jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Lvwg Erkenntnis 2019/6/19 LVwG-AV-489/004-2016

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.06.2019

Entscheidungsdatum

19.06.2019

Norm

BauO NÖ 2014 §6 Abs1
BauO NÖ 2014 §6 Abs2
BauO NÖ 2014 §48
WRG 1959 §39

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich erkennt durch die Richterin Dr. Kurz über die Beschwerde der Ehegatten A und B, beide vertreten durch C, Rechtsanwalt in ***, ***, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Wiener Neustadt vom 14.04.2016, ***, betreffend Einwendungen im Bauverfahren (mitbeteiligte Partei: D reg. Gen.m.b.H.) nach der NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BauO) aufgrund des Erkenntnisses des Verwaltungsgerichtshofes vom 23.05.2018, Zl. ***, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 22.08.2018 und am 28.09.2018 zu Recht:

1. Der Beschwerde wird gemäß § 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) insofern Folge gegeben, als der Bescheid des Stadtsenates der Stadt Wiener Neustadt vom 14.04.2016, ***, dahingehend abgeändert wird, dass die Einreichpläne vom 17.10.2018 [Planinhalt: Lageplan-Versickerungskonzept, Lageplan-Grundwasserkompensation und Lageplan- Versickerungskonzept mit Grundwasserkompensation (wobei die ursprünglich im Freien vorgesehenen 10 Stellplätze entfallen)] inkl. dem technischen Bericht zum Versickerungskonzept sowie der Austauschplan des Kellergeschoßes vom 21. Mai 2019, GZ. ***, Plannr. *** (Reduzierung auf 31 Stellplätze in der Tiefgarage), welche mit der Bezugsklausel versehen sind, zum Bestandteil der Bewilligung werden.

2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 (VwGG) eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof gemäß Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Aus dem vorliegenden Verwaltungsakt des Magistrats der Stadt Wiener Neustadt ergibt sich nachstehender wesentlicher Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.09.2015 beantragte die D reg. Gen.m.b.H. (im Folgenden: mitbeteiligte Partei) die Erteilung der

Baubewilligung auf dem GSt.Nr. ***, EZ ***, KG *** mit der Adresse ***, *** sowohl für den Abbruch des Baubestandes als auch für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 31 Wohneinheiten samt Tiefgarage für 35 PKW-Abstellplätze zuzüglich für die Errichtung von 10 PKW-Abstellflächen im Freien sowie alle erforderlichen Nebenräumlichkeiten und Freiflächen.

Mit Schreiben vom 21.10.2015 informierte der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt u.a. die nunmehrigen Beschwerdeführer davon, dass am 11.11.2015 im Hinblick auf das eingereichte Bauvorhaben eine Bauverhandlung stattfinden werde. Sie wurden darauf hingewiesen, dass allfällige Einwendungen bis spätestens am Tag vor Beginn der Verhandlung bekannt gegeben werden müssten bzw. noch während der Verhandlung vorgebracht werden könnten, ansonsten die Parteistellung verloren gehe.

Mit Schreiben vom 29.10.2015 erhob die Beschwerdeführerin B die mit „Einspruch" bezeichneten Einwendungen:

1. Es gebe keine ***, zumal die Adresse *** laute. Laut Auskunft sei der damalige Besitzer der Liegenschaft *** enteignet worden, um einer Einzelperson eine Zufahrt zu schaffen, die gar nicht notwendig gewesen sei. Es müsse erst die Rechtmäßigkeit der Zufahrt geklärt werden.

2. Die *** sei jetzt für viele Menschen eine sichere Verbindung zur ***. Diese würde mit dem Verkehrsaufkommen verschwinden.

3. Die Einfahrt ***-***, *** und *** sei, auch wenn der Grüngürtel weggenommen werde, noch immer viel zu schmal, um dieses Verkehrsaufkommen reibungslos bewältigen zu können. Karambolagen und Versperren ihrer Hauszufahrt seien vorprogrammiert, besonders durch in der Gasse parkende Besucherautos.

4. Eine sichere Zufahrt für Feuerwehr und Rettung sei nicht gewährleistet.

5. Die Wohngegend sei eine absolute Grünruhelage. Durch die geplante Wohnanlage nähmen Unruhe und Lärm unangemessen zu. Dies bedeute eine gravierende Verminderung der hier herrschenden Wohnqualität. Auch der Wert der sich hier befindlichen Liegenschaften werde sich stark vermindern.

6. Das Grundwasser im gegenständlichen Gebiet sei ein nie vorhersehbares Problem. Durch den Bau einer Tiefgarage werde sich das Grundwasser noch unberechenbarer verhalten und an den angrenzenden Häusern längerfristig großen Schaden anrichten. Selbst wenn der Bauträger in die Pflicht genommen werden könnte, sei fraglich, wer für die verminderte Lebensqualität durch den zusätzlichen Stress aufkomme.

7. Wie könnten Bauträger und Gemeinde die Umweltbelastung durch ständig laufende Entwässerungspumpen rechtfertigen? Diese würden für die Tiefgarage erforderlich sein und sehr viel Energie verbrauchen. Die Pumpen der jetzigen Liegenschaft würden zu entsprechenden Zeiten ohne Pause laufen. Wohin sollte dann das Wasser abgeleitet werden?

8. Wasser- und Erdleitung würden unglaublich weit den Schall tragen. Pumpgeräusche von etwaigen Erdwärmeheizungen, Wasserpumpen etc. ließen sich mit keinen Mitteln ausschalten und würden den Schlaf rauben.

9. Das Mikroklima, von dem alle im Grüngürtel einen Vorteil hätten, würde sich verschlechtern. Durch Rodung und Baumfällung würde der Grüngürtel reduziert werden.

10. Die geplante Wohnanlage werde Licht nehmen und Einblick in die Gärten gewähren. Das vermindere nicht nur die Wohnqualität, sondern auch den Wert der Häuser.

