

3. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

§ 69. (1) Für einzelne Bauvorhaben hat die Behörde über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Vorschriften des Bebauungsplanes zu entscheiden. Diese Abweichungen dürfen die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Darüber hinaus darf

- 1. die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen ohne nachgewiesene Zustimmung des betroffenen Nachbarn nicht vermindert werden,**
- 2. an Emissionen nicht mehr zu erwarten sein, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht,**
- 3. das vom Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan beabsichtigte örtliche Stadtbild nicht störend beeinflusst werden und**
- 4. die beabsichtigte Flächennutzung sowie Aufschließung nicht grundlegend anders werden.**

(2) Abweichungen, die die Voraussetzungen des Abs. 1 erfüllen, sind weiters nur zulässig, wenn sie nachvollziehbar

- 1. eine zweckmäßigere Flächennutzung bewirken,**
- 2. eine zweckmäßigere oder zeitgemäße Nutzung von Bauwerken, insbesondere des konsensgemäßen Baubestandes, bewirken,**
- 3. der Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes dienen oder**
- 4. der Erhaltung schützenswerten Baubestandes dienen.**

(3) Für Bauvorhaben in Schutzzonen dürfen Abweichungen nach Abs. 1 nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse an einer besonderen Situierung und Ausbildung des Baukörpers zur Gestaltung des örtlichen Stadtbildes überwiegt und die zulässige Ausnützbarkeit des Bauplatzes nicht überschritten wird.

(4) Die Gründe, die für die Abweichung sprechen, sind mit den Gründen, die dagegen sprechen, abzuwägen. Insbesondere ist auf den konsensgemäßen Baubestand der betroffenen Liegenschaft und der Nachbarliegenschaften sowie auf den Umstand, dass die Ausnahmegewilligung nur für die Bestanddauer des Baues gilt, Bedacht zu nehmen. Vom Bauwerber geltend gemachte Verpflichtungen aus Bundes- oder anderen Landesgesetzen sind zu berücksichtigen, desgleichen, ob die Abweichung der besseren barrierefreien Benützbarkeit des konsensgemäßen Baubestandes oder des geplanten Baues dienlich ist.

(5) Die Bestimmungen über Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes finden auch in Gebieten Anwendung, über die gemäß § 8 Abs. 2 eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt ist.

Erläuternde Bemerkungen: Zu Z 73 (§ 69):

§ 69 ermöglicht nach der geltenden Rechtslage die Erteilung von Bewilligungen für „unwesentliche Abweichungen von Bauvorschriften“. Die Beurteilung der Frage, ob im Einzelfall das Kriterium der „Unwesentlichkeit“ gegeben ist, bereitet in der Praxis oft Probleme und bietet immer wieder Anlass zu Kritik, zumal die Bestimmung von Bauwerken mitunter aus wirtschaftlichen Erwägungen – insbesondere auch im Neubaufall – zu einer Maximierung der Ausnutzung der Flächen herangezogen wird. Darüber hinaus ermöglicht § 69 derzeit – abweichend von der Überschrift der Bestimmung – zum Teil auch Abweichungen von gesetzlichen Vorschriften.

An die Stelle des Kriteriums der „Unwesentlichkeit“ soll nunmehr durch die Neufassung der Bestimmung die Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes zunächst davon abhängig sein, ob die Abweichung der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widerspricht. Im Sinne der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl etwa VwGH 20.5.2003, 2001/05/1123) soll dadurch gewährleistet werden, dass die Kompetenz des Gemeinderates zur Beschlussfassung über den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan nicht im Einzelfall durch die Bewilligung von Abweichungen unterlaufen wird. Das Ausmaß solcher Abweichungen darf daher den mit diesen Plänen verfolgten Absichten der Stadtplanung nicht widersprechen.

Wird daher durch eine beabsichtigte Abweichung die Tendenz des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes unterlaufen, so ist das Bauansuchen abzuweisen und sind die übrigen Voraussetzungen nicht mehr zu prüfen. Steht – erforderlichenfalls auf Grund einer Beurteilung der für die Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne zuständigen Fachabteilung – fest, dass dessen Zielrichtung nicht widersprochen wird, ist weiters zu prüfen, ob die übrigen Rahmenbedingungen des § 69 Abs 1, nämlich die Ziffern 1 bis 4, eingehalten sind. Ergibt auch diese Prüfung die grundsätzliche Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes, so ist im nächsten Schritt der Nutzen der Abweichung vor allem für eine verbesserte Wohnqualität darzustellen. Dies wird dadurch bewirkt, dass der Antragsteller nachvollziehbar darlegen muss, dass die Abweichung einen der im Abs 2 taxativ genannten Effekte bewirkt. Diese Darstellung ist einer Prüfung durch die jeweils zuständige Fachabteilung zu unterziehen. Auf Grund des so erzeugten Ermittlungsergebnisses hat die Baubehörde entweder das Ansuchen abzuweisen oder dem zuständigen Bauausschuss weiterzuleiten, der bei seiner Entscheidung die in Abs 4 vorgesehene Abwägung vorzunehmen hat.

Abweichungen von gesetzlichen Vorschriften wie etwa gesetzlichen Beschränkungen der baulichen Ausnützbarkeit, des Versiegelungsverbotens gemäß § 76 Abs 10a, der Größe bestimmter Schwimmbecken udgl sind systemkonform nicht mehr von § 69 erfasst. Hinsichtlich dieser Tatbestände wurde die Erforderlichkeit von Ausnahmen einer Evaluierung unterzogen und wurden je nach Ergeb-

nis dieser Evaluierung entsprechende Regelungen in die jeweiligen Bestimmungen aufgenommen.

Abs 3 legt – entsprechend dem bisherigen Abs 1 lit n – besondere Kriterien für die Bewilligung von Abweichungen in Schutzzonen fest.

Die Abs 4 und 5 entsprechen inhaltlich im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage.

Kommentar

Eingangs ist anzumerken, dass die Behörde gemäß § 69 WBO im Falle eines anhängigen Baubewilligungsverfahrens über die Zulässigkeit von Abweichungen von den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu entscheiden hat. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Anwendbarkeit des § 69 WBO zum Thema einer grundsätzlichen Erörterung des Bauvorhabens nach § 64 Abs 3 WBO zu machen.

Nach § 64 Abs 3 WBO ist die Behörde verpflichtet, über Verlangen des Bauwerbers bei Vorlage von hierfür geeigneten Unterlagen das Bauvorhaben grundsätzlich zu erörtern. Diese Vorprüfung tritt nicht an die Stelle des Baubewilligungsverfahrens und begründet keine Entscheidungspflicht der Behörde.

Gegenstand der grundsätzlichen Erörterung im Zusammenhang mit der Gewährung von Ausnahmen nach § 69 WBO kann jedoch nur die Frage des Unterlaufens der Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sowie das grundsätzliche Vorliegen der Voraussetzungen des § 69 Abs 1, 2 und 3 WBO sein. Der nach § 69 Abs 4 WBO vorgesehene Interessenabwägung kann im Zuge einer grundsätzlichen Erörterung nicht vorgegriffen werden, da diese durch den Bauausschuss der örtlichen zuständigen Bezirksvertretung vorzunehmen ist.

