

Begründung:

Die Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung erfolgte unter Berücksichtigung des festgestellten Sachverhaltes, welcher bereits der Bescheiderlassung der Baubehörde I. Instanz zugrunde lag.

Einwand Berkmann Transporte:

Die gesetzlich festgelegten Fensterabstandsflächen gegenüber meinem Grundstück 1756, KG Fußach werden nicht eingehalten. Eine Begründung, weshalb der Gemeindevorstand-Beschluß vom 21.8.1996 eine Ausnahme gemäß § 6, Abs. 9 Baugesetz zugelassen hat, ist aus dem Bescheid nicht zu entnehmen.

Begründung der Gemeindevertretung:

Eine ausführliche Begründung ist bereits im Erstbescheid Seite 9, unter Punkt I. ausreichend begründet worden. Ebenfalls wurde in der Begründung Seite 10, „zu 1.“ eine ausführliche Begründung zur Kenntnis gebracht. Der Gemeindevorstandsbeschuß ist ein innerbehördlicher Mitwirkungsakt und ist nicht abgedeutet bekämpfbar.

Ergänzend zum Erstbescheid wird festgehalten, daß laut § 30 Abs. 1 lit. b) Fußnote 9, der Nachbar keinen Anspruch bezüglich der Abstandsflächen vor Fenstern von Aufenthaltsräumen hat, da diese nicht dem Schutz der Nachbarn, sondern dem Schutz der künftigen Bewohner des Bauvorhabens dienen.

Einwand Berkmann Transporte:

Westlich und südwestlich des Grundstückes 1757 befindet sich der Gewerbebetrieb der Firma Berkmann Transporte-Reisen GmbH & Co. Dieser Gewerbebetrieb befindet sich auf den Grundstücken 1436/1, 1436/2 und Bauparzelle 69. Durch die Art des Gewerbebetriebes besteht eine gewisse Lärmentwicklung durch die Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge und natürlich auch durch den Güterumschlag auf der Rampe. In der Stellungnahme anlässlich der Bauverhandlung habe ich eingewendet, daß dem Bauwerber nebst seinen Rechtsnachfolgern, nachfolgende Besitzer der Gewerbefläche dieser Umstand schriftlich zur Kenntnis gebracht wird. Diese Personen haben sich zu verpflichten hinsichtlich der Tätigkeit des Gewerbebetriebes jetzt und für die Zukunft keinerlei - wie auch immer geartete - Einwendungen zu machen. Somit wären Einwände gegen den derzeit bestehenden und genehmigten Umfang des Gewerbebetriebes unzulässig.

Unter Punkt III der Baubewilligung führt die Gemeinde Fußach aus, daß die Einwände als unzulässig zurückgewiesen werden. Es wird hierbei kein Bedacht genommen, ob diese Einwände baurechtlich oder privatrechtlich zu beurteilen sind.

Begründung der Gemeindevertretung:

Im Erstbescheid, unter Begründung Seite 10, „zu 5.“ wurde Gerhard Berkmann hingewiesen, daß Einwendungen der Parteien, die sich auf das Privatrecht stützen, gemäß § 30 Abs. 2 Baugesetz auf den Rechtsweg zu verweisen sind. Ebenfalls wurde im Spruch des Erstbescheides Seite 8, III verwiesen, daß „Die Einwendungen die sich auf das Privatrecht stützen, werden auf den Rechtsweg verwiesen.“

Einwand Berkmann Transporte:

Einwendungen gegen den bestehenden Gewerbebetrieb sind für diesen existenzbedrohend. Aus diesem Grund hat die Bewilligungsbehörde sehr wohl einerseits eine Abwägung durchzuführen, aber andererseits Vorkehrungen zu treffen, daß im Rahmen der Baugenehmigung rechtlich auch

eine Sicherheit des seit 1949 bestehenden und an diesem Ort tätigen Gewerbebetriebes gegeben ist.

Insbesondere die Entwicklung der Situation durch die VOGEWOSI-Wohnanlage in der Bilkestraße zeigt mehr als deutlich, welche Auswirkungen eine Wohnanlage auf den bestehenden Gewerbebetrieb haben kann. Die Einwendungen der Gemeinde Fußach im Zusammenhang mit dem Parkplatzprojekt auf Grundstück 1770 (siehe Schreiben Gemeindeamt Fußach vom 6.12.96) zeigen in allzudeutlicher Form auf, in welche Richtung der Weg geht.

Insbesondere ist völlig unverständlich wie einerseits bei der VOGEWOSI-Wohnanlage offensichtlich das Wohnen oder der Wohncharakter gestört wird, jedoch andererseits dieselbe Behörde einem ähnlichen Projekt ohne Auflagen den Baubescheid zustimmend erteilt. Damit produziert die genehmigende Behörde zukünftige Konflikte sofern nicht durch entsprechende Erklärungen des Bauwerbers und nachfolgender Benützer Einwände von vornherein ausgeschlossen werden.