Zu Punkt 11. wurde abschließend vorgebracht, dass ein Grundbesitzer viel Geld aus einem Grundstücksverkauf lukriere und dabei zig andere dabei massiv schädige. Wie könne die Gemeinde so etwas rechtfertigen?

Der Beschwerdeführer A brachte mit Schreiben vom 29.10.2015 nachstehende Einwendungen vor:

1. Die Zu- und Abfahrt des in Planung befindlichen Objektes führe etwa auf 150 m Länge durch Wohngebiet. Diese sei viel zu schmal, um zwei entgegenkommende PKWs passieren zu lassen.

2. Der davon betroffene Teil der *** werde täglich von zahlreichen Schulklassen, Radfahrern, Familien und Hundebesitzern als Weg zum Naherholungsgebiet *** genutzt. Diese würden durch den entstehenden Verkehr nicht nur massiv gefährdet, sondern vor allem auch in ihrer Lebensqualität beeinträchtigt werden.

3. Bei 31 Wohneinheiten sei mit wesentlich mehr als 35 Pkws zu rechnen. Es sei daher mit einer extremen „Verparkung" der ohnehin schmalen *** zu rechnen. Das geplante Objekt sei daher für diese Wohngegend

grundsätzlich deutlich überdimensioniert. Als Anrainer werde er ständig beim Aus- und Zufahren blockiert werden.

4. Die Grundwassersituation in der Umgebung sei kritisch. Da das große Objekt quer zu den in Richtung *** im Norden fließenden Grundwasserströmen liege, sei mit einer zusätzlichen Aufstauung des Grundwassers und damit einer wesentlich höheren Gefährdung der südlich davon gelegenen Wohnhäuser durch Wassereinbrüche zu rechnen.

Es wurde daher die Erstellung eines Fachgutachtens durch einen unabhängigen Hydrogeologen beantragt, um dem Bauführer entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen die Aufstauung des Grundwassers aufzuerlegen.

5. Auf dem Baugrundstück befinde sich ein außergewöhnlicher Altbaumbestand. Insbesondere müssten dem Bauvorhaben zwei riesengroße Eschen weichen, was aus Naturschutzgründen vehement abzulehnen sei.

6. Aus guten Gründen sei der Bereich *** eine verkehrsberuhigte Grünruhelage. Der zusätzliche Großbau würde unangemessene Unruhe und Lärmbelästigung mit sich bringen sowie alle umliegenden Liegenschaften beträchtlich entwerten.

7. Lang ansässige Anrainer hätten berichtet, dass man auch mit Blindgängern (Fliegerbomben) im Erdreich rechnen müsse, die beim Versuch, die *** zu bombardieren, im Bereich der betroffenen Liegenschaft eingeschlagen hätten. Dabei seien laut Augenzeugenberichten mehrere nicht explodiert.

Mit Schreiben vom 03.11.2015 beantragten beide Beschwerdeführer eine umfassende Beweissicherung vor dem Baubeginn.

Mit Schreiben vom 10.11.2015 erhoben die Beschwerdeführer einen zusätzlichen Einwand gegen das Bauvorhaben ***. Es werde sehr wohl zu einem verminderten Lichteinfall von Osten kommen. Auch wenn die angesprochene Bauhöhe beim neuen Bauwerk nicht über die Giebelhöhe des bestehenden reichen werde, werde das Haus der Beschwerdeführer vermehrt beschattet. Dieser Punkt sei unbedingt zu überprüfen!

Im Übrigen brachten sie durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom 10.11.2015 nachstehende Einwendungen vor:

Die mitbeteiligte Partei habe bisher kein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt und nicht dargelegt, wie sie Vorsorge treffe, dass das geplante Bauvorhaben in diesem sensiblen Bereich nicht dazu führe, dass die Trockenheit der umliegenden baubehördlich bewilligten Gebäude (siehe § 6 Abs. 2 NÖ BauO) „geschützt“ sei, sohin die Trockenheit nicht beeinflusst werde. Die geplante Tiefgarage werde die Entwässerung von den Bereichen rund um die *** bis zum *** massiv beeinträchtigen. Der Wasser- bzw. Grundwasserabfluss werde durch den massiven Körper unterbrochen. Der außerordentlich große massive Baukörper werde wie eine riesige Staumauer wirken. Eine Aufstauung der Grundwasser- sowie teilweise auch einer Tagwassersituation werde Auswirkungen auf die Trockenheit der bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauwerke im Sinne des § 6 Abs. 2 NÖ BauO haben.

In ihrer rechtlichen Beurteilung führten die Beschwerdeführer durch ihren rechtsfreundlichen Vertreter aus, dass§ 6 Abs. 2 NÖ BauO jedem Nachbarn das subjektiv-öffentliche Recht einräume, durch die Bestimmungen der Bauordnung und des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 sowie der Durchführungsverordnungen so geschützt zu werden, dass die bestehenden Bauwerke trocken blieben. Die Trockenheit eines bewilligungs- und anzeigepflichtigen Nachbargebäudes sei sohin ausdrücklich in der Bauordnung geschützt.

Es wurde daher der Antrag gestellt, der Bauwerberin den Auftrag zu erteilen, ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, aus welchem ersichtlich sei, dass durch das beantragte Bauvorhaben die Beschwerdeführer in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Trockenheit ihrer bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauwerke nicht beeinträchtigt werden.

Gleichzeitig wurde ersucht, das Gutachten zur Kenntnis zu bringen und die Möglichkeit zu geben, binnen einer Frist von zumindest zwei Monaten Stellung nehmen zu können, um auf gleicher fachlicher Ebene zu den hochkomplizierten hydrogeologischen Fragen Stellung nehmen zu können.

Des Weiteren wurde beantragt, das gegenständliche Bauvorhaben bis zur Beendigung des wasserrechtlichen Verfahrens zu unterbrechen.

Am 11.11.2015 fand die Bauverhandlung statt. Die Amtssachverständige teilte mit, dass bei Einhaltung bestimmter Auflagen kein Einwand gegen das Bauvorhaben bestehe. Insbesondere möge vor Baubeginn der Grundwasserspiegel

des Gerinnes festgestellt werden. Es seien bauliche Maßnahmen zu setzen, damit keine Veränderung des Gerinnes entstehe. Das Gerinne des bestehenden Baches bzw. der Vorfluter dürfe nicht verändert werden. Sofern das Gerinne verändert werde, sei ein hydrogeologisches Gutachten erforderlich. Bei Veränderung des Gerinnes sei um wasserrechtliche Bewilligung anzusuchen. Im Hinblick auf das Bachgerinne sei festzustellen, ob das Gerinne offen ausgebildet oder geschlossen sei. Bei offener Gerinneausbildung sei gegebenenfalls eine Drainageausbildung bei dem zum Bach zugewendeten Bauteilabschnitt vorzusehen.

Im Hinblick auf die Bauausführung stellte die Amtssachverständige fest, dass der Zugangsbereich (Wassereindringungsbereich) mit entsprechenden Gefällen so auszustatten sei, dass eine ausreichende Abflussmöglichkeit aus allen gefluteten Bereichen geschaffen werde. Im Flutungsfall des Zugangs dürften keine nachteiligen Folgen oder Einflüsse der hygienischen Verhältnisse das Bauwerk belasten.

Die anfallenden Niederschlagswässer seien, wie im Einreichplan dargestellt, auf Eigengrund abzuleiten und großflächig bzw. mittels Sickerschacht zur Versickerung zu bringen. Des Weiteren sei dafür Sorge zu tragen, dass die Oberflächenwässer im Bereich der Ein- und Ausfahrt bzw. des Zugangs nicht auf das öffentliche Gut gelangen, und zwar mittels Errichtung einer Entwässerungsrinne (Rigol) oder entsprechender Gefälleausbildung.

Im Rahmen der Bauverhandlung erhoben die Beschwerdeführer auch Einwendungen bezüglich des Lichteinfalls und hielten die übrigen Einwendungen aufrecht.

Mit Schriftsatz vom 17.11.2015 ergänzten die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter ihr Vorbringen vom 10.11.2015 dahingehend, dass

§ 6 NÖ BauO im Zusammenhang mit § 45 Abs. 6 NÖ BauO zu sehen sei. Danach dürfe durch die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlags- oder sonstigen Versickerungswässern weder die Tragfähigkeit des Untergrundes noch die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigt werden. Die Abwässer dürften nicht auf Verkehrsflächen abgeleitet werden. Gegenständlich gehe es nicht nur um Grundwasser, sondern auch um Oberflächenwasser, das schon in den Keller des Hauses der Beschwerdeführer über die Kellerfenster eingedrungen sei, wodurch das Haus beschädigt worden sei. Da bei entsprechendem Niederschlag bei hohem Grundwasserstand eine Versickerung unmöglich sei und auch Grundwasser zu Tage trete, werde dieser Umstand durch das verfahrensgegenständliche Projekt verstärkt, sodass Überschwemmungen der Keller vorprogrammiert seien.

Dies sei eine Frage des Baurechts und laut VwGH (2006/05/0152 und 2011/05/0159) im Rahmen der nachbarrechtlichen subjektiv-öffentlichen Rechte zu überprüfen: § 62 Abs. 6 NÖ BauO 1996 (nunmehr § 45 Abs. 6 NÖ BauO 2014) betreffe die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern und stelle eine Bestimmung im Sinne des § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ BauO dar, die die Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn gewährleiste, weshalb den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht zustehe, dass die Trockenheit ihrer Bauwerke durch das bewilligte Vorhaben nicht beeinträchtigt werde.

Es wurde daher der Antrag aufrechterhalten, im gegenständlichen Verfahren die hydrogeologische Situation zu überprüfen.

Mit Bescheid vom 15.12.2015, Zl. ***, erteilte der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt der mitbeteiligten Partei die Baubewilligung für das geplante Bauvorhaben.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Verkehrs- und Parkplatzsituation in der *** wurden zurückgewiesen.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die Einbußen von Wohnqualität sowie im Hinblick auf das Ortsbild, die Adressenbezeichnung, den Einblick in die Nachbargrundstücke, den Energieverbrauch und den Naturschutz wurden zurückgewiesen.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die Entwertung der Nachbargrundstücke wurden zurückgewiesen. Sie wurden auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Die Einwendungen der Beschwerdeführer in Bezug auf die Entlüftung der Tiefgarage, Übertragung von Schall, Erschütterung, die Höhe des Bauwerks, Beschattung und die Befürchtung der Änderung von Bebauungsvorschriften wurden abgewiesen. Ebenso wurden die den Abbruch der bestehenden Anlagen betreffenden Einwendungen abgewiesen.

Der Antrag auf Erteilung eines Auftrages an die mitbeteiligte Partei, ein hydrogeologisches Gutachten vorzulegen, und der Antrag auf Unterbrechung des Bauvorhabens bis zur Beendigung eines durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens wurden abgewiesen.

In rechtlicher Hinsicht führte die Baubehörde aus, dass die Bestimmung des§ 45 NÖ BauO, betreffend die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern, eine Bestimmung im Sinne des § 6 Abs. 2 NÖ BauO darstelle, die die Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn gewährleiste.

Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (z.B. VwGH 27.02.2002,2001/05/0909) komme der Baubehörde in Fragen von Grundwasserveränderungen keine Zuständigkeit zu. Derartige Fragen fielen in die Zuständigkeit der Wasserrechtsbehörde, zumal die NÖ Bauordnung dem Nachbarn kein Recht einräume, dass durch die Bauführung keine Veränderung von Grundwasserströmen eintrete. Die diesbezüglichen Einwendungen seien daher zurückzuweisen.

Zum Vorbringen, dass während des Krieges Bomben im Bereich der Bahnschienen abgeworfen worden seien und die Befürchtung bestehe, dass sich noch Blindgänger im Boden befänden, stellte die Baubehörde fest, dass sie lediglich die von einem Bauwerk selbst ausgehenden Immissionen zu beurteilen habe.

Die Einwendung sei daher mangels des Vorliegens einer sachlichen Zuständigkeit zurückzuweisen.

Die Bebauungsvorschriften, wie Bauklasse, Bauhöhe etc., würden für das GSt.Nr. *** durch das projektierte Bauvorhaben nicht geändert werden.

Der Einwendung der Beschwerdeführerin B, betreffend die Übertragung von Schall und Wasser durch die Erdleitung, werde durch den Auflagepunkt 19 Rechnung getragen. Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte seien in dieser Hinsicht bereits berücksichtigt.

Aufgrund ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (15.12.1992,90/05/0097) müssten Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes hielten, von den Nachbarn hingenommen werden. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens habe festgestellt werden können, dass von der projektierten Wohnhausanlage keine nicht der geltenden Widmung Bauland-Wohngebiet entsprechenden Emissionen hervorgerufen würden und es daher nicht zu einer örtlich unzumutbaren Lärmbelästigung der Nachbarn führen könne.

Im Hinblick auf die behaupteten Einbußen bei der Wohnqualität durch von der Wohnhausanlage ausgehenden Lärm und Unruhe, mögliche Veränderung des Mikroklimas und die allenfalls möglichen Einblicke in die Gärten wurde festgestellt, dass die NÖ Bauordnung dem Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht auf Beibehaltung der Wohnqualität, wie auf „Freihaltung von Sichtbelästigungen“, einräume (VwGH 12.11.1991, 91/05/0083).

Zu den Einwendungen der Wertminderung der Wohnhäuser bzw. Grundstücke wurde ausgeführt, dass eine Beurteilung der Entwertung von Nachbargrundstücken im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in den von der Behörde anzuwendenden gesetzlichen Bestimmungen nicht vorgesehen sei.

Die Einwendung, dass ein Bauvorhaben für den Nachbarn eine Entwertung seiner Grundflächen bringe, werde nach der Rechtsprechung als privatrechtliche Einwendung beurteilt, welche auf den Zivilrechtsweg zu verweisen sei.

Zur beanstandeten Verkehrs- und Parkplatzsituation wurde angemerkt, dass der Nachbar hinnehmen müsse, dass ein Bauwerk einen entsprechenden Verkehr auslöse. Der Anrainer besitze keinen im baubehördlichen Bewilligungsverfahren bestehenden Anspruch, dass sich durch das Bauvorhaben die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen und die daraus resultierende Lärm- und Geruchsbelästigung nicht verschlechterten (83/05/0027).

Ebenso wenig bestehe im Bauverfahren ein subjektiv-öffentliches Recht auf Erhaltung des Baumbestandes am Nachbargrundstück, sodass diese Einwendung zurückzuweisen sei.

Zurückzuweisen sei weiters das Vorbringen, wonach es keine *** gebe, sowie das Vorbringen zum hohen Energieverbrauch von Entwässerungspumpen. Fragen der Straßenbezeichnung eines Grundstückes sowie der durch ein Bauvorhaben entstehende Energieverbrauch würden nicht zu den im

§ 6 NÖ BauO geschützten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten zählen.

Zur eingewendeten Beschattung wurde ausgeführt, dass es keine gesetzliche Grundlage gebe, dass durch das beabsichtigte Bauvorhaben am Nachbargrund die bestmögliche Belichtung bzw. Sonneneinstrahlung für ein Gebäude des Nachbarn erzielt werde (z.B. VwGH 95/05/0256).

Mit der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Gebäudehöhe und der Mindestabstände bzw. des Bauwichs werde ein Lichteinfall unter mindestens 45° gewährleistet. Der erforderliche freie Lichteinfall im Sinne der NÖ Bauordnung sei somit gewahrt. Die Einwendung sei daher abzuweisen gewesen.

In wie weit ein Bauvorhaben wasserrechtlichen Bestimmungen entspreche, habe die Baubehörde nicht als Vorfrage im Sinne des § 38 AVG zu beurteilen. Es handle sich nach der Judikatur des VwGH (z.B. 08.03.1994,92/05/0080) um zwei nach verschiedenen Gesichtspunkten von verschiedenen Behörden zu beurteilende Hauptfragen.

Dem Antrag auf Durchführung einer Beweissicherung sei bereits durch die Vorschreibung des Punktes 4 entsprochen worden. Er sei daher abzuweisen.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht die Berufung. Sie brachten im Wesentlichen vor:

Der gegenständliche Bescheid sei insofern mangelhaft, da er nicht den zwingend erforderlichen Inhalt eines Bescheides enthalte, zumal dem Begründungserfordernis nicht entsprochen werde. Die rechtliche Beurteilung sei mangelhaft, weil sich der Bescheid nicht mit dem Vorbringen betreffend Auswirkung auf Trockenheit und Standfestigkeit ihres Hauses befasse. Mit dem verfahrensgegenständlichen Projekt sollen eine vergleichsweise sehr große Fläche in dem wassermäßig äußerst schwierigen Bereich verbaut werden, ein weiterer großer Teil der einreichgegenständlichen Fläche mit einem befahrbaren Belag versehen sowie eine große Tiefgarage errichtet werden. Die Versickerungsmöglichkeiten würden dadurch in diesem Bereich wesentlich beeinträchtigt, sodass das Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke ausweichen werde.

Die Erstbehörde habe sich darauf berufen, dass sie sich mit der „Wasserfrage“ und der Beeinträchtigung der Nachbarn durch Wasser nicht beschäftigen müsse. Sie habe sich diesbezüglich zu Unrecht auf die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 27.02.2002, 2001/05/0909, berufen. Diese Entscheidung halte ausdrücklich fest, dass hinsichtlich der Trockenheit und Standsicherheit des Gebäudes ein subjektiv-öffentliches Recht im Bauverfahren zukomme. Der Verwaltungsgerichtshof habe somit ausgesprochen, dass das Bauverfahren zur Beurteilung dieser Frage zuständig sei. Die Errichtung eines Bauwerkes, das dazu führe, dass sich die Gefahr der Beeinträchtigung der Trockenheit und Standsicherheit der Gebäude der Nachbarn erhöhe, dürfe nicht bewilligt werden. Ausgehend vom offenkundigen, amtsbekannten Sachverhalt sei vorhersehbar, dass öfter als bisher Nachbargrundstücke durch Wasser geschädigt würden, insbesondere Wasser über die Kellerfenster in die Keller dringe und dort neuerlich alles zerstöre. Das gegenständliche Projekt hätte daher bereits bei der Vorprüfung aufgrund der amtsbekannten Wassersituation zurückgewiesen werden müssen.

Die Erstbehörde stelle nicht in Frage, dass die Beschwerdeführer als Nachbarn im Zusammenhang mit den umfangreichen Immissionseinwendungen Parteistellung hätten. Sie gehe jedoch rechtsirrig davon aus, dass die Einwendungen nicht mehr Gegenstand des Bauverfahrens seien, weil ein den Parteien nicht näher offengelegtes Vorprüfungsverfahren stattgefunden habe. Die mitbeteiligte Partei habe 14 Pkw-Abstellplätze mehr, als gesetzlich erforderlich seien, geplant. Der Verwaltungsgerichtshof habe ausgesprochen, dass dann, wenn mehr als die gesetzlichen Pflichtstellplätze bewilligt würden, anhand § 48 NÖ BauO 2014 zu beurteilen sei, ob Menschen durch die dort genannten Immissionen nicht örtlich unzumutbar belästigt würden (VwGH 07.09.2004, 2001/05/1127). Aufgrund der ständigen Judikatur habe die Behörde nachvollziehbar zu überprüfen, in wie weit durch über die gesetzlichen Bestimmungen hinaus errichtete Pkw-Abstellplätze eine örtlich unzumutbare Belästigung der Nachbarn erfolge. Die Konsequenz der weit über dem gesetzlichen Ausmaß beantragten Kfz-Abstellplätze seien hohe Luft-, Lärm-, Geruchs- und Abgasimmissionen. Insgesamt würden die Auswirkungen der 45 Kfz-Abstellplätze ein unzumutbares und ortsunübliches Ausmaß an Immissionen im Sinne des § 48 NÖ BauO 2014 erreichen.

Sofern die Berufungsbehörde den bekämpften Bescheid nicht ohnehin aufheben und den Antrag auf Baubewilligung nicht abweisen sollte, wurde nochmals der Antrag auf Einholung eines hydrogeologischen Gutachtens zum Beweis dafür gestellt, dass die von den Beschwerdeführern vorgetragene Situation betreffend Oberflächen-, Niederschlags- und Grundwasser vorliege, wobei davon auszugehen sei, dass dieser Sachverhalt sowieso offenkundig und amtsbekannt sei.

Im Übrigen wurde auf das Vorbringen betreffend Immissionen darauf verwiesen, dass die Beschwerdeführer in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht gemäß § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ BauO iVm § 48 NÖ BauO, § 63 Abs. 1 NÖ BauO und § 11 Abs. 1 NÖ Bautechnikverordnung verletzt würden, das den Schutz von Immissionen gewährleiste, ausgenommen jene Immissionen, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergäben.

Es wurde daher der Antrag gestellt, ein technisches Gutachten über das Ausmaß der zu erwartenden Immissionen und ihrer Art sowie ein medizinisches Gutachten über die Wirkung der Immissionen auf den menschlichen Organismus einzuholen.

Im Übrigen wurde der Antrag gestellt, den angefochtenen Bescheid dahingehend abzuändern, die Baubewilligung der Bauwerberin abzuweisen, in eventu den angefochtenen Bescheid zu beheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die Erstbehörde zurückzuverweisen.

In seiner Stellungnahme vom 18.02.2016 nahm der Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (Geschäftsbereich V – Infrastruktur und Technik, Referat Stadt- und Raumplanung) zur Berufung wie folgt Stellung:

1. Emissionen durch die 45 Pkw-Abstellplätze:

Gemäß § 11 NÖ Bautechnikverordnung werde die Mindestanzahl von Pkw-Abstellplätzen je Wohneinheit mit einem Pkw-Abstellplatz festgelegt. Bei 31 Wohneinheiten betrage die Mindestanzahl der Stellplätze somit 31. Da jedoch erfahrungsgemäß bei solchen Wohnbauten die gesetzlich vorgeschriebene Mindestanzahl der Abstellplätze sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher nicht ausreiche, sei für dieses Bauvorhaben die Anzahl von 45 Pkw-Stellplätzen positiv beurteilt worden. Dies werde damit begründet, dass im Bauland-Wohngebiet die Anordnung von bis zu zwei Stellplätzen je Wohneinheit ortsüblich sei. Auch im Umfeld des gegenständlichen Bauvorhabens befänden sich im Bauland-Wohngebiet häufig zwei KFZ-Stellplätze je Wohneinheit. Zusätzlich bestünden auch am östlich gelegenen Nachbargrundstück (***) in Summe 26 Wohneinheiten, bei welchen 38 oberirdische Pkw-Abstellplätze errichtet worden seien. Demnach sei davon ausgegangen worden, dass die Immissionen vom geplanten Bauvorhaben mit einem Verhältnis von 1,45 zumutbar seien, zumal sich diese im Rahmen des im Widmungsmaß sonst üblichen Ausmaßes hielten und dem Umfeld (Ortsüblichkeit) entsprächen. Im Gegensatz zum angrenzenden Wohnungsbestand (***) seien von den geplanten 45 Pkw-Stellplätzen 35 Stellplätze in der Tiefgarage situiert. Somit fänden die Lärmentwicklungen im Zuge des Park- und Ein-/Aussteigprozesses in der Tiefgarage statt. Von einem aufwändigen Sachverständigengutachten sei aufgrund der angeführten Sachlage in der ersten Stellungnahme abgesehen worden. Aufgrund der nun vorliegenden Stellungnahme sei aus Sicht des Referats Stadt- und Raumplanung die Einholung eines Umweltgutachtens im Sinne der objektiven Nachvollziehbarkeit zielführend.

Mit Schreiben vom 01.03.2016 erstattete das Amt der NÖ Landesregierung (Gruppe Wasser, Abteilung Wasserwirtschaft) eine wasserbautechnische Stellungnahme. Aus dieser ergibt sich, dass das vorgelegte hydrogeologische Gutachten sehr fundiert auf Basis von Quellenrecherchen und Untergrunderkundungen erstellt worden sei. Als Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens seien Wasserhaltungsmaßnahmen temporär während der Bauphase erforderlich. Zur Vermeidung einer dauerhaften quantitativen Beeinflussung des Grundwasserkörpers mit einer nachteiligen Beeinflussung vom Grundwasseranstrom seitlich gelegener Liegenschaften seien Sickerschlitze mit Drainagerohren erforderlich, um einen Anstau des Grundwassers an der Front des Kellerbauwerkes zu vermeiden.

Mit den temporären Wasserhaltungsmaßnahmen sei eine mehr als geringfügige Beeinflussung des Grundwasserkörpers gemäß § 32 WRG und damit eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht verbunden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes führe das Kellerbauwerk zu einem Anstau des Grundwassers bei sehr hohen Grundwasserständen. Diese Baumaßnahme stelle auch einen mehr als geringfügigen Eingriff in den quantitativen Grundwasserhaushalt dar und sei daher gemäß § 32 WRG ebenfalls wasserrechtlich bewilligungspflichtig.

Im Hinblick auf die genannten Bewilligungstatbestände seien aufgrund der Bestimmungen der zitierten Schongebietsverordnung keine verschärften Vorsorgemaßnahmen für den Grundwasserschutz erforderlich. Das gegenständliche Gutachten enthalte bereits wesentliche Teile eines wasserrechtlichen Einreichprojektes. Aus wasserbaufachlicher Sicht seien noch Ergänzungen mit Angaben zur geplanten Wasserhaltung mit Angabe eines Konsensantrages in l/s und m^3/d den Entsorgungsmodalitäten und allenfalls erforderlichen Reinigungsmaßnahmen zur Minimierung der absetzbaren Stoffe bei Einleitung in den Vorfluter *** erforderlich. Weiters seien die

Wasserhaltungsmaßnahmen in einem Lageplan darzustellen. Betreffend die Darstellung der baulichen Maßnahmen zur Vermeidung eines Grundwasseranstaus und allfälligen Beweissicherungsvorschlägen werde die Kontaktaufnahme mit dem ASV für Hydrogeologie empfohlen.

Mit Bescheid vom 14.04.2016, ***, wies der Stadtsenat der Stadt Wiener Neustadt die Berufung ab und bestätigte den erstinstanzlichen Bescheid.

Die Berufung betreffend die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Grundwasserspiegel, die mit dem Abbruch des Baubestandes verbundenen Beeinträchtigungen und den zunehmenden Verkehr auf der Zufahrt zum Baugrundstück sowie die befürchteten Bomben im Baugrundstück wurde als unzulässig zurückgewiesen.

Die Anträge auf Einholung eines technischen und medizinischen Gutachtens über das Ausmaß bzw. die Wirkung der aufgrund der Pkw-Stellplätze zu erwartenden Immissionen und auf Unterbrechung des Verfahrens bis nach Durchführung eines wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens wurden abgewiesen.

Die mitbeteiligte Partei habe zur Berufung der Beschwerdeführer wie folgt Stellung genommen:

Die Baumeister E GesmbH & CO KG habe am 16.02.2016 eine hydrologische Stellungnahme der F Gesellschaft mbH, G, zum Einfluss der geplanten Wohnhausanlage auf das Grundwasser im Untersuchungsgebiet *** vorgelegt, in welcher folgende Konklusion festgehalten worden sei. Es seien umfassende hydrogeologische Erkundungen (2 Kernbohrungen mit Pegelausbau, Pump- und Auffüllversuche und eine geoelektrische Tomographie des Bodenkörpers) durchgeführt worden. Für die Errichtung des Kellerbauwerkes sei eine temporäre Grundwasserhaltung erforderlich. Bei Durchführung der baulichen Herstellung des Kellers in 3 Phasen der Wasserhaltung seien Pumpwassermengen von 70 l/s zu erwarten. Es sei angedacht, diese in den nördlich angrenzenden Drainagegraben (GSt.Nr. ***) zu pumpen, von wo aus die Wässer in die *** geleitet würden. Die Pumpwassermenge werde so festgelegt, dass kein überhöhter Einfluss auf das Abflussverhalten der *** entstehe. Der mittlere Tagesdurchfluss, genährt mit der Pumpwassermenge, sei kleiner als das mittlere Monatsmaximum. Durch die 3-phasige Absenkung würden sich die Pumpwassermenge und die Reichweite reduzieren. Mittels Baugrubenumschließung der Spundwände werde der seitliche Grundwasserandrang reduziert. Durch diese baulichen Maßnahmen ergebe sich kein zusätzlich über den natürlichen Grundwasserschwankungsbereich hinausgehender Einfluss auf die umliegende Bebauung und den Grundwasserhaushalt. Das geplante Kellerbauwerk stehe quer zum Grundwasserstrom. Durch Sickerschlitze mit Drainagerohren an der Anströmseite werde das oberflächennahe Grundwasser gefasst, um das Kellerbauwerk geführt und auf der Abstromseite wieder zurückgeführt. Dadurch werde ein Aufstau am Kellerbauwerk vermieden. Eine Erhöhung des Grundwasserspiegels trete nicht auf. Die Niederschlagswässer würden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels seien oberflächennahe Versickerungselemente vorzusehen. Die Oberflächenwässer der Verkehrsflächen seien über Mulden in einen rigolen Körper, jene der Dachflächen über die Sickerdrainagen bzw. in einen rigolen Körper zu versickern. Aufgrund der hohen Ergiebigkeit und Mächtigkeit des Grundwasserkörpers seien Einflüsse durch das Projekt auf die umliegende Bebauung und den Grundwasserhaushalt nicht zu erwarten.

Die belangte Behörde führte zur Berufung der Beschwerdeführer begründend wie folgt aus:

Gemäß § 6 Abs. 2 NÖ BauO bestehe eine taxative Aufzählung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte. Andere Bestimmungen der NÖ Bauordnung würden keine subjektiv-öffentlichen Rechte gewähren.

Zu den im Hinblick auf Grund- und Sickerwasser vorgebrachten Einwendungen wurde festgehalten, dass durch die Baumeister E GesmbH & CO KG das angeführte hydrogeologische Gutachten vorgelegt worden sei. Darin sei der Einfluss der geplanten Wohnhausanlage auf das Grundwasser im Bereich der Liegenschaft *** untersucht worden. In der Konklusion der Stellungnahme sei zusammenfassend festgestellt worden, dass sich durch die baulichen Maßnahmen kein zusätzlicher, über den natürlichen Grundwasserschwankungsbereich hinausgehender Einfluss auf die umliegende Bebauung und den Grundwasserhaushalt ergebe. Eine Erhöhung des Grundwasserspiegels werde nicht auftreten.

Die hydrogeologische Stellungnahme des G sei H, dem wasserbautechnischen Amtssachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung, zur Begutachtung vorgelegt worden. Dieser habe mit Schreiben vom 01.03.2016 festgehalten, dass das hydrogeologische Gutachten sehr fundiert auf Basis von Quellenrecherchen und Untergrunderkundigungen

erstellt worden sei. Die Einwendung im Hinblick auf die nicht ordnungsgemäß mögliche Versickerung der Oberflächenwässer sei auf Grund der Feststellungen des hydrogeologischen Gutachtens vom 15.02.2016 abzuweisen, da durch Versickerungswässer keine Immission auf die Nachbargrundstücke zu erwarten sei.

Der Antrag auf Unterbrechung des Bauverfahrens bis zum Vorliegen einer allfälligen wasserrechtlichen Bewilligung sei abzuweisen, da eine Aussetzung des Verfahrens nur dann in Frage kommen könne, wenn eine Vorfrage auftauche, an deren Entscheidung die Baubehörde gebunden wäre. Fragen von Grundwasserveränderungen fielen in die Zuständigkeit der Wasserrechtsbehörde. Die mitbeteiligte Partei habe sohin vor Beginn der Durchführung des Projektes nicht nur die baubehördliche, sondern auch die wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Diese beiden Genehmigungen seien jedoch unabhängig voneinander zu erteilen.

Zum Vorbringen, dass mit dem Bauantrag die Bewilligung von 45 Kfz-Stellplätzen verbunden sei, obwohl eine Wohnhausanlage mit 31 Wohnungen vorgesehen sei und sohin mehr als die gesetzlichen Pflichtstellplätze bewilligt würden, wurde ausgeführt, dass von den geplanten 45 PKW-Stellplätzen 35 in der Tiefgarage situiert seien und somit Lärmentwicklungen im Zuge des Park- und Aussteigprozesses in der Tiefgarage stattfänden, sodass Immissionen von den 10 im Freien befindlichen Stellplätzen zu erwarten seien. Diese seien von der im § 48 NÖ BauO getroffenen Ausnahmeregelung bezüglich Emissionen aus der Nutzung von Pflichtstellplätzen erfasst.

Zur Forderung, der mitbeteiligten Partei die Errichtung einer Schutzwand aufzuerlegen, wurde ausgeführt, dass in Punkt 4 des Baubewilligungsbescheides angeordnet worden sei, dass vor Abbruch des bestehenden Gebäudes eine Beweissicherung auf dem Grundstück *** durchzuführen sei. Dem Schutzbedürfnis des Nachbarn (der Beschwerdeführer) sei dadurch Rechnung getragen worden. Allfällig entstehende Schäden seien im Zivilrechtsweg geltend zu machen.

Zur Einwendung, dass im Erdreich des Baugrundstückes noch Bomben aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein könnten, wurde ausgeführt, dass die Baubehörde die von einem Bauwerk selbst ausgehenden Immissionen zu beachten habe und die Prüfung des Vorbringens daher nicht in die sachliche Zuständigkeit der Baubehörde falle. Unabhängig davon sei das verfahrensgegenständliche Grundstück im Zuge der Durchführung von Bohrungen zur Erstellung des hydrogeologischen Gutachtens im Auftrag der Bauwerberin von der Firma X GesmbH auf metallische Gegenstände überprüft und als unbedenklich freigegeben worden.

Zur Einwendung betreffend die Anhebung der Verkehrsbelastung auf der Zufahrt zum Baugrundstück wurde ausgeführt, dass kein subjektiv-öffentliches Recht der Nachbarn darauf bestehe, dass sich durch ein Bauvorhaben die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht änderten. Deshalb sei die Einwendung zurückzuweisen gewesen.

Gegen diesen Bescheid erhoben A und B durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter fristgerecht die Beschwerde.

Zunächst brachten sie vor, dass die Beschwerde gemäß § 13 VwGVG aufschiebende Wirkung habe. Dennoch wurde der Antrag gestellt, der Beschwerde über das Ausmaß des § 13 VwGVG hinaus aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Nach Darstellung des wesentlichen Sachverhaltes wurde vorgebracht, dass die Beschwerdeführer seitens der belangten Behörde keinerlei Informationen über weitere Verfahrensschritte erhalten hätten. Der bekämpfte Bescheid sei so gefasst worden, wie ihn die erste Instanz erlassen habe. Es seien die dortigen Auflagen aufrechterhalten worden. Am Berufungsverfahren seien die Beschwerdeführer nicht beteiligt gewesen. Aus dem bekämpften Bescheid hätten die Beschwerdeführer erstmals entnommen, dass die mitbeteiligte Partei ein hydrogeologisches Gutachten vorgelegt habe, das den Beschwerdeführern jedoch nie zugestellt worden sei. Genauso wenig seien die Beschwerdeführer davon informiert worden, dass dieses Gutachten H, dem wasserbautechnischen Amtssachverständigen der NÖ Landesregierung, zur Begutachtung vorgelegt worden sei. Die diesbezügliche Stellungnahme sei den Beschwerdeführern nie zugekommen. Die Feststellung, wonach aus dem hydrogeologischen Gutachten vom 15.02.2016 ableitbar sei, dass durch das verfahrensgegenständliche Bauwerk keine Immission auf die Nachbargrundstücke durch Versickerungswässer zu erwarten sei, sei aktenwidrig. Der Amtssachverständige habe ausdrücklich festgehalten, dass die Grundwassersituation derart sei, dass bei einem hohen Grundwasserstand und starkem Niederschlag Immissionen von Gewässern auf die Nachbargrundstücke zu erwarten seien und sich diese Situation durch das geplante Bauvorhaben, das in den Grundwasserstrom eingebaut werde, verstärken könne. Damit sei der Amtssachverständige im Gegensatz zur Begründung des Bescheides davon ausgegangen, dass Immissionen auf die Nachbargrundstücke durch Versickerungswässer zu erwarten seien. Durch die Vorgangsweise beim bisherigen

Bauverfahren seien die Beschwerdeführer in ihrem Recht auf Gehör verletzt worden. Sie hätten entsprechende Privatgutachten und Gutachten eines von ihnen beigezogenen hydrogeologischen Sachverständigen vorlegen wollen. In dem notwendigen Wasserrechtsverfahren seien die Beschwerdeführer nicht als Parteien verständigt worden. Der Amtssachverständige habe das Wissen der Beschwerdeführer aus der Vergangenheit bestätigt, wonach bei Höchstgrundwasserständen in diesem Gebiet eine Versickerung von Starkregen auf Eigengrund denkunmöglich sei und Grundwasser als Oberflächenwasser zu den Nachbarn rinne.

Zu den Einwendungen betreffend die örtlich unzumutbare Immission aufgrund der beantragten Errichtung von 45 Kfz-Stellplätzen wurde vorgebracht, dass die belangte Behörde zu Unrecht davon ausgegangen sei, dass gegenständlich eine Ausnahmebestimmung vorliege und die Baubehörde nicht verpflichtet sei, ein entsprechendes Verfahren abzuwickeln. § 63 NÖ BauO enthalte nähere Bestimmungen zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge. Vom Immissionsschutz des § 48 NÖ Bauordnung seien lediglich Immissionen aus der Nutzung von Pflichtstellplätzen ausgenommen. Die Anzahl der Pflichtstellplätze belaufe sich gegenständlich auf 31 (1 Parkplatz pro Wohnung). Da gegenständlich 45 Stellplätze vorgesehen seien, sei nach der Judikatur zu prüfen, ob Menschen durch die Immissionen nicht örtlich unzumutbar belästigt würden (VwGH 07.09.2004, 2001/05/1127). Sofern mehr Stellplätze als verpflichtend vorgesehen projektiert würden, unterlägen diese insgesamt – also nicht bloß die über die Pflichtstellplätze hinausgehenden Stellplätze – der baubehördlichen Beurteilung (vgl. Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurechtskommentar, S. 619).

Ein entsprechendes Verfahren habe aufgrund unrichtiger rechtlicher Beurteilung nicht stattgefunden. Der Bescheid sei daher aufgrund dieser Mangelhaftigkeit aufzuheben. Die Folge der weit über die gesetzliche Errichtungspflicht beantragten Kfz-Abstellplätze seien hohe Luft-, Lärm-, Geruchs- und Abgasimmissionen. Insgesamt würden die Auswirkungen der 45 Kfz-Abstellplätze ein unzumutbares und ortsunübliches Ausmaß an Immissionen im Sinne des § 48 NÖ BauO 2014 erreichen.

Gemäß § 56 NÖ BauO seien baubewilligungspflichtige Bauwerke so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis zu der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich stünden. Bei entsprechender Überprüfung der umliegenden Liegenschaften und Häuser sei unschwer feststellbar, dass das gegenständliche Großbauprojekt mit Errichtung von 45 Kfz-Stellplätzen in keinem ausgewogenen Verhältnis zu den umliegenden Liegenschaften stehe.

Der Antrag auf Beiziehung eines technischen und eines medizinischen Sachverständigen zum Beweis dafür, dass das ortsübliche Ausmaß der Immissionsbelastung überschritten werde, wurde aufrechterhalten.

Es wurde daher der Antrag gestellt, das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich möge den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufheben, in eventu gemäß Art. 130 Abs. 4 B-VG iVm § 28 Abs. 2 VwGVG in der Sache selbst entscheiden und den angefochtenen Bescheid dahingehend abändern, dass die Baubewilligung abgewiesen werde, in eventu den angefochtenen Bescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an den Magistrat der Stadt Wiener Neustadt zurückverweisen.

Außerdem wurde der Antrag gestellt, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Dieser wurde wie folgt begründet:

Durch den Baubeginn wäre aufgrund der Baubewilligung ein unverhältnismäßiger Nachteil verwirklicht, weil bei Ausführung des Bauwerks ein Schaden für die Beschwerdeführer vorgeplant sei. Entgegen der aktenwidrigen Aussage im bekämpften Bescheid, dass keine Immissionen auf die Nachbarliegenschaften durch Versickerungswässer zu erwarten seien, ergebe sich bereits aus dem eingeholten Privatgutachten und dem hydrogeologischen Gutachten des Amtssachverständigen, dass in Extremfällen das Grundwasser zutage trete. Ohne spