksichtigt). Weiters sei durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Anlage mit gesundheitsgefährdenden und unzumutbaren

Beeinträchtigungen zu rechnen, vor allem durch Lärm, Staub oder Abgase. Die Errichtung des Garagengebäudes und des Parkdecks erfolge direkt an der Grundstücksgrenze, von der Garage und dem Parkdeck werde ein völlig ungehinderter Einblick auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers ermöglicht. Der geplante Gebäudekomplex auf den Grundstücken Nrn. 326/1 und 326/2 halte den gesetzlichen Mindestabstand nicht ein. Die Höhe des Gebäudes lasse sich nicht genau eruieren, es sei jedoch von einer Gebäudehöhe von 18 m auszugehen. Das Gebäude sei in den vorliegenden Unterlagen nicht ordnungsgemäß kotiert worden. Das geplante Betriebsareal stelle keinen Bauplatz iSd Gesetzes dar.

Die erstinstanzlichen Behörden (die Bezirkshauptmannschaft Gr betreffend das wasserrechtliche und das gewerberechtliche Verfahren, der Bürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde betreffend das Bauverfahren) führten am 13. Dezember 2007 eine gemeinsame mündliche Verhandlung für diese Verfahren durch, zu der alle Parteien ordnungsgemäß geladen wurden. Der Beschwerdeführer erschien zur mündlichen Verhandlung nicht.

1.4. Mit Schreiben vom 28. Februar 2008 erhob der Beschwerdeführer weitere Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben. Es liege keine Bauplatzbewilligung vor, eine solche könne auch nicht erteilt werden, weil die genannten Grundstücke zu drei verschiedenen Liegenschaften gehörten und auch keine Eigentümeridentität bestehe. Gerade auf dem Grundstück Nr. 328 sei die Zu- und Abfahrt zum Betriebsgelände geplant, dieses liege dem Beschwerdeführer am nächsten. Abgesehen von den zu erwartenden Lärmimmissionen durch das Zuschlagen der Autotüren auf den 154 KFZ-Abstellplätzen sowie ferner von der Immission durch die Abgase der zu- und abfahrenden Autos befürchte der Beschwerdeführer auch unzulässige Immissionen durch Spiegelung und Verstärkung des Sonnenlichtes auf seiner Liegenschaft dadurch, dass an der dem Beschwerdeführer zugewandten Gebäudefront zahlreiche große Glasflächen errichtet werden sollten. Außerdem würden durch die enorme Höhe des projektierten Gebäudes die Belichtungsverhältnisse auf der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu dessen Nachteil gravierend verschlechtert. Durch den vom Projekt ermöglichten völlig ungehinderten Einblick auf das Grundstück des Beschwerdeführers werde dieser in seiner Privatsphäre beeinträchtigt. Zusätzlich würde der bisher bestehende Weg, Grundstück Nr. 545, aufgelöst, sodass das Bauvorhaben direkt an der Grundstücksgrenze zu liegen komme, wodurch der maximale Abstand weniger als 1 m betrage. Es müsse jedoch ein gesetzlicher Mindestabstand von $h/3$, also zumindest 3 m, eingehalten werden. Letztlich bestehe durch die lange und hohe Fassade im Brandfall ein sehr hohes Risiko des Übergreifens des Feuers auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers.

Die beiden erstinstanzlichen Behörden führten am 3. März 2008 eine weitere mündliche Verhandlung durch, zu der die Parteien ordnungsgemäß geladen wurden.

1.5. Mit Bescheid vom 7. November 2007 war dem Institut Z GesmbH & Co KG vom Landeshauptmann von Oberösterreich die wasserrechtliche Bewilligung für die Entnahme von Thermalwasser aus der Tiefbohrung in G auf Gst. Nr 326/2, KG G, zwecks hydrotherapeutischer und vor- bzw. nachgeschalteter geothermischer Nutzung in diesem Institut, für die Abwasserbeseitigung, soweit diese nicht über die Ortskanalisation erfolgte, sowie für die Errichtung und den Betrieb der hierfür dienenden Anlagen bei Einhaltung von Nebenbestimmungen erteilt worden.

Mit Bescheid vom 16. Mai 2008 erteilte die Bezirkshauptmannschaft Gr der mitbeteiligten Bauwerberin die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Hotels mit Thermenlandschaft und Parkflächen auf den unter Punkt 1.1. genannten Grundstücken sowie ferner die wasserrechtliche Bewilligung für die Sammlung und Beseitigung der aus den Verkehrs- und Parkflächen auf diesen Grundstücken aus einer Fläche von insgesamt 2.537,15 m² anfallenden Oberflächenwässer durch Versickerung in acht Sickermulden und zur Errichtung und Betrieb der hierfür erforderlichen Anlagen.

1.6. Mit Bescheid vom 3. Juni 2008 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde der mitbeteiligten Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung eines Hotels mit Thermenanlage einschließlich den infrastrukturellen Einrichtungen auf den Grundstücken Nrn. 326/1 und 329/27, EZ 519, Grundstücke Nrn. 329/23, 329/24, EZ 840, jeweils KG G, nach Maßgabe der Pläne und unter Erteilung von Auflagen.

Diese lauten auszugsweise wie folgt:

"27. Die Bedingungen im Baurechtsvertrag vom 22.11.2007, (Registriert im Treuhand-Register des Österreichischen Notariats Zln ...) und der Ergänzungsvereinbarung vom 02. Juni 2008 sind einzuhalten. Im Falle einer Aufkündigung des Baurechtsvertrages ist der Verbindungsweg zwischen dem geplanten Hotel der Antragstellerin zum Institutsgebäude Z aufzulassen. Die dann entstehende Verbindungsöffnung an den Gebäudeteilen sind als Feuermauer gemäß § 12 Oö Bautechnikgesetz auszubilden."

1.7. Mit Bescheid vom 18. Juli 2008 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Marktgemeinde der mitbeteiligten Bauwerberin die Baubewilligung für den Umbau der Kureinrichtung ins bestehende Institut Z auf den Grundstücken Nrn. 326/2 und 215, EZ 1, KG G, nach Maßgabe der bei der Bauverhandlung aufgelegenen und als solche gekennzeichneten Baupläne des Architekten vom 29. Januar 2008 sowie entsprechend der Verhandlungsschrift vom 3. März 2008, dies unter der Erteilung weiterer Auflagen und Bedingungen.

1.8. Der Beschwerdeführer erhob gegen den Bescheid vom 3. Juni 2008 Berufung, in der er im Wesentlichen seine bisherigen Einwendungen wiederholte. Weiters beantragte er die Einholung eines medizinischen und eines

immissionstechnischen Sachverständigengutachtens. Die Gewerbebehörde habe sich mit seinen geltend gemachten Einwendungen gegen die von der Anlage zu erwartenden Immissionen nicht auseinandergesetzt.

2. Mit Bescheid vom 29. September 2008 wurde die Berufung des Beschwerdeführers vom Gemeinderat der mitbeteiligten Marktgemeinde als unbegründet abgewiesen.

Dagegen brachte der Beschwerdeführer eine Vorstellung ein.

3. Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid der belangten Behörde wurde dieser Vorstellung keine Folge gegeben und festgestellt, dass der Beschwerdeführer durch den Bescheid vom 29. September 2008 nicht in seinen Rechten verletzt wurde.

Begründend führte die belangte Behörde im Wesentlichen aus, die Einwendung der unzureichenden Bauplatzbewilligung lasse nicht erkennen, in welchem subjektiv-öffentlichen Recht sich der Beschwerdeführer als verletzt erachte. Hinsichtlich der behaupteten Widmungswidrigkeit des projektierten Bauvorhabens sei darauf hinzuweisen, dass der Nachbarn nur dann einen Anspruch auf widmungsgemäße Verwendung habe, wenn die festgelegte Widmung auch einen Immissionsschutz gewähre. Betreffend die behauptete Unzulässigkeit der Betriebstype in der gegenständlichen Widmung komme eine Prüfung der Einwendung hinsichtlich der Betriebstype nur in Frage, wenn es um die Einhaltung der Flächenwidmung bei einem Betrieb gehe. Dem Beschwerdeführer stehe als Nachbarn kein Recht auf Einhaltung der Kurgebietwidmung zu. Einer Immissionsprüfung gemäß § 3 Z 4 BauO in Verbindung mit § 2 Z 36 Oberösterreichisches Bautechnikgesetz (in der Folge: OÖ BauTG) stehe § 31 Abs. 6 Oö BauO 1994 entgegen. Mit der gerügten Verletzung des Rechts auf Privatsphäre werde keine Verletzung eines subjektiven, aus baurechtlichen Bestimmungen abgeleiteten öffentlichen Rechts aufgezeigt. Daneben komme dem Nachbarn kein weitergehender Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung zu.

Gemäß dem einen Teil des Einreichplanes bildenden Abstandsflächenplan vom 29. Jänner 2008 (Maßstab 1:100) solle das Hotelgebäude in unmittelbarer Nähe nördlich der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 326/1 und 545, beide KG G, positioniert werden. Insbesondere befinde sich der westlichste Eckpunkt der Fassade unmittelbar an der Grundgrenze und entferne sich das Gebäude schräg zur Grundgrenze im östlichsten Eckpunkt ca. 1,10 m von dieser Grundgrenze. Das nicht im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Grundstück Nr. 545 - Eigentümer sei die mitbeteiligte Marktgemeinde - weise laut Abstandsflächenplan an seiner engsten Stelle im südlichen Bereich eine Breite von ca. 6 m auf, damit ergebe sich ein Abstand des Gebäudes zur Grenze des im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücks Nr. 320, KG G, südlich des projektierten Gebäudes, von etwa 6,20 m bis 7,10 m. Die gesetzlichen Abstandsbestimmungen kämen nur soweit zum Tragen, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimme. Allseits unbestritten sei, dass der gegenständliche "Bebauungsplan" keinerlei Bestimmungen über die Bebauung der in Rede stehenden Grundstücke vorsehe. Dementsprechend kämen ohne Zweifel die gesetzlichen Bestimmungen zum Tragen. Die vom Beschwerdeführer geäußerte Rechtsauffassung, dass die bloße Wiedergabe der tatsächlichen Bebauung im "Bebauungsplan" dahingehend zu interpretieren wäre, dass eben im zu bebauenden Bereich gerade ausschließlich Grünland vorgesehen und damit eine Bebauung ausgeschlossen werden solle, entbehre jeglicher Grundlage. Grünland sei ausschließlich ein Terminus aus dem Flächenwidmungsplan und nicht einer der Bestimmungen über den Bebauungsplan, weshalb im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot bei generellen Rechtsakten und im Zuge einer verfassungskonformen Auslegung und unter Berücksichtigung des im Baurecht geltenden Grundsatzes der Baufreiheit dem "Bebauungsplan" nicht die vom Beschwerdeführer angedachte Rechtswirkung zukomme. Der Nachbar habe nur ein subjektives Recht auf Einhaltung des Seitenabstandes gegenüber seinem Grundstück, nicht gegenüber anderen Nachbargrundstücken. Die Bestimmungen über den gesetzlichen Mindestabstand kämen hier nicht zur Anwendung, da sich zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem zu bebauenden Grundstück eine öffentliche Verkehrsfläche befinde. Auch ergebe sich aus den Planunterlagen, dass der Mindestabstand eingehalten werde. Soweit eine Verletzung des Mindestabstandes zwischen dem Gebäude und der Grenze zwischen den Gst. Nr. 326/1 und 545, KG G, behauptet werde, gälten gemäß § 5 Z. 5 Oö BauTG die gesetzlichen Mindestabstände gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen - Gst. Nr. 545 sei unbestrittenermaßen eine solche - nicht, der Beschwerdeführer könne mangels Eigentümereigenschaft an diesen Grundflächen in seinen Rechten auch nicht beschwert sein. Zum Mindestabstand zwischen den Gebäuden und der Grenze zwischen Gst. Nr. 545 und dem Grundstück des Beschwerdeführers Gst. Nr. 320, beide KG G, sei im Hinblick auf § 5 Oö BauTG auch zu beachten, dass die Abstandsbestimmung der Z. 2 leg. cit. auf den Abstand bei Gebäudeteilen und nicht des gesamten Gebäudekomplexes abstelle. Demnach sei die Bestimmung des Abstandes der südlichen Gebäudefassade zur Grundgrenze nicht von vornherein vom höchsten Punkt des Hotelgebäudes - hier im südlichen Bereich mit etwa 19 m wie vom Beschwerdeführer angenommen - geprägt, sondern es sei auf die maßgebliche, weil den Grundstücken des Beschwerdeführers zugewandte, südliche Gebäudeaußenseite und deren Fassadenhöhe abzustellen. Aus dem Abstandsflächenplan vom 29. Jänner 2008 ergebe sich bei der Ansicht von Süd-Westen im südlichsten Bereich eine Fassadenhöhe von 16,23 m, woraus sich rechnerisch ein gesetzlich gebotener Mindestabstand zur Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 545 und 320 von 5,41 m ergebe. Im Grundriss des genannten Abstandsflächenplanes sei in diesem Bereich ein tatsächlicher Abstand zu dieser Grundgrenze von 7,14 m vorgesehen, weshalb diesbezüglich für den Beschwerdeführer nichts zu gewinnen sei. Bei dem im Abstandsflächenplan (Ansicht von Süd-Westen) im südlichen Bereich die südwestliche Fassade überragenden Gebäudeteil handle es sich um das obere Ende des südlichen Fluchstiegenhauses, welches laut Einreichplan

ca. 6 m nördlich der südlichen Fassadenaußenseite entfernt positioniert worden sei. Unter Addition des ohnehin vorgesehenen Abstandes zur Grundgrenze von 7,14 m ergebe sich daher auch hinsichtlich dieses Gebäudeteiles ein ausreichender Abstand zur Grundgrenze. Den Einwand, es sei in den Einreichunterlagen die Gebäudehöhe nicht ordnungsgemäß kotiert, könne die belangte Behörde ebenfalls nicht nachvollziehen. Es sei dem Nachbarn jedenfalls möglich gewesen, die nötigen Informationen zur Verfolgung seiner Nachbarrechte aus den gegenständlichen Unterlagen zu erlangen. Aufgrund der Einwendung des Beschwerdeführers, die hohe Fassade im Südwesten stelle ein überdurchschnittlich hohes Risiko des Übergreifens eines allfälligen Feuers auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers dar, sei nicht erkennbar, in welchem subjektivöffentlichen Recht sich der Beschwerdeführer verletzt erachte, zumal die südwestliche Fassadenmauer an die öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Gemeinde angrenze.

B) Zum Beschwerdeverfahren

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehren, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes oder Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben. Der Beschwerdeführer beantragte die Durchführung einer mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgerichtshof, zog diesen Antrag aber mit Schriftsatz vom 5. Juni 2012 zurück.

Die belangte Behörde erstattete eine Gegenschrift und beantragte die kostenpflichtige Beschwerdeabweisung. Die mitbeteiligte Bauwerberin beantragte ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

C. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1.1. Die maßgeblichen Bestimmungen der Oö BauO 1994 in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 96/2006 lauten auszugsweise wie folgt:

"§ 24

Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

(1) Folgende Bauvorhaben bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde (Baubewilligung), soweit die §§ 25 und 26 nichts anderes bestimmen:

1. der Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;

(...)

§ 31

Einwendungen der Nachbarn

(1) Nachbarn sind

1. bei Wohngebäuden einschließlich der zugehörigen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der allenfalls vorgeschriebenen Neben- und Gemeinschaftsanlagen: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens zehn Meter entfernt sind;

2. bei allen anderen Bauvorhaben sowie für die

Nachbarrechte im Sinn des Abs. 5: die Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt sind.

Die Stellung als Nachbar besteht jedoch jeweils nur unter der Voraussetzung, dass diese Eigentümer oder Eigentümerinnen und Miteigentümer oder Miteigentümerinnen durch das Bauvorhaben voraussichtlich in ihren subjektiven Rechten beeinträchtigt werden können. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind Grundeigentümern oder Grundeigentümerinnen gleichgestellt.

(...)

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle 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 sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen.

Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, daß die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

(5) Beim Neubau von Wohngebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken (heranrückende Bebauung) sind auch Einwendungen zu berücksichtigen, mit denen Immissionen geltend gemacht werden, die von einer bestehenden benachbarten Betriebsanlage ausgehen und auf das geplante Bauvorhaben einwirken. Dies gilt jedoch nur für Immissionen, die auf Grund rechtskräftiger Bescheide zulässig sind. In diesem Fall hat der Nachbar die entsprechenden Nachweise beizubringen.

(6) Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen."

1.2. Die relevanten Bestimmungen des Oö ROG 1994 in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. Nr. 115/ 2005 lauten auszugsweise:

"§ 22

Widmungen im Bauland

(1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude bestimmt sind, die einem dauernden Wohnbedarf dienen; andere Bauten und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner mit sich bringt; Büros und Kanzleien sind in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauten nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken. Weiters können Flächen für förderbare mehrgeschossige (mindestens drei Geschoße über dem Erdboden) Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise (§ 2 Z 41 Oö Bautechnikgesetz) vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen nur förderbare mehrgeschossige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise sowie Bauten und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohner zu decken.

(...)

(3) Als Kurgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Kuranstalten und darauf abgestellte Tourismusbetriebe und Erholungseinrichtungen, im Übrigen aber nur für Bauten und Anlagen bestimmt sind, die dem Kurbetrieb dienen.

(...).

§ 31

Bebauungsplan

(1) Jede Gemeinde hat in Durchführung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch Verordnung Bebauungspläne zu erlassen, soweit dies zur Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung oder zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes erforderlich ist. Bebauungspläne dürfen den Raumordnungsgrundsätzen, den Raumordnungsprogrammen, Verordnungen gemäß § 11 Abs. 6 und dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.

(...)."

1.3. Die einschlägige Bestimmung des Oberösterreichischen Bautechnikgesetzes (Oö BauTG) in der hier anzuwendenden Fassung LGBl. 34/2008 lautet:

"§ 5

Lage und Höhe der Gebäude, Abstandsvorschriften, Vorgarten Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt, gilt für

die Lage und Höhe von Gebäuden:

1. Bei Neu- und Zubauten ist zu den seitlichen und zur inneren (hinteren) Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze(n) ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

2. Im Übrigen muss dieser Abstand bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen.

(...)."

2. Der Beschwerdeführer ist Nachbar im Sinn des § 31 Abs. 1 Z 1 Oö BauO 1994.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes - auch zu der oben wiedergegebenen Rechtslage der Oö Bauordnung 1994 - ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher

Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. hiezu etwa die hg. Erkenntnisse vom 14. Oktober 2005, Zl. 2004/05/0323, vom 15. Februar 2011, Zl. 2009/05/0017, sowie vom 13. Dezember 2011, Zl. 2009/05/0255, mwH). Der Nachbar kann nach der oberösterreichischen Rechtslage im Baubewilligungsverfahren daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen.

3. Der Beschwerdeführer bringt vor, er habe schon im Verwaltungsverfahren eingewendet, dass das geplante Vorhaben den Vorschriften über die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes widerspreche; in diesem Zusammenhang hätte sich die belangte Behörde auch mit der Frage zu befassen gehabt, ob und in welchem Umfang eine rechtmäßige Bauplatzbewilligung vorliege. Entgegen dem § 3 Abs. 1 Oö BauO 1994, der eine Bauplatzbewilligung für alle vom Bauvorhaben umfassten Grundstücke verlange, liege keine Bauplatzbewilligung für alle vom gegenständlichen Bauvorhaben erfassten Grundstücke vor, eine solche Bauplatzbewilligung könne auch nicht erteilt werden, weil die genannten Grundstücke zu drei verschiedenen Liegenschaften gehörten und keine Eigentümeridentität gegeben sei.

Die Vorschriften über die erforderliche Eignung des Bauplatzes stellen nach der hg. Rechtsprechung kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht dar, selbst das Nichtvorliegen einer Bauplatzbewilligung vermag Nachbarrechte nicht zu verletzen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 23. Mai 2002, Zl. 2001/05/0023, mwH); dies schon deshalb, weil der Nachbar im Bauplatzbewilligungsverfahren keine Parteistellung hat und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auch in Bezug auf die Bauplatzbewilligung all jene Fragen aufwerfen kann, in denen ihm im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht zusteht. Vorliegend ist auch nicht erkennbar, inwieweit die geltend gemachte Verletzung der Bestimmungen des § 3 Abs. 1 Oö BauO 1994 (wonach u.a. der Neubau von Gebäuden nur auf Grundflächen bewilligt werden darf, für die eine Bauplatzbewilligung vorliegt oder gleichzeitig mit der Baubewilligung erteilt wird) sowie der ferner ins Treffen geführten Regelung des § 5 Abs. 4 leg. cit. (wonach ein Bauplatz, der aus mehreren Grundstücken besteht, in der gleichen Grundbuchs-Einlage eingetragen werden muss) Aspekte betreffen, die von der Frage der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes iSd § 31 Abs. 4 leg. cit. erfasst würden.

4. Die Beschwerde erachtet das geplante Vorhaben auf dem Boden des § 22 Abs. 3 Oö ROG 1994 schon auf Grund seiner Betriebstypen mit der Widmung "Kurgebiet" als unzulässig. Die geplante Anlage solle beliebigen Hotel- und/oder Badegästen dienen, für die jeweils eigene Eingangsbereiche vorgesehen seien, es handle sich beim geplanten Vorhaben also weder um eine Kuranstalt noch um einen darauf abgestellten Tourismusbetrieb bzw. eine darauf abgestellte Erholungseinrichtung. Das geplante Hotel mit öffentlich zugänglichen Wellness-Einrichtungen stehe in keinem funktionellen oder organisatorischen Naheverhältnis zum Institut

Z. Der bloße Umstand, dass das geplante Hotel und dieses Institut auf benachbarten Liegenschaften lägen und dass Hotelgäste das Institut möglicherweise unter anderem auch über einen geplanten Verbindungsgang erreichen könnten, begründe keine Zweckbindung der Hotelanlage an das Institut. Zudem sei der geplante Verbindungsgang rechtlich nicht abgesichert, wovon auch der oben wiedergegebene Auflagenpunkt 27 der erteilten Baugenehmigung ausgehe und wonach für den Fall einer Auflassung des Verbindungsweges die entstehende Öffnung dann als Feuermauer auszubilden sei. Auch die Errichtung eines Kurbetriebes sei rechtlich nicht sichergestellt, selbst eine allfällige Bewilligung einer Kuranstalt begründe keine Verpflichtung zur tatsächlichen Errichtung eines Kurbetriebes.

Der Verwaltungsgerichtshof hat schon zu § 16 Abs. 5 des Oö Raumordnungsgesetzes 1972 (im Zusammenhalt mit § 46 Abs. 2 der Oö Bauordnung 1976, der dem nunmehrigen § 31 Abs. 4 Oö BauO 1994 im Wesentlichen entspricht) festgehalten, dass diese Bestimmung den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht einräumt, weil diese Bestimmung keine Anhaltspunkte dafür enthält, dass damit von den Eigentümern nahegelegener Grundstücke konkrete Nachteile abgewehrt werden sollen, die aus dem örtlichen Naheverhältnis zu den im Kurgebiet unzulässigen Bauvorhaben resultieren (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 18. September 1990, Zl. 90/05/0002, Slg.Nr. 13.255 A, und vom 7. November 1995, Zl. 94/05/0173). Zuzufolge des § 16 Abs. 5 des Oö ROG 1972 waren als Kur- und Fremdenverkehrsgebiete solche Flächen vorzusehen, die vornehmlich für Kuranstalten, Beherbergungsbetriebe, im Übrigen aber nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr dienen, bestimmt sind (hiebei konnten im Interesse der Erhaltung ihres Charakters Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut oder auf denen nur Kuranstalten errichtet werden dürfen). Der Umstand, dass im "Kur- und Fremdenverkehrsgebiet" nach § 16 Abs. 5 leg. cit. Beherbergungsbetriebe (auch größeren Umfanges) errichtet werden durften, welche mit nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft hätten verbunden sein können, während andererseits aber die Errichtung von Wohnhäusern, also von Gebäuden, welche nicht dem Fremdenverkehr dienen, in dieser Widmungskategorie nicht zulässig war, sprach dafür, dass diese Widmungsvorschrift nicht zu jenen Bestimmungen gehört, die iSd § 46 Abs. 3 Oö BauO 1976 dem Schutz des Nachbarn dienen (vgl. das zitierte Erkenntnis Zl. 90/05/0002).

Auch die nunmehr für die Widmung "Kurgebiet" maßgebliche (oben wiedergegebene) Bestimmung des § 22 Abs. 3 Oö ROG 1994 erlaubt - soweit diese auf Kuranstalten abgestellt ist - die Errichtung von Tourismusbetrieben und Erholungseinrichtungen, ohne eine umfangmäßige Beschränkung vorzusehen. Ebenfalls nicht zulässig ist nach § 22 Abs. 3 Oö ROG 1994 bei dieser Widmung die Errichtung von (bloßen)

Wohngebäuden. Von daher räumt auch diese Bestimmung den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht ein, weil diese Bestimmung keine Anhaltspunkte dafür enthält, dass damit von den Eigentümern nahegelegener Grundstücke konkrete Nachteile abgewehrt werden sollen, die aus dem örtlichen Naheverhältnis zu den im Kurgebiet unzulässigen Bauvorhaben resultieren. § 22 Abs. 3 Oö ROG 1994 zählt nicht zu jenen Bestimmungen, die iSd § 31 Abs. 4 Oö BauO 1994 auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Vor diesem Hintergrund vermag der Beschwerdeführer mit dem besagten Vorbringen nichts zu gewinnen. Da die projektierte Errichtung von 145 PKW-Stellplätzen unstrittig für den Betrieb des Hotels bzw. der Thermenlandschaft dient, sind auch diese Stellplätze dem Tourismusbetrieb bzw. der Erholungseinrichtung iSd § 22 Abs. 3 Oö ROG 1994 zuzuzählen.

5. Der mitbeteiligten Partei wurde unstrittig von der Bezirkshauptmannschaft Gr für das gegenständliche Bauvorhaben mit Bescheid vom 16. Mai 2008 die gewerbebehördliche Genehmigung erteilt. Diese Genehmigung ist rechtskräftig geworden, der Verwaltungsgerichtshof hat die Behandlung der gegen den letztinstanzlichen Bescheid eingebrachten Beschwerde mit Beschluss vom 27. Mai 2009, Zl. 2009/04/0110, gemäß § 33a VwGG abgelehnt.

Wegen der gleichzeitigen Erforderlichkeit einer gewerberechtlichen Genehmigung ist im vorliegenden Fall die Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö BauO 1994 zu beachten. Demnach sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Emissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstypen in der gegebenen Widmungskategorie betreffen. Andere Einwendungen, z. B. wegen Lärmbelästigung oder sonstiger Emissionen aus dem Bauvorhaben, sind unzulässig und daher zurückzuweisen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 20. November 2007, Zlen. 2006/05/0197, 0198, 0199, mwH). Das bedeutet, dass Einwendungen im Hinblick auf die zu erwartenden Emissionsbelastungen im Bauverfahren nur in einem eingeschränkten Umfang zulässig sind, nämlich nur, insoweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstypen in der jeweiligen Widmungskategorie betreffen. Der darüber hinausgehende Emissionsschutz ist dem gewerberechtlichen Bewilligungsverfahren zugeordnet, weshalb sich alle anderen auf Emissionsbelastungen abzielenden Einwendungen im Bauverfahren als unzulässig erweisen (vgl. das zitierte Erkenntnis 2006/05/0197, sowie das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009, Zl. 2007/05/0192). Für die Anwendbarkeit des § 31 Abs. 6 leg. cit. kommt es zudem nicht darauf an, dass und ob Identität des Verfahrensgegenstandes im Baurechtsverfahren mit einem gleichzeitig durchgeführten gewerberechtlichen Bewilligungsverfahren besteht; entscheidend ist allein, dass es sich um bauliche Anlagen handelt, die auch einer gewerberechtlichen Genehmigung bedürfen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 19. September 2006, Zl. 2005/05/0216, Slg.Nr. 17.005 A).

Auf dem Boden der insoweit unstrittigen Feststellungen handelt es sich bei der gegenständlich projektierten Baulichkeit "Hotel mit Thermenlandschaft" zweifellos um einen Tourismusbetrieb, wobei die Thermenlandschaft auch die Einstufung als Erholungseinrichtung rechtfertigt. Schon angesichts der unstrittigen unmittelbaren räumlichen Nähe dieses Projekts zu dem (wie auch aus der Beschwerde ableitbar) im Dienste des Kurbetriebs stehenden Instituts kann zudem davon ausgegangen werden, dass dieses Hotel auch den Beherbergungserfordernissen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kuranstalt dient, zumal sich entgegenstehende Anhaltspunkte weder aus der Beschwerde noch aus dem angefochtenen Bescheid im Zusammenhalt mit den vorgelegten Verwaltungsakten ergeben. Dass der - zudem - im Rahmen des bewilligten Umbaus der Kureinrichtung in Aussicht genommene Verbindungsgang zwischen dem Institut und dem gegenständlichen Hotelprojekt möglicherweise wieder beseitigt werden könnte, vermag daran nichts zu ändern. Die projektierte Baulichkeit entspricht daher einer in der Widmung Kurgebiet zulässigen Betriebstypen.

Vor diesem Hintergrund geht das Vorbringen des Beschwerdeführers betreffend (behauptetermaßen) gesundheitsgefährdende, unzumutbare und unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen auf seinen Grundstücken durch das bewilligte Bauvorhaben, insbesondere durch Lärmemissionen, aber auch durch Emissionen in Form von Abgasen, Staub und sonstigen Luftschadstoffen, fehl. Gleiches gilt für den Hinweis, es käme durch die Beleuchtung der Gebäude und der dazu gehörenden Nebenflächen samt Werbeeinrichtungen in den Abend- und Nachtstunden zu unzulässigen und unzumutbaren Beeinträchtigungen und die zahlreichen großen Glasflächen auf der den Grundstücken des Beschwerdeführers zugewandten Gebäudefront führten durch Spiegelung und Verstärkung des Sonnenlichtes zu unzulässigen Emissionen. Wenn der Beschwerdeführer meint, dass seine Einwendungen im gewerberechtlichen Verfahren nicht ordnungsgemäß behandelt worden seien, ist er darauf zu verweisen, dass es nach § 31 Abs. 6 Oö BauO 1994 (wie erwähnt) allein entscheidend ist, dass es sich um bauliche Anlagen handelt, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung "bedürfen". Auf dem Boden des Gesagten gehen auch die Verfahrensrügen, den Anträgen des Beschwerdeführers auf Einholung (ergänzender) Gutachten eines emissionstechnischen Sachverständigen und eines medizinischen Sachverständigen sei nicht entsprochen worden, ins Leere.

6. Die Beschwerde erachtet den bekämpften Bescheid als rechtswidrig, weil das Bauvorhaben mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan aus dem Jahr 1955 nicht konform sei. Dieser rechtswirksame Bebauungsplan sehe keine Bebauung der vom gegenständlichen Projekt umfassten Grundstücke, sondern dort Grünflächen vor. Es gehöre zum Wesen eines Bebauungsplanes, dass er Regelungen darüber enthalte, welche Flächen bebaubar sein sollen und welche nicht, die Ausweisung von Grünflächen sei keinesfalls ungewöhnlich. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung sei eine Bebauung dieser Flächen ausdrücklich verboten. Der Bebauungsplan könne nicht

auf interpretativem Wege durch die Aufsichtsbehörde berichtigt werden, seine Beseitigung aus dem Rechtsbestand stünde nur dem Verfassungsgerichtshof zu.

Nach dem Flächenwidmungsplan sind diese Grundstücke als Kurgebiet ausgewiesen. Aus der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ergibt sich, dass zwar - wie in § 31 Abs. 1 Oö ROG 1994 vorgesehen - der Bebauungsplan inhaltlich vom Flächenwidmungsplan abhängig ist, dies aber nichts an der Rechtsnatur beider Planungsinstrumente als Durchführungsverordnungen zum genannten Landesgesetz ändert (vgl. dazu etwa die bei *Neuhofer*, Österreichisches Baurecht, 6. Auflage, 2007, S 811 wiedergegebenen Gesetzesmaterialien zu § 15 Oö ROG 1994).

Der belangten Behörde kann nicht entgegengetreten werden, wenn sie zum Ergebnis kam, dass dem Bebauungsplan die von der Beschwerde zugedachten Rechtswirkungen nicht zukommen. Nach der Übergangsregelung des § 39 Oö ROG 1994 gelten die am 31. Dezember 1993 rechtswirksam bestehenden Bebauungspläne als Bebauungspläne im Sinne des Oö ROG 1994. Gemäß § 32 Abs. 1 Z. 2 leg. cit. hat der Bebauungsplan u.a. die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen auszuweisen. Wenn daher der Bebauungsplan aus dem Jahr 1955 eine Fläche als Grünfläche gewidmet auswies, wird im Lichte des § 39 Oö ROG 1994 damit im Bebauungsplan bloß eine damals gesetzte flächenplanmäßige Widmung wiederholt, die aber gegenüber der nunmehr im gültigen Flächenwidmungsplan getroffenen Widmung Kurgebiet bzw. gemischtes Baugebiet nicht mehr zum Tragen kommen kann.

7. Zur Rüge des Beschwerdeführers betreffend die (behauptetermaßen) mangelhafte Kotierung der Projektunterlagen ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach der Nachbar kein Recht darauf hat, dass Planunterlagen vollständig und der Rechtslage entsprechen der Baubehörde vorgelegt werden, sie müssen lediglich ausreichen, um dem Nachbarn die Möglichkeit zu geben, zu erkennen, inwieweit durch das Bauvorhaben in seine Rechte eingegriffen werden könnte (vgl. etwa das insofern auch hier einschlägige hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, Zl. 2008/05/0062, mwH). Schon angesichts seines eingehenden Vorbringens ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar, inwiefern der Beschwerdeführer durch die behauptete Fehlerhaftigkeit der Pläne bzw. eine etwaige fehlende Vollständigkeit der hier maßgeblichen Planunterlagen in der Geltendmachung seiner subjektiven öffentlichen Rechte verhindert war.

8. Dem Vorbringen, es würden die gesetzlichen Bestimmungen über den Mindestabstand von den Nachbargrundgrenzen nicht eingehalten und die gesetzlichen Bestimmungen über die maximal zulässige Gebäudehöhe überschritten, ist entgegenzuhalten, dass die belangte Behörde zutreffend die Bestimmung des § 5 Z. 2 BauTG angewendet hat und nach dem insofern unstrittigen Abstandsflächenplan von keiner Überschreitung des Abstandes ausging. Sie hat nachvollziehbar und schlüssig dargelegt, dass gegenständlich auf die Fassadenhöhe der südliche Gebäudeaußenseite abzustellen ist, da diese Seite den Grundstücken des Beschwerdeführers zugewandt ist, und aus dem Abstandsflächenplan aus der Ansicht von Südwesten im südlichsten Bereich eine Fassadenhöhe von 16,23 m abgeleitet, woraus sie rechnerisch den (insofern nicht in Abrede gestellten) gesetzlich gebotenen Mindestabstand zur Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 545 und 320 von 5,41 m folgert. In diesem Bereich ergibt sich nach dem in Rede stehenden Plan (wiederum nicht konkret bekämpft) aber ohnehin ein Abstand von 7,14 m. Eine maximal zulässige Gebäudehöhe ist ferner unstrittig nicht vorgeschrieben.

9. Soweit der Beschwerdeführer eine Verschlechterung seiner Belichtungsverhältnisse geltend macht, ist ihm entgegenzuhalten, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Abstände zu Nachbargrundstücken und der Gebäudehöhe der Nachbar keinen weitergehenden Rechtsanspruch auf Belichtung und Belüftung hat; der Eigentümer eines Grundstückes hat grundsätzlich durch Schaffung eines entsprechenden Freiraumes auf seinem Grundstück für ausreichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu sorgen (vgl. dazu das hg. Erkenntnis vom 15. Februar 2011, Zl. 2010/05/0153, mwH).

10. Der Einwand, durch das projektierte hohe Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft des Beschwerdeführers würde ein völlig ungehinderter Einblick auf dessen Liegenschaft ermöglicht, wodurch seine Privatsphäre unzulässig beeinträchtigt würde, verfängt schon deshalb nicht, weil sich die Einwendung der Verminderung der Lebensqualität und Wohnungsqualität - losgelöst von den im § 31 Abs. 4 Oö BauO 1994 genannten, auch dem Interesse der Nachbarschaft dienenden Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder eines Bebauungsplanes - auf kein subjektives Nachbarrecht bezieht, da das genannte Landesgesetz kein Recht auf Beibehaltung der Lebensqualität gewährleistet (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0146).

11. Zum vom Beschwerdeführer gefürchteten überdurchschnittlichen Risiko eines Übergreifens eines allfälligen Feuers auf seine Grundstücke hat die belangte Behörde zutreffend darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Bauvorhaben nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze des Beschwerdeführers angebaut werden soll, sondern die südwestliche Fassadenmauer an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, die im Eigentum der Gemeinde steht. Ungeachtet dessen kommt ein subjektives Recht auf Errichtung einer Feuermauer (nach § 12 Abs. 1 Oö BauTG) nur jenem Nachbarn zu, an dessen Grundstück die Mauer angrenzt (vgl. *Neuhofer*, a.a.O., S. 258, unter Hinweis auf das hg. Erkenntnis vom 25. März 1997, Zl. 96/05/0137).

12. Die Beschwerde erweist sich sohin insgesamt als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

13. Der Spruch über den Aufwandsatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

Wien, am 12. Juni 2012