Begründung der Gemeindevertretung:

Gegenstand der Baubewilligung war das Ansuchen für eine Wohnanlage mit Restaurant. Die Behörde hat gemäß § 31 Abs. 3 Baugesetz **die Baubewilligung zu erteilen**, wenn das Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung den Bestimmungen dieses Gesetzes und den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Verordnungen sowie einem Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan nicht widerspricht und andere öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs, des Schutzes des Landschafts- und Ortsbildes und des Denkmalschutzes, nicht entgegenstehen. Ein solcher Widerspruch liegt nicht vor.

Weiters kann die Behörde nicht über Andere als im Ansuchen beantragte Gegenstände entscheiden. Auf den Rechtsweg bei Einwendungen des Privatrechtes wurde im Erstbescheid Seite 10, „zu 5.“ ausreichend hingewiesen.

Einwand Berkmann Transporte:

Wenn in der Bescheidbegründung unter Punkt II angeführt wird, daß auf die Schallpegelmessungen vom 6.12. und 7.12.93 im Zusammenhang mit dem VOGEWOSI-Bau (Bauakt 1166) hingewiesen wird, ist dieser Hinweis auf das neue Bauprojekt nicht relevant. Im Meßbericht VIc-107/13/1991 des Amtes der Vorarlberger Landesregierung ist genau festgehalten, welcher Meßort gewählt wurde. Dieser liegt wesentlich weiter entfernt von der nächstgelegenen Wohnung der VOGEWOSI-Anlage, als die nächstgelegene Wohnung des neuen Bauprojektes zu liegen kommt. Im weiteren wurde keine Messung der Lärmimmissionen am Tage durchgeführt, da das Meßgerät am 7.12.93 um 9 Uhr mangels Stromversorgung ausgefallen ist. Eine neue Messung erscheint daher dringend angebracht.

Begründung der Gemeindevertretung:

Im Bauverfahren Vogewosi (Bauakt 1166) wurde lediglich der Ist Zustand der Lärmimmissionen festgehalten, dies auch darum weil in diesem Bereich (Berkmann Transporte und Bundesstraße B202) noch keinerlei Meßdaten vorlagen. Ein Anspruch auf eine solche Messung bestand im Bauverfahren Vogewosi nicht und besteht auch in diesem Verfahren nicht.

Einwand Berkmann Transporte:

Sollte die Gemeinde Fußach den Bescheid hinsichtlich meiner wesentlichen Einwendungen nicht abändern und die geforderten Auflagen vorschreiben, werde ich mich veranlaßt sehen mit einer einstweiligen Verfügung das Bauprojekt zu bekämpfen, da die Existenz des Gewerbebetriebes und damit der Bestand von 100 Arbeitsplätzen in höchstem Maß gefährdet ist.

Begründung der Gemeindevertretung:

Der Antrag wird als unzulässig zurückgewiesen. Wir verweisen Sie nach § 30 Abs. 2 auf den Rechtsweg.

Einwand Aral-Austria GmbH:

Mit dem angefochtenen Bescheid wurde die Baubewilligung trotz Widerspruch zum Flächenwidmungsplan erteilt.

Begründung der Gemeindevertretung:

Gemäß § 14 Abs. 4 Raumplanungsgesetz LGBl. 34/1996, in der geltenden Fassung, sind in Mischgebieten Wohngebäude und sonstige Gebäude und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Hinblick auf die durchaus erwünschte Durchmischung auch in bezug auf das Wohnen sollen jedoch nur Anlagen zulässig sein, die keine das Wohnen wesentlich beeinträchtigende Störungen verursachen. Im nahen Umfeld des Bauvorhabens befindet sich die Firma Berkmann Transporte, ARAL Tankstelle und die Bundesstraße B 202. Mit einer Störung über dem ortsüblichen Ausmaß an diesem Standort kann durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit Restaurant (auch Büros) nicht gerechnet werden, weshalb die Bewilligung zu erteilen war.

Ergänzend zum Erstbescheid wird festgehalten, daß laut § 30 Abs. 1 Fußnote 18, dem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht auf Einhaltung eines Flächenwidmungsplanes zu steht (VwSlg. 10514/A, 11173/A=BauSlg. 112).

Einwand Aral-Austria GmbH:

II. Beschwerdepunkte:

Der angefochtene Bescheid verletzt unser aus dem Bestimmungen des Vorarlberger Baugesetzes abzuleitende Recht auf Einhaltung der Bestimmungen über den Schutz vor Gefahren und Beeinträchtigung, die sich auf die uns gehörenden Grundstücke ausdehnen können und das Recht auf widmungsgemäße Verwendung der zu bebauenden Liegenschaft.

Begründung der Gemeindevertretung:

Die Baubehörde hat gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetz, im Bauverfahren jene Einwendungen der Nachbarn **abzusprechen**, die sich auf nachstehende Rechte stützen:

- a) § 4, soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist;⁴⁻⁸⁾
- 4) Die im § 30 Abs. 1 angeführten Vorschriften begründen Nachbarrechte jeweils nur in eingeschränktem Umfang (z.B. Abs. 1 lit. a: „§ 4, soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist“).
 - 5) die Vorschriften des § 4 begründen schon kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung nur insoweit subjektiv-öffentliche Rechte, als mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist. Derartige Auswirkungen sind etwa infolge mangelnder Größe des Baugrundstückes oder einer nicht vorhandenen Abwasserbeseitigung denkbar, jedoch nicht mangels gesicherter Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche (VwGH 18.2.1982, 82/06/003; VwSlg. 11419/A = BauSlg. 250; VwGH 16.10.1986, 86/06/0046 = BauSlg. 783).
 - 6) Der Nachbar hat keinen Rechtsanspruch darauf, daß sich die Verkehrsverhältnisse auf der öffentlichen Straße nicht ändern (vgl. z.B. VwSlg. 3735/A, 5182/A und VwGH 20.3.1984, 83/05/0177 = BauSlg. 216). Bezüglich der Frage, ob die öffentliche Verkehrsfläche der beabsichtigten Verwendung des auf dem Baugrundstück zu errichtenden Gebäudes entspricht, kommt dem Nachbarn kein Mitspracherecht zu (VwSlg. 12143/A = BauSlg. 685).

- b) § 6, insoweit er den Schutz der Nachbarn aus Rücksichten des Brandschutzes und der Gesundheit, insbesondere Belichtung, Luft und Lärm, betrifft; ⁹⁻¹³⁾
- c) § 9 Abs. 1, hinsichtlich von Einfriedungen an der Grenze eines Nachbargrundstückes; ¹⁴⁾
- d) § 12 Abs. 1, insoweit er sich auf Einrichtungen auf Nachbargrundstücken bezieht, die eines besonderen Schutzes gegen Lärm und sonstige Belästigungen bedürfen; ¹⁵⁾
- e) § 17, soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist; ¹⁶⁾
- f) § 37 Abs. 4, soweit er dem Schutz der Nachbarn dient; ¹⁷⁾

Die von der ARAL GmbH., vorgebrachten Einwendungen stützen sich nicht auf die oben erschöpfend aufgezählten Rechte, weshalb diese als unzulässig bzw. zurückzuweisen waren.

Die im § 30 Abs. 1 angeführten Vorschriften begründen Nachbarrechte jeweils nur in eingeschränktem Umfang (z.B. Abs. 1 lit. a: „§ 4, soweit mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist“).

die Vorschriften des § 4 begründen schon kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung nur insoweit subjektiv-öffentliche Rechte, als mit Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu rechnen ist. Derartige Auswirkungen sind etwa infolge mangelnder Größe des Baugrundstückes oder einer nicht vorhandenen Abwasserbeseitigung denkbar, jedoch nicht mangels gesicherter Verbindung mit einer öffentlichen Verkehrsfläche (VwGH 18.2.1982, 82/06/003; VwSlg. 11419/A = BauSlg. 250; VwGH 16.10.1986, 86/06/0046 = BauSlg. 783).

Der Nachbar hat keinen Rechtsanspruch darauf, daß sich die Verkehrsverhältnisse auf der öffentlichen Straße nicht ändern (vgl. z.B. VwSlg. 3735/A, 5182/A und VwGH 20.3.1984, 83/05/0177 = BauSlg. 216). Bezüglich der Frage, ob die öffentliche Verkehrsfläche der beabsichtigten Verwendung des auf dem Baugrundstück zu errichtenden Gebäudes entspricht, kommt dem Nachbarn kein Mitspracherecht zu (VwSlg. 12143/A = BauSlg. 685).

Einwand Aral-Austria GmbH:

II. Beschwerdepunkte:

Das durch die Errichtung und den Betrieb eines Restaurants mit Diskothek eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung für die Nachbarn erwartet werden kann, hat die Behörde die Verfahrensvorschriften insoweit verletzt, als sie von der Einholung von Sachverständigen-gutachten abgesehen hat.

Begründung der Gemeindevertretung:

Weder im Raumplanungsgesetz noch im Baugesetz ist die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens in bezug auf widmungsrechtliche Fragen vorgesehen. Ein Rechtsanspruch besteht daher nicht. Zudem ist im Antrag (incl. Plan- und Beschreibungsunterlagen) das Wort Diskothek nirgends ersichtlich. Bei einer Widmungsänderung gemäß § 23 Abs. 1 lit. h) wäre ein neuer Bauantrag erforderlich, die Nachbarn hätten abermals Parteienstellung.

Nach Ansicht der Gemeindevertretung liegt eine ausreichende Erledigung im Spruch bzw. der Begründung vor, da auf die vorgebrachten Einwendungen dezitiert im einzelnen eingegangen wurde.

Aufgrund des vorliegenden Sachverhaltes wird, wie bereits umfassend begründet, die Berufung abgewiesen.

Der Berufung wird daher keine Folge gegeben, sondern der Erstbescheid des Bürgermeisters vom 30.12.1996 vollinhaltlich bestätigt.