Abs 1

Für einzelne Bauvorhaben

1. Die Erteilung einer generellen Ausnahme – etwa für ein bestimmtes Gebiet – ist nicht möglich. Sofern der Bebauungsplan in einem bestimmten Gebiet den tatsächlichen Gegebenheiten nicht mehr entspricht, ist eine Anpassung an diese nur im Wege einer Abänderung desselben möglich (vgl § 2 WBO, der das diesbezügliche Verfahren beschreibt).
2. Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren, in welchem die Baubehörde über ein eingereichtes Projekt zu entscheiden hat (stRsp, vgl zB VwGH 13.4.1989, 87/06/0003, VwGH 15.9.1994, 94/06/0074). Das Bauansuchen ist stets im Zusammenhang mit den eingereichten Bauplänen zu sehen. Auch bei der Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung handelt es sich um eine Projektbewilligung, der nicht der Sachverhalt an Ort und Stelle, sondern jener Sachverhalt, der in den Bauplänen, in der Baubeschreibung und im Antrag des Bewilligungswerbers enthalten ist, zu Grunde zu legen ist (VwGH 1.7.1986, 82/05/0017 mit Hinweis VwSlg 10592 A, erg zu NÖBO, sowie VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143).

3. Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes

3. Die Bewilligungsfähigkeit ist nicht auf ein einziges Projekt beschränkt: Nachbarn haben lediglich das Recht, dass eine zu ihren Gunsten entschiedene Bau Sache nicht neuerlich aufgerollt wird, sie besitzen jedoch kein Recht darauf, dass Abweichungen von einem rechtskräftig bewilligten Bauvorhaben überhaupt nicht bewilligt werden dürfen (vgl VwGH 18.6.1991, 91/05/0025). Außerdem steht es dem Bauwerber frei, für denselben Bauplatz mehrere Projekte einzureichen (VwGH 9.11.2004, 2003/05/0143 mit Hinweis auf VwGH 19.12.1995, 95/05/0221).
4. Auch die Beurteilung, ob eine Bewilligung gemäß § 69 WBO in Frage kommt, hat stets vom eingereichten Projekt auszugehen. Eine allfällige Bewilligung gemäß § 69 WBO erstreckt sich daher auch nur auf das konkrete jeweilige Projekt (VwSlg 16687 A). Vgl auch § 133 Abs 5 erster Satz WBO.
5. Auch das relevante Gelände ist Teil des Projektes: Entscheidend für die Erteilung der baurechtlichen Bewilligung ist allein das im Plan dargestellte Gelände; diese Geländegestaltung wird Gegenstand der Baubewilligung. Stimmt das im Plan dargestellte Gelände nicht mit der Realität überein, so liegt ein nicht bewilligter Zustand vor. Das damit einhergehende Risiko eines baubewilligungslosen Zustandes geht zu Lasten des Bauwerbers. Die Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort ist bei der Erteilung der Baubewilligung daher nicht gefordert, weil sich die Baubewilligung allein auf das vorliegende Projekt und die dort eingezeichneten Geländehöhen bezieht (VwGH 16.12.2008, 2007/05/0155).
6. Gemäß § 133 Abs 7 WBO steht die Bewilligung von Abweichungen nachträglichen Änderungen des Bauvorhabens nicht entgegen, sofern die Abweichung nicht berührt wird. Soll das Projekt in der Folge daher in den für die Erteilung der Ausnahmegewilligung bestimmenden Bereichen geändert werden, ist eine neuerliche Ausnahmegewilligung einzuholen.
7. Eine Vermutung über spätere Änderungsabsichten ist unbeachtlich: Daher ist auch ein – etwa im Zusammenhang mit der zulässigen Gebäudehöhe – erstattetes Vorbringen, dass der Bauwerber die Absicht habe, auch im zweiten Dachgeschoß entgegen den schriftlichen Projektunterlagen eine Wohnung zu schaffen, irrelevant. Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt (VwGH 30.5.2000, 96/05/0121).

Behörde

1. Behörde für die Erteilung einer Bewilligung von Abweichungen nach § 69 WBO ist gemäß § 133 Abs 1 WBO der Bauausschuss der örtlichen zuständigen Bezirksvertretung.
2. Siehe auch Anmerkungen 1–5 zu § 133 Bauausschuss, S 132–133.

Zulässigkeit

Zulässig ist eine Abweichung von den Bebauungsbestimmungen nur dann, wenn sämtliche der in § 69 Abs 1 WBO genannten Voraussetzungen erfüllt

sind, ein positiver Effekt im Sinne des § 69 Abs 2 nachgewiesen wird und eine positive bescheidmäßige Entscheidung über diese Abweichung vorliegt. Siehe dazu auch § 133 Abs 5 und 6 WBO.

Abweichungen

1. § 69 aF WBO enthielt einen taxativen Ausnahmekatalog, der allerdings nahezu alle möglichen Festlegungen des Bebauungsplanes enthielt. Nach der neuen Rechtslage ist ein solcher Katalog nicht mehr vorgesehen, sodass jede Festlegung des Bebauungsplanes grundsätzlich ausnahmefähig ist. Der Ausschluss einzelner Festlegungen von einer Ausnahmegewilligung bei Zulassung einer solchen für die überwiegende Mehrzahl der Anordnungen im Bebauungsplan – wie in der alten Rechtslage – war verfassungsrechtlich bedenklich, zumal eine sachliche Rechtfertigung hierfür in den betroffenen Fällen in aller Regel nicht vorhanden war.
2. Nach den §§ 354 und 362 ABGB ist der Eigentümer einer Sache berechtigt, frei über sein Eigentum zu verfügen und seine Sache nach Willkür zu benützen. Der Eigentümer eines Grundstückes ist daher, falls nicht Rechte Dritter entgegenstehen, auf Grund der Privatrechtsordnung befugt, auf seinem Grundstück einen Bau aufzuführen oder das Grundstück unbebaut zu lassen (Baufreiheit). In dieses aus der Privatrechtsordnung erfließende Recht greift das öffentliche Recht ein. Durch das in fast allen österreichischen Bauordnungen enthaltene Verbot, vor Rechtskraft der Baubewilligung mit dem Bau zu beginnen, wird die Baufreiheit für gewisse Bauführungen aufgehoben (*Adamovich*, Handbuch des österreichischen Verwaltungsrechtes I. Bd, S 100 f und II. Bd, S 139). Von dem aus den Bauordnungen sich ergebenden generellen Bauverbot für gewisse Bauführungen ist aber bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen von der Behörde eine Ausnahme zu bewilligen (Polizeiverbot mit Erlaubnisvorbehalt, Erlaubniserteilung) (VwSlg 4894 A). In einer freiheitlichen-demokratischen Rechtsordnung sind gesetzliche Beschränkungen (hier: der Baufreiheit) nicht einengend auszulegen (VwGH 17.1.1989, 88/05/0134). Unterlässt es der Gesetzgeber, Beschränkungen der Baufreiheit zu normieren, dann müssen diesbezügliche Zweifel daher iSd Baufreiheit ausgelegt werden (VwGH 17.4.1967, 1529/65) und muss im Zweifel von der Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit der Flächenwidmung ausgegangen werden (VwGH 14.5.1991, 89/05/0119; vgl auch VwGH 21.10.1968, 1246/67, VwGH 12.4.1988, 88/05/0078, VwGH 17.5.1991, 88/06/0073, VwGH 4.4.1991, 90/05/0145, und VwGH 23.2.1995, 94/06/0245).

Aus dieser Judikatur ist aber nicht abzuleiten, dass die Frage der Zulässigkeit einer Abweichung von den Vorschriften des Bebauungsplanes im Zweifel im Sinne der Baufreiheit auszulegen ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes stellt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung einen Dispens mit Bescheidcharakter dar (VwGH 24.1.1991, 89/06/0013). Dieser

Dispens von der öffentlich-rechtlich verfügten Einschränkung der Baufreiheit ist nur zu gewähren, wenn alle gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind. Ausnahmebestimmungen sind grundsätzlich restriktiv zu interpretieren (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0021 mit Hinweis auf VwGH 27.4.2006, 2004/07/0179).

3. Eine derartige Ausnahmebestimmung dient auch nicht dazu, bestimmte Wünsche eines Bauwerbers zu ermöglichen (vgl VwGH 14.1.1987, 86/06/0072 mit Hinweis auf VwGH 19.4.1977, 1618/76).
4. Dadurch allein, dass eine nur im öffentlichen Interesse angeordnete allgemeine Beschränkung (auch) in den Verbauungsplan aufgenommen wird, kann sie ihren Charakter als eine ausschließlich im öffentlichen Interesse bestehende Regelung nicht verlieren (VwSlg 6246 A).
5. Nur im Falle des Fehlens gesetzlicher Beschränkungen und von Zweifeln bei Auslegung bestehender gesetzlicher Beschränkungen ist im Sinne einer Hintanhaltung einer unverhältnismäßigen und überschießenden Eigentumsbeschränkung von einer Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen und dem Flächenwidmungsplan auszugehen (VwGH 20.9.2005, 2003/05/0193 mit Hinweis auf VwGH 20.6.1995, 94/05/0172).
6. Die im § 69 WBO geregelten sachlich gerechtfertigten Ausnahmefälle kommen nur bei definitiv erteilten Baubewilligungen gemäß § 70 WBO in Betracht (VwGH 13.12.1988, 88/05/0187).
7. § 69 der Bauordnung für Wien ist auf Bauführungen im Kleingartengebiet sowie auf vorübergehend kleingärtnerisch genutzten Flächen nicht anzuwenden (siehe § 8 Abs 12 WKGG, vgl VwGH 24.3.1992, 91/05/0222).
8. § 69 Bauordnung für Wien ist auf bewilligungsfreie Bauvorhaben nicht anzuwenden:

Eine bewilligungsfreie Maßnahme wird nicht dadurch bewilligungspflichtig, dass um Bewilligung angesucht wird. Bei bewilligungsfreien Bauvorhaben hat die Baubehörde auch keine Kompetenz zur inhaltlichen Erledigung eines Baubewilligungsansuchens. Die Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften sind zwar auch auf die bewilligungsfreien Bauvorhaben uneingeschränkt anzuwenden (vgl § 62a Abs 3 WBO), für den Fall, dass bewilligungsfreie Bauvorhaben den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, bestimmt jedoch § 62a Abs 3a WBO, dass in sachlich begründeten Ausnahmefällen die Behörde über Antrag für Anlagen nach Abs 1, die den Bauvorschriften einschließlich der Bebauungsvorschriften nicht voll entsprechen, eine Bewilligung nach § 71 WBO erteilen kann. § 62a Abs 3a WBO verweist somit auf § 71 WBO. Bei Bewilligungen gemäß § 71 WBO ist aber § 69 WBO nicht anzuwenden (VwGH 16.9.2009, 2007/05/0189 mit Hinweis auf VwGH 13.12.1988, 88/05/0187).

9. Wenn durch ein Projekt die für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgebende vorhandene Bausubstanz nicht verändert wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch dieses Projekt die zulässige Gebäudehöhe überschritten wird, sodass in einem solchen Fall auch die Heranziehung des § 69 (damals: Abs 1 lit m) WBO nicht in Frage kommt und eine Ausnahme nach dieser Bestimmung nicht erforderlich ist (VwGH 20.9.2005, 2004/05/0154 sowie VwSlg 16687 A). Zur Gebäudehöhe siehe auch Anmerkungen S 50–55.
10. Findet eine „Veränderung“ des Gebäudes bloß dadurch statt, dass durch ein Abknicken des projektierten Daches die in § 81 Abs 1 erster Satz WBO genannte oberste Schnittlinie um 15 cm herabgesetzt wird, erlaubt dies – schon in Anbetracht des Umstandes, dass der alte wie der neue Schnittpunkt hinter einer geschlossenen, unverändert bleibenden Attika verborgen bleiben – keine andere Betrachtungsweise. Auch im vorliegenden Fall kommt die Heranziehung des § 69 WBO nicht in Frage und es ist eine Ausnahme nach dieser Bestimmung nicht erforderlich (VwGH 20.9.2005, 2004/05/0231).
11. Die Beschränkungen der Ausnützbarkeit nach § 84 WBO beziehen sich auf den Bauplatz. Stellt das Gesetz eine Bebauungsbeschränkung auf die Größe des Bauplatzes ab, ist dieser Grundsatz auch bei einer Beschränkung des Bebauungsplanes anzuwenden, ist doch im Zweifelsfall eine Verordnung gesetzeskonform auszulegen (VwGH 13.5.1980, 2819/77).

Vorschriften des Bebauungsplanes

1. In Wien gibt es – im Gegensatz zu den Regelungen in den anderen Bundesländern – kein eigenes Raumordnungs- bzw Raumplanungsgesetz. Dessen Funktion wird von der WBO mit übernommen. Die WBO kennt an raumplanerischen Festlegungen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne. Dabei handelt es sich um Verordnungen des Gemeinderates. Zu den Inhalten des Flächenwidmungsplanes siehe § 4 WBO, zu jenen des Bebauungsplanes siehe § 5 WBO, zum Erzeugungsverfahren § 2 WBO. Beim Flächenwidmungsplan und beim Bebauungsplan handelt es sich um zwei gesonderte Pläne, die aber zulässigerweise (siehe § 5 Abs 8 WBO) in der Praxis üblicherweise zu einem Plan zusammengefasst werden. Während § 69 WBO in der Fassung vor der Novelle des Jahres 2009 in kleinem Rahmen auch Abweichungen von den festgesetzten Widmungen zuließ (vgl § 69 Abs 1 lit h AF), sind im neuen §69 WBO nur Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes zulässig.
2. Der Stadtentwicklungsplan vermag mangels Rechtsnormcharakters keine verbindliche Wirkung für ein konkretes Bauvorhaben zu entfalten. Raumordnungspläne mit Rechtscharakter sind nach § 1 WBO lediglich die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, denen der Rechtscharakter einer Durchführungsverordnung zukommt. Der Stadtentwicklungsplan stellt aber seiner Natur nach ein unverbindliches Programm dar, welches erst seiner rechtlichen Umsetzung

bedarf (VwGH 24.4.1990, 89/05/0044, VwGH 17.12.1996, 94/05/0171). Gleiches gilt für die Bezirksentwicklungspläne (VwGH 15.9.1992, 88/05/0262).

3. Die zulässigen Nutzungen für die im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungen ergeben sich aus § 6 WBO. Eine nach diesen Bestimmungen in einem bestimmten Widmungsgebiet unzulässige Bauführung kann auch nicht im Wege einer Ausnahmegewilligung nach § 69 legitimiert werden. Vgl dazu die Ausführungen zur Baufreiheit (Anmerkung 2 zu Abweichungen, S 31), wonach im Zweifel von einer Zulässigkeit der Nutzung ausgegangen werden muss. Der Verwaltungsgerichtshof hat zur Frage der zulässigen Nutzung eines Widmungsgebietes eine umfassende Judikatur entwickelt, die er als „Betriebstypentheorie“ bezeichnet:

Maßstab für die Lösung der Frage nach der Zulässigkeit eines Betriebes unter dem Gesichtspunkt der Flächenwidmung ist, anders als für die Gewerbebehörde, für die Baubehörde nicht ein in seinen Betriebsmitteln und Betriebsanlagen bis ins Einzelne fest umrissener (konkreter) Betrieb. Vielmehr hat hiebei als Maßstab eine Betriebstypen zu dienen, die nach der Art der dort üblicherweise nach dem jeweiligen Stand der Technik verwendeten Anlagen und Einrichtungen (einschließlich der zum Schutze vor Belästigungen typisch getroffenen Maßnahmen) sowie nach der Art der demgemäß herkömmlich entfalteten Tätigkeit einem bestimmten (abstrakten) Betriebsbild entspricht. Für die Frage der Einhaltung der Flächenwidmung ist es bedeutungslos, ob der Betrieb nach gewerberechtlichen Vorschriften zu bewilligen ist, also die gewerberechtlichen Bewilligungen mit den entsprechenden Auflagen erteilt wurden. Ist ein Betriebstyp als solcher nicht zulässig, so kann er im Gegensatz zum Gewerberecht auch durch entsprechende Auflagen nicht zulässig gemacht werden (VwGH 24.4.1990, 88/05/0188, mit Hinweis auf VwSlg 9382 A; s auch VwGH 20.12.1994, 92/05/0280, VwGH 12.1.1988, 87/05/0165, VwSlg 11944 A, VwSlg 11367 A, VwGH 26.6.1990, 90/05/0015, VwGH 18.9.1990, 90/05/0012, VwGH 10.12.1991, 91/05/0062, VwSlg 11291 A und VwGH 10.12.1985, 85/05/0141).

Bei der Erteilung der baubehördlichen Bewilligung ist die Behörde zunächst verpflichtet, sich ein Bild über den Betrieb als solchen (einschließlich des Betriebsablaufes) zu verschaffen, um die Frage der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im aufgezeigten Sinn erörtern zu können (VwGH 15.5.1990, 89/05/0183 mit Hinweis auf VwSlg 9845 A). Ganz allgemein bestehen dagegen keine Bedenken, die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens eines gewerbebehördlichen Verfahrens im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, jedoch müssen hiebei die unterschiedlichen Aufgabenstellungen für die Baubehörde und Gewerbebehörde beachtet werden (VwGH 15.5.1990, 89/05/0183 mit Hinweis auf VwGH 15.10.1981, 401/1980).

Freilich darf nicht auf einen (hier: metallverarbeitenden) Betrieb im Allgemeinen, sondern muss auf den konkreten Produktionstyp (hier: der Erzeugung von Lüftungsanlagen) abgestellt werden (VwGH 24.4.1990, 88/05/0188).

Der Umstand, dass ein Betrieb im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplanes bereits besteht, lässt nicht den Schluss zu, dass er schon deshalb mit dieser Widmungskategorie übereinstimmt. Die Behörde hat vielmehr bei jeder späteren bewilligungspflichtigen Bauführung die Übereinstimmung der Betriebstype mit dem Flächenwidmungsplan von Neuem zu prüfen, und zwar selbst bei nicht immissionsträchtigen Erweiterungen eines solchen Betriebes (VwGH 21.5.1992, 91/06/0143, mit Hinweis auf VwGH 21.2.1980, 1007/77, betreffend einen Tischlereibetrieb im Wohngebiet nach dem TiROG und VwGH 20.4.1982, 05/0615, 3078/79, betreffend eine Großtischlerei im Wohngebiet nach der WBO).

Die vorstehende Judikatur hat sich aber auf Erweiterungen von Betrieben bezogen, die auf ein und demselben Bauplatz erfolgten. Diese Überlegungen können in einem Fall jedenfalls nicht gelten, in dem die in Frage stehenden Lagerhallen ca 90 bis 100 m vom Sägewerksbetrieb entfernt sind. In einem solchen Fall ist ein eigenständiger Betriebstypenvergleich in Bezug auf vergleichbare Lagerhallen anzustellen (VwGH 7.11.1995, 94/05/0306).

4. Zur Klärung der Frage, ob ein Bauvorhaben seiner Betriebstype nach geeignet ist, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Bewohner mit sich zu bringen, bedarf es eines Gutachtens, welches im Zweifelsfall auf der Grundlage einer Gegenüberstellung mit vergleichbaren Betrieben darüber Aufschluss gibt (vgl VwGH 16.6.1992, 92/05/0027). Ein solches Gutachten kann jedoch nur auf Grund entsprechender, den gesamten Betriebsablauf umfassender Sachverhaltsgrundlagen ermittelt werden (vgl hierzu auch VwGH 7.11.1995, 94/05/0306, 0307). Demnach ist die Behörde bei der Erteilung der baubehördlichen Bewilligung zunächst verpflichtet, sich ein Bild über den Betrieb als solchen (einschließlich des Betriebsablaufes) zu verschaffen, um die Frage der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens im aufgezeigten Sinn erörtern zu können (vgl hierzu VwSlg 9845 A). Für die Prüfung, ob das Vorhaben mit der gegebenen Flächenwidmung Wohngebiet vereinbar ist oder nicht, wäre daher von der Behörde festzustellen gewesen, wie der Betrieb einschließlich des Betriebsablaufes im hier durch die bewilligten baulichen Maßnahmen umgebauten Gebäude gestaltet werden soll, um beurteilen zu können, welcher Betriebstype das Vorhaben zuzurechnen ist (vgl hierzu VwSlg 13196 A). Dies kann nur auf Grund einer vom Antragsteller vorgelegten – jedenfalls alle möglichen Belästigungen der Anrainer umfassenden – Betriebsbeschreibung, welche auch Grundlage des Baubewilligungsbescheides zu sein hat, erfolgen. Emissionen eines als zulässig erkannten Betriebes, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, müssen von den Nachbarn hingenommen werden

- (VwGH 17.9.1996, 95/05/0220, mit Hinweis auf VwGH 23.1.1996, 95/05/0004).
5. Maßgebend ist jene Widmung, die der Flächenwidmungsplan für den zu bebauenden Bauplatz festgelegt hat (VwGH 21.6.1988, 87/05/0087).
 6. Der Flächenwidmungsplan ist eine Planungsnorm, die auf Grund der ermächtigenden Bestimmungen des ROG die Nutzungsanordnung festlegt. Daraus ist abzuleiten, dass die die Widmungskategorien kennzeichnenden Merkmale im Zweifel nicht auf die tatsächlich bestehende Umweltbelastung abstellen, sondern, soweit sie sich auf den Standort von Emittenten beziehen, das für alle Flächen der betreffenden Widmungskategorie zulässige Immissionsmaß einheitlich festlegen (vgl VwGH 20.12.1994, 92/05/0280).
 7. Eine Widmung „Vorortekategorie“ ist der WBO fremd (VwGH 16.4.1998, 96/05/0142).
 8. Bestehen für ein bestimmtes Gebiet verschiedene Nutzungen für übereinander liegende Flächen, so hat dies zur Folge, dass für die Beurteilung, welche Verwendungszwecke in den einzelnen Ebenen zulässig sind, jeweils allein der Inhalt der Widmungskategorie maßgebend ist, die für die betreffende Ebene festgelegt ist (VwGH 17.12.1987, 86/06/0049).
 9. Im Sinne der dargestellten Judikatur hat der Verwaltungsgerichtshof einzelne Bauvorhaben wie folgt beurteilt:
 - Eine Tiefgarage ist der Begriffsbestimmung des § 2 Abs 3 WGG (Anm: nunmehr § 2 Abs 6 WGarG 2008) zuzuordnen und damit gemäß § 4 Abs 3 WGG (Anm: nunmehr § 4 Abs 2 WGarG 2008) im Wohngebiet jedenfalls zulässig. Diese Bestimmung kennt eine Beschränkung nur bezüglich der dort genannten Kraftfahrzeuge (VwGH 7.9.2004, 2002/05/0785).
 - Tiefgaragen sind in städtischen Wohngebieten durchaus üblich, und es ist – insoweit eine Garage in Erfüllung der nach § 36 WGG (Anm: nunmehr § 48 WGarG 2008) bestehenden Garagenbaupflicht errichtet wird – ein Widerspruch zu § 6 dieses Gesetzes nur dann anzunehmen, wenn besondere Umstände vorliegen, die die Errichtung der Garage als unzulässig erscheinen lassen (VwGH 20.4.2001, 99/05/0090; siehe auch VwGH 27.11.1990, 89/05/0026 mit Hinweis auf VwGH 21.6.1988, 87/05/0087–0089, 0110, VwGH 24.4.1990, 89/05/0044).
 - Bei einem Lkw-Abstellplatz samt Serviceanlagen kann nicht schlechthin von einer Vereinbarkeit mit der Widmung Betriebsgebiet ausgegangen werden, wenngleich diese im Allgemeinen zu bejahen sein wird (VwGH 15.5.1990, 89/05/0183).
 - Bei einem Betrieb zur Erzeugung von Lüftungsanlagen, bei dem im Werkstättenbereich im Erdgeschoß eine Tafelschere, eine Abkantpresse, eine Einrollmaschine, eine Sickenmaschine, eine Falzmaschine und zwei Werkbänke aufgestellt sind und in dem die im oberflächenbehandelten Zustand angelieferten Bleche nach dem Zuschneiden durch spanloses Verformen

mittels Einrollen, Abkanten und Sicken zu fertigen Blechrohrleitungen verarbeitet werden, liegt auf Grund der Lärmentwicklungen ein Betriebstyp vor, der auch nach seiner speziellen Art beim derzeitigen Stand der Technik im Wohngebiet unzulässig ist (VwGH 24.4.1990, 88/05/0188).

- Im Wohngebiet dürfen Werkstätten (hier: Autogarage und Autoservicestation) nur in Wohnhäusern, aber nicht als selbständige Gebäude oder innerhalb anderer als Wohnzwecken dienenden Gebäude (hier: Tankstellengebäude) errichtet werden (VwGH 31.1.1977, 1121/76, und VwGH 10.12.1985, 85/05/0141).
- Eine Kfz-Werkstätte – (auch) verbunden mit einer Garage – dient nicht den **täglichen** Bedürfnissen der Bewohner und stellt keine typische Nebeneinrichtung für ein „reines Wohngebiet“ dar, zumal es auch von den Bewohnern durchaus in Kauf genommen werden kann, zwecks der nicht täglich anfallenden Reparatur ihrer Fahrzeuge eine größere Wegstrecke bis zu jenen Gebieten zurückzulegen, in denen solche Einrichtungen zulässig sind (VwGH 17.11.1983, 82/06/0114).
- Bei der Frage der Zulässigkeit eines bestimmten Betriebes im Wohngebiet kommt es weder auf das konkrete Wohngebiet noch darauf an, ob eine bestimmte Mehrheit der Bevölkerung sich für oder gegen ein zu prüfendes Vorhaben ausgesprochen hat (VwGH 23.4.1987, 86/06/0081).
- Ein freistehendes Lagergebäude im Anschluss an eine Tankstelle ist ohne Rücksicht auf sein Ausmaß und auf die davon ausgehenden Immissionen im Wohngebiet unzulässig (VwGH 12.12.1977, 0173/77).
- Bauten für eine Tischlerei sind in Wohngebieten jedenfalls unzulässig (hier: Erweiterungsbau [Lagerhalle] für bestehenden Tischlereibetrieb) (VwGH 21.2.1980, 1007/77).
- Eine außerhalb von Wohngebäuden eingerichtete Tischlerei, die zudem ihrem Betriebsumfang nach über eine „Werkstätte kleineren Umfanges“ hinausgeht, ist mit der Widmung „Wohngebiet“ unvereinbar. Bei einer dennoch widmungswidrig vorgenommenen Betriebserrichtung ist jede auf eine Betriebserweiterung gerichtete bauliche Herstellung selbst dann rechtswidrig, wenn die projektierte Baulichkeit (hier: die Errichtung dreier 9 m hoher Abluffänge) nur darauf abzielt, zu einer Verminderung schädlicher Emissionen zu führen (VwGH 20.4.1982, 0615/79).
- Ein zu einem Tischlereibetrieb gehöriger Sägespansilo, mag auch von Letzterem selbst unmittelbar keine Immission ausgehen, ist mit der Widmung „Wohngebiet“ nicht vereinbar (VwGH 7.7.1988, 88/05/0114).
- Eine Aufbereitungsanlage für granuliert Hochofenschlacke mit Portierhaus kann mit der Flächenwidmung „Betriebsbaugebiet“ nicht vereinbart werden (VwGH 12.1.1988, 87/05/0165).
- Cafés, Restaurants und Gasthäuser dürfen grundsätzlich nicht nur außerhalb des Wohngebietes errichtet werden, da ein Wohngebiet, in dem es kei-

nerlei Infrastruktur gibt, wozu eben auch Gaststätten und Cafés gehören, nicht Ziel des (hier: OÖ) ROG ist (VwGH 17.9.1996, 95/05/0220).

An sich ist der Betrieb eines Kaffeehauses mit der Widmung Wohngebiet vereinbar (VwGH 3.12.1981, 81/06/0115).

In der Widmungskategorie „Kerngebiet, Bürogebiet und Geschäftsgebiet“ ist ein Kaffeehaus mit Imbissbetrieb vom Betriebstypus her zulässig (VwGH 17.12.1987, 86/06/0049).

Ein Tagescafé ist eine Einrichtung, die der täglichen Versorgung sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung des Wohngebietes dient (VwGH 19.3.1987, 84/06/0184).

Die Errichtung eines Tagesespressos widerspricht nicht der Widmung „reines Wohngebiet“ (VwGH 6.11.1986, 86/06/0133).

- Ganz allgemein hält der Verwaltungsgerichtshof eine Betriebstyp (hier: Bar-Café samt Nebenräumen) dann für zulässig, wenn innerhalb einer eingeschränkten Betriebszeit keine unzulässigen Auswirkungen im Sinne des (hier: § 16 Abs 1 Z 1 NÖ ROG) in Betracht kommen (VwGH 26.6.1990, 90/05/0015).
- Ein Gastgewerbebetrieb ist mit der Widmung gemischtes Baugebiet nach § 6 Abs 8 WBO vereinbar (VwGH 17.1.1984, 83/05/0049).

Ein Gastlokal in der Betriebsform einer Diskothek ist kein „Gasthaus“, sondern eine Vergnügungsstätte, weil bei einer Diskothek die dem Tanz dienende Musikdarbietung die Eigenart des Betriebes auch dann prägt, wenn daneben allenfalls Speisen und Getränke verabreicht werden sollten. Eine Diskothek dient überdies sozialen Bedürfnissen nicht nur von Bewohnern „des Wohngebietes“, sondern entfaltet typischerweise eine Anziehungskraft auch für Bewohner der weiteren Umgebung und auch außerhalb des festgelegten Wohngebietes. Schon deshalb erweist sich eine Diskothek in einem allgemeinen Wohngebiet als jedenfalls unzulässig (VwGH 24.9.1992, 91/06/0233).

Eine Pizzeria mit dem Schwergewicht des Verkaufes über die Gasse hält sich im Rahmen der Versorgungsbedürfnisse der dort lebenden Bevölkerung und damit des im Wohngebiet allgemein Üblichen und im Zweifel daher Zulässigen (VwGH 17.11.1994, 93/06/0246).

Bei einer Gaststätte muss der Betriebstyp „Gaststätte mit Gastgarten“ vom Betriebstyp „Gaststätte ohne Gastgarten“ unterschieden werden. Der Gastgarten ist daher bei der Beurteilung der von einer solchen Betriebstyp ausgehenden Emissionen mit einzubeziehen (VwGH 25.2.2005, 2002/05/0757).

Bei einem Hotel mit Restaurantbetrieb handelt es sich um eine für das Stadtgebiet durchaus typische Betriebsform, die ihrer Betriebstyp nach einer solchen Flächenwidmung – also ein Betrieb, der sich der Eigenart des Wohnbaugebietes entsprechend in die Umgebung einordnen lässt – nicht widerspricht (VwGH 1.7.1982, 82/06/0005).

- Ein Krankenhaus dient einem sozialen Zweck, weil es der Betreuung von Kranken gewidmet ist (VwGH 27.11.1990, 89/05/0026).
- Ein Krankenhaus ist mit der Flächenwidmung Wohngebiet vereinbar, weil es sozialen Zwecken dient (VwGH 19.2.1991, 90/05/0025).
- Ein Schülerheim stellt an sich keinen Gastgewerbebetrieb dar. Daher bleibt mangels Vorliegens einer Legaldefinition am ehesten der Begriff „Wohnhaus“, zumal die Auswirkungen eines solchen Heimes aus dem Gesichtswinkel des öffentlichen Interesses denen eines Wohnhauses ähnlich sind (VwGH 3.7.1986, 85/10/0127).
- Die Errichtung eines Kindergartens für seelenpflegebedürftige Kinder dient sozialen Zwecken. Eine rechtspolitische Begründung dafür, dass bei den gemäß § 6 Abs 6 erster Satz WBO zulässigen Nutzungen keine Immissionsprüfung stattfinden soll, erblickt der Verwaltungsgerichtshof darin, dass ein öffentliches Interesse an derartigen Einrichtungen besteht und diese im Hinblick auf ihre Zweckbestimmung nur in Wohngebieten errichtet werden sollten; die Errichtung derartiger Einrichtungen beispielsweise im gemischten Baugebiet (§ 6 Abs 8 WBO), in Betriebsbaugebieten (§ 6 Abs 9 WBO), in Geschäftsvierteln oder Industriegebieten (§ 6 Abs 10 bzw Abs 11 WBO) erscheint auch im Hinblick auf den Zweck derartiger Einrichtungen nicht geboten (VwGH 27.5.1997, 97/05/0098).
- Ein mit einer Schule in Zusammenhang stehender Turnsaal (ein Zusammenhang, der schon durch den Verbindungsgang unterstrichen wird) ist ein Gebäude, das sozialen Zwecken dient (Anm: und daher im Wohngebiet zulässig ist), und zwar auch dann, wenn dieser Turnsaal auch von Vereinen benützt werden sollte, woran auch der Umstand nichts zu ändern vermöchte, dass dies, wie in der Beschwerde behauptet wird, der vierte Turnsaal für eine Schule mit insgesamt 523 Schülern wäre, womit dieser Turnsaal „nicht mehr nur ausschließlich sozialen, sondern überwiegend finanziellen Zwecken“ dienen würde, wie es in der Beschwerde weiter heißt (VwGH 22.5.2001, 2000/05/0281).
- Ein Pflegeheim ist nicht als Wohnbau bzw als Wohngebäude zu qualifizieren, da der Betreuung der (pflegebedürftigen) künftigen Bewohner dieses Bauwerkes zentrale Bedeutung zukommt, mag auch ein Wohnbedürfnis dieser Personen befriedigt werden (durch diesen besonderen Verwendungszweck – Betreuung – unterscheidet sich das projektierte Bauwerk etwa von einem Schülerheim, das in VwGH 3.7.1986, 85/06/0127, 0135, als „Wohnbau“ qualifiziert wurde). Das Bauwerk ist jedoch als „soziale Einrichtung“ zu qualifizieren (VwGH 14.4.1994, 93/06/0140, mit Hinweis auf VwGH 1.10.1980, 1559, 1560/80).
- Bauliche Maßnahmen an einem kulturellen Zwecken dienenden, im gemischten Baugebiet liegenden Gebäude sind unter dem Blickwinkel der Widmungskonformität jedenfalls zulässig. Der belangten Behörde vermag daher

der Verwaltungsgerichtshof nicht entgegenzutreten, wenn sie davon ausgegangen ist, dass auf Grund der vorgesehenen, kulturellen Zwecken dienenden Nutzung der neu geschaffenen bzw umgestalteten Räumlichkeiten an Emissionen nicht mehr zu erwarten ist, als bei einer der Flächenwidmung entsprechenden Nutzung typischerweise entsteht (VwGH 24.6.2009, 2007/05/0018).

- Für die Frage, ob die Widmung „Grünland–ländliches Gebiet“ bei einem Bauwerk eingehalten wird, ist die Frage, ob die landwirtschaftliche Tätigkeit, der das Objekt dienen soll, haupt- oder nebenberuflich ausgeübt wird, an sich bedeutungslos. Es ist aber nicht rechtswidrig, wenn bei der Frage, ob das Objekt die Widmung einhalten würde, im Hinblick auf die Bestimmung, dass nur die „erforderlichen“ Wohnbauten zulässig sind, Objekte als unzulässig betrachtet werden, bei denen Elemente, die anderen als den nebenberuflichen landwirtschaftlichen Zwecken dienen, ein besonderes Gewicht haben (VwGH 21.12.1970, 0229/70).

Andererseits aber lässt sich dem (hier: NÖ) ROG nicht entnehmen, dass landwirtschaftliche Zweckbauten im Grünland nur im Rahmen einer hauptberuflichen landwirtschaftlichen Tätigkeit errichtet werden dürften. Sicherlich gehört es zum Begriffe der „Landwirtschaft“, dass sie eine planvolle, grundsätzlich auf Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit darstellt. Der von der mitbeteiligten Partei in den beiden Gegenschritten vertretenen Ansicht, es könnten die Bestimmungen über die Flächenwidmung nicht dadurch umgangen werden, dass jemand einzelne Nutztiere hält, ist beizupflichten (VwGH 31.3.1978, 0697/77).

- Die Beschränkung auf die Unterbringung von Räumen kleineren Umfanges in Wohngebäuden gem § 6 Abs 6 WBO gilt nicht für Büroräume, sofern keine Immissionen für die Nachbarschaft zu befürchten sind (VwGH 11.5.1982, 82/05/0036).
- Eine privat genutzte Sauna ist im Wohngebiet zulässig (VwGH 1.7.1986, 82/05/0017).
- Ein Lebensmittelmarkt, der nicht die Größe eines Geschäftshauses iSd § 16 Abs 12 OÖ ROG erreicht, ist im Betriebsbaugbiet zulässig (VwGH 17.1.1989, 88/05/0134).
- Ein Wohnhaus auf als Wald- und Wiesengürtel (Sww) gewidmeten Grundflächen ist nicht zulässig, weil es nicht der forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege dient. § 6 Abs 3 WBO erlaubt die Nutzung von Bauten als Wohnräume nur in einem sehr beschränkten Maß (VwGH 28.4.2006, 2004/05/0299).
- Die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit einem gemeinsamen Garagentrakt widerspricht nicht der Widmung „Mischgebiet“ (Anm: im Sinne des VlbG RPIG) (VwGH 29.4.1986, 85/06/0117).
- Die Frage, ob gewerbsmäßige Fremdenbeherbergung anzunehmen ist, ist unter Bedachtnahme auf alle Umstände des Einzelfalles zu beantworten, und

zwar im Besonderen unter Bedachtnahme auf den Gegenstand des Vertrages (bloß Schlafstelle und Wohnraum und dessen Umfang), Dauer des Vertrages, Verabredung in Ansehung von Kündigung und Kündigungsfristen, Nebenverabredung über Beistellung von Bettwäsche und Bettzeug, über Dienstleistungen wie Reinigung der Haupt- und der Nebenräume, der Bettwäsche, der Kleider usw des Mieters, Beheizung udgl, sowie auf die Art und Weise, in welcher der Betrieb sich nach außen darstellt. Wie der Verwaltungsgerichtshof wiederholt ausgesprochen hat (vgl VwGH 23.10.1974, 979/74), liegt eine dem Begriff der Fremdenbeherbergung zuzuordnende Tätigkeit dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise in Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Dazu ist erforderlich, dass das aus dem Zusammenwirken aller Umstände sich ergebende Erscheinungsbild ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen lässt, das, wenn auch in beschränkter Form, eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrät. So ist zB die entgeltliche Vergabe von Bettstellen in einem Massenquartier selbst dann als Ausübung des Fremdenbeherbergungsgewerbes anzusehen, wenn in völlig unzureichendem Maße sanitäre Einrichtungen beigelegt werden und an Dienstleistungen dem Kunden gegenüber nur die gelegentliche Beistellung von Bettwäsche erbracht wird (VwGH 15.9.1992, 91/04/0041, mit Hinweis auf VwSlg 7216 A; siehe auch VwGH 24.6.1983, 82/04/0056, unter Hinweis auf VwGH 3.5.1967, 1519/66, und VwGH 23.10.1974, 979/74, weiters VwGH 20.10.1992, 91/04/0216).

- Flächen, die im Grünland–Erholungsgebiet gemäß § 4 Abs 2 Punkt A lit b Z 4 WBO mit der Sonderwidmung Sport- und Spielplätze versehen sind, sollen einer entsprechenden Verwendung zugeführt werden; die Errichtung einer Sportanlage auf so gewidmeten Grundflächen entspricht daher dem Flächenwidmungsplan. Die im Grünland–Erholungsgebiet als Sport- und Spielplätze gewidmeten Flächen sind daher auch für die Errichtung und den Betrieb eines Fußballstadions der vorliegenden Art vorgesehen. Die Veranstaltungen von Fußballspielen in einem solchen Stadion sind zwangsläufig mit Zuschauerbesuch verbunden. Um ein ordnungsgemäßes Funktionieren einer solchen Veranstaltung zu gewährleisten, bedarf es daher ausreichender Parkplätze. Der Bedarf an Stellplätzen für Besucher einer Sportveranstaltung, insb eines Fußballspieles, in einem für 20.000 Personen zugelassenen Stadion wird vielmehr größer sein als das gesetzlich vorgesehene Ausmaß der Stellplatzverpflichtung nach dem WGG (vgl VwGH 5.2.1991, 90/05/0157, und VwGH 28.3.1995, 92/05/0241). Um dem Zweck eines Fußballstadions zu entsprechen, ist daher für die Benützung und Erhaltung einer solchen Anlage auch eine bedarfsorientierte Schaffung von Stellplätzen erforderlich. Eine Tiefgarage mit einer dem Umfang der Stellplatzverpflichtung des WGG entsprechenden Anzahl an

PKW-Stellplätzen entspricht daher jedenfalls dem Erforderlichkeitsgebot des § 6 Abs 2 WBO für die Benützung und Erhaltung eines Fußballstadions in der für Grünland–Erholungsgebiet vorgesehenen Sonderwidmung Sport- und Spielplätze (VwGH 29.1.2002, 2000/05/0057).

- Der Gesetzgeber wollte durch die gleichzeitige Erwähnung der land- und forstwirtschaftlichen sowie der berufsgärtnerischen Nutzung (von Flächen, die als „ländliches Gebiet“ gewidmet sind) im § 6 Abs 1 der WBO auf eine Nutzung des Bodens im Sinne einer Urproduktion abstellen. Bei einer derartigen Betrachtungsweise kann aber das betriebsbedingt notwendige Ausmaß von Objekten, die berufsgärtnerischen Zwecken dienen, nicht unter Bedachtnahme auf Grundflächen bemessen werden, die nicht zum Betrieb des Bauwerbers gehören und nicht dessen Urproduktion dienen, sondern im Rahmen seiner gewerblichen gärtnerischen Tätigkeit bearbeitet werden (VwGH 20.12.1994, 94/05/0182).
 - Eine Bewilligung der Abweichung von den Bebauungsvorschriften, durch welche zusätzlich zu dem bereits bewilligten Baubestand ua eine Lagerhalle mit einer Fläche von 260 m² sowie eine weitere Halle mit einer Fläche von nahezu 130 m² und einem Obergeschoß, die betriebsbedingt nicht erforderlich sind, auf einer Fläche bewilligt werden sollen, auf welcher Objekte nur das betriebsbedingt notwendige Ausmaß überschreiten (Anm: gemeint offenbar: aufweisen) dürfen, käme einer wesentlichen Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes gleich und ist daher unzulässig (VwGH 20.12.1994, 94/05/0182).
 - Unter dem Begriff der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung von der Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundflächen iSd raumordnungsrechtlichen Bestimmungen ist – anders als etwa im Sozialversicherungsrecht der Bauern – nicht schon jede land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit im technischen Sinn zu verstehen. Nicht eine solche Tätigkeit zu regeln ist Sinn und Zweck raumordnungsrechtlicher Bestimmungen bzw der aufgrund solcher Bestimmungen ergangenen Flächenwidmungspläne, sondern nur solche Tätigkeiten, die aufgrund ihres Umfanges überhaupt geeignet sind, Raumordnungsbelange zu berühren. Zur Vermeidung missbräuchlicher Aushöhlung der Ziele der Raumordnung, insbesondere zur Vorkehrung gegen eine Zersiedelung, ist daher das Vorliegen betrieblicher Merkmale, das heißt eine planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit wesentlich, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen landwirtschaftlichen (nämlich der Urproduktion dienenden) Betriebes rechtfertigen (VwGH 1.9.1998, 98/05/0073, mit Hinweis auf VwGH 20.4.1995, 92/06/0036, und die dort zitierte Vorjudikatur).
10. Die Bestimmung, dass eine Fläche gärtnerisch auszugestalten ist, stellt keine Bestimmung über eine Flächenwidmung im Sinne des § 4 WBO dar, sondern eine Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 5 Abs 4 WBO. Die Flächen-

- widmung, die sich auch auf die diesbezügliche Hoffläche, die gärtnerisch auszugestalt ist, im vorliegenden Fall bezieht, lautet Bauland–Wohngebiet (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0027).
11. Hinsichtlich der Frage, welcher Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgeblich ist, ist § 10 WBO heranzuziehen: Wird einem Ansuchen betreffend Neu-, Zu- oder Umbauten oder Herstellung einer fundierten Einfriedung im Bereich einer der dort genannten Fluchtlinien eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen (vgl § 9 WBO) angeschlossen, so ist diese für das Vorhaben maßgebend, sofern das Gesetz keine Ausnahmen vorsieht. Wird eine solche nicht beigelegt, sind die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten.
 12. Insofern die Beschwerdeführer darlegen, die Bauoberbehörde hätte bei der Beurteilung der Frage, ob die beabsichtigten Abweichungen von den Bebauungsbestimmungen den Intentionen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zuwiderlaufen, bereits ein zukünftiges, erst in Ausarbeitung befindliches Plandokument zu berücksichtigen gehabt, ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach für die Beurteilung, ob die Abweichungen der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widersprechen, jener Flächenwidmungs- und Bebauungsplan herauszuziehen ist, der Grundlage bei Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen war (VwGH 10.10.2006, 2005/05/0052, und VwGH 27.5.2009, 2007/05/0093).
 13. Wenn eine Partei einen Fluchtlinienbescheid erwirkt hat, so erwächst ihr ein subjektiv-öffentliches Recht, nach Maßgabe der solchermaßen bekannt gegebenen Verbauungsunterlagen diesen beantragten Bau auszuführen. Für diese Bauführung ist es ohne Belang, dass nachher die Verbauungsunterlagen bzw der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan geändert wurden (VwGH 20.11.1967, 0883/66, mit Hinweis auf VwGH 19.12.1966, 1081/64), insbesondere auch die Verhängung einer Bausperre eingetreten ist (VwGH 19.3.1991, 86/05/0107, mit Hinweis auf VwSlg 7223 A).
 14. Auch im Falle eines Zubaus ist von den Bestimmungen des Bebauungsplanes auszugehen. Selbst wenn der Altbestand in der im Einreichplan dargestellten Form konsentiert ist, ist auf Grund des geplanten Zubaus, der auf die nach § 81 Abs 2 WBO zu ermittelnde Gebäudehöhe Einfluss nimmt, die Gebäudehöhe jedenfalls nach dieser Bestimmung zu berechnen und sind dieser Berechnung die Anordnungen des Bebauungsplanes bzw die für das Baubewilligungsverfahren maßgeblichen, bekannt gegebenen Bebauungsbestimmungen zu Grunde zu legen (VwGH 29.4.2008, 2006/05/0274).
 15. Ein Verfahren nach § 69 WBO ist ein Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens, was sich schon aus dem Abs 3 dieser Bestimmung (Anm: nunmehr § 133 Abs 4 WBO) ergibt, wonach das Ansuchen um Baubewilligung zugleich als Antrag auf Bewilligung der für das Bauverfahren erforderlichen unwesentlichen Abweichungen von den Bebauungsvorschriften gilt. Es können daher

für die Beurteilung dieses Ansuchens nicht andere Bebauungsbestimmungen herangezogen werden als für die Beurteilung des Ansuchens um Baubewilligung (VwGH 20.9.2005, 2004/05/0131).

16. Die grundsätzlich einer Ausnahme fähigen Vorschriften des Bebauungsplanes sind stets im Kontext mit den auf sie bezogenen gesetzlichen Bestimmungen zu beurteilen: So ist etwa die Festlegung von Fluchtlinien gemäß § 5 Abs 2 lit b WBO Inhalt der Bebauungspläne. In Abweichung zu diesen Festlegungen bestimmen die §§ 83 und 84 WBO, dass bestimmte genau bezeichnete Bauteile von Gebäuden vor diese Fluchtlinien vorragen dürfen, wobei zum Teil genaue – auch bemaßte – Angaben gemacht werden. Aus diesen gesetzlichen Ausnahmeregelungen ergibt sich einerseits, dass in diesen Fällen eine Ausnahmebewilligung nach § 69 WBO nicht erforderlich ist, andererseits aber auch, dass für diese Bauteile über die gesetzlichen Vorgaben hinaus keine weiteren Ausnahmen nach § 69 WBO möglich sind.
17. Eine Bewilligung (hier: gemäß § 69 lit f WBO aF) war schon deshalb nicht möglich, weil keine Abweichung von den Bestimmungen des Bebauungsplanes beabsichtigt war, sondern vielmehr von einer unmittelbar durch das Gesetz (§ 79 WBO) normierten Verpflichtung zur Einhaltung des Seitenabstandes dispensiert werden sollte. Eine solche Möglichkeit war im § 69 in der hier anzuwendenden Fassung weder in seiner lit f noch an anderer Stelle vorgesehen (VwGH 20.2.1990, 89/05/0100).
18. Gesetzlich zugelassene Abweichungen von der Festlegung von Baufluchtlinien im Bebauungsplan enthält auch Art V Abs 4 und 5 WBO, wonach für zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Bauordnungsnovelle, LGBl für Wien Nr 33/2004 (das ist der 9. Dezember 2004), bereits bestehende Gebäude im Bauland Baubewilligungen nach § 70 WBO für Aufzugszubauten auch dann zu erteilen sind, wenn sie Baufluchtlinien überschreiten, durch sie die Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit nicht eingehalten werden oder sie in Abstandsflächen ragen. Dabei ist ein Abstand von 3 m von den Nachbargrenzen einzuhalten, sofern der Nachbar nicht einem geringeren Abstand zustimmt und der gesetzliche Lichteinfall für die Nachbarliegenschaft nicht beeinträchtigt wird; die bebaute Fläche des Aufzugszubaus ist in die Fläche gemäß § 79 Abs 3 WBO nicht einzurechnen.
19. Allerdings sieht Art V Abs 4 WBO keine Ausnahme dahingehend vor, dass auch gärtnerisch auszugestaltende Flächen, die als solche ausdrücklich im Bebauungsplan festgelegt sind, für die entsprechenden Aufzüge nach dieser Bestimmung verwendet werden dürfen. Die belangte Behörde geht offenbar davon aus, dass, da die sonstigen Voraussetzungen des Art V Abs 4 WBO erfüllt sind, damit nicht nur eine Überschreitung der Baufluchtlinie, sondern auch eine Zulässigkeit des Aufzuges auf einer gärtnerisch auszugestaltenden Fläche nach dieser Bestimmung erlaubt ist. Dem kann allerdings nicht beigepllichtet werden, da es sich bei der Festlegung von Fluchtlinien und jener von gärtnerisch

auszugestaltenden Flächen um verschiedene Festlegungen durch den Bebauungsplan handelt, die keineswegs stets Hand in Hand gehen müssen. Art V Abs 4 WBO kann daher nicht herangezogen werden, um die Zulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens, das auf einer nach dem Bebauungsplan gärtnerisch auszugestaltenden Fläche liegt, zu begründen (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0027).

20. An zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Bauordnungsnovelle, LGBl für Wien Nr 33/2004, bereits bestehenden Gebäuden dürfen weiters Wärmedämmungen bis 16 cm über Fluchtlinien und in Abstandsflächen vorragen.
21. Festzuhalten ist zunächst, dass sich die Prüfung der Zulässigkeit einer Abweichung gemäß § 69 WBO an der jeweils festgelegten Bestimmung des Bebauungsplanes zu orientieren hat, von der abgewichen werden soll (VwGH 14.7.2011, 2010/10/0011, mit Hinweis auf VwGH 19.6.2002, 2001/05/0275, VwGH 21.12.2010, 2009/05/0051).

Zielrichtung

1. Während § 69 WBO idF vor der Novelle LGBl für Wien Nr 25/2009 für die Zulässigkeit einer Ausnahme – neben den anderen Voraussetzungen – auf die Unwesentlichkeit der Abweichung abstellte, dürfen Abweichungen nunmehr die Zielrichtung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes nicht unterlaufen. Diese Änderung beschränkt sich allerdings im Wesentlichen auf den Wortlaut. Inhaltlich wurde dadurch keine Veränderung der Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung herbeigeführt, da der Verwaltungsgerichtshof bei der Beurteilung der Frage der Unwesentlichkeit schon bisher darauf abgestellt hat, ob die Abweichung der Zielrichtung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes widerspricht, also eine diesen unterlaufende Tendenz aufweist (vgl für viele VwGH 20.3.2003, 2001/05/1123). Die bisherigen Judikate des Verwaltungsgerichtshofes zu diesem Punkt sind daher weiterhin zu beachten.
2. Gemäß § 69 Abs 1 und Abs 2 WBO aF war jede Abweichung von den Bebauungsvorschriften für sich daraufhin zu prüfen, ob es sich dabei um eine unwesentliche Abweichung handelt. Das Gesetz bot keine Grundlage dafür, im Falle mehrerer Abweichungen für ein und dasselbe Bauvorhaben im Sinne des § 69 Abs 1 WBO das Kriterium der Unwesentlichkeit der Abweichung im Hinblick darauf strenger auszulegen (VwGH 24.11.1998, 97/05/0205, VwGH 19.6.2002, 2001/05/0275, VwGH 21.3.2007, 2006/05/0035). Diese Judikatur ist auch für die neue Rechtslage relevant. Jede einzelne Ausnahme ist weiterhin gesondert auf ihr Verhältnis zur Zielrichtung des Bebauungsplanes zu prüfen.
3. Der VwGH hat in seiner Judikatur zu § 69 WBO aF stets hervorgehoben, dass das Gesetz keine Prozentzahl als Maß der zulässigen Abweichungen nennt (vgl VwGH 10.10.2006, 2004/05/0176, VwGH 29.1.2008, 2006/05/0218). In der Praxis hatte sich dennoch die unzutreffende Ansicht verfestigt, dass „10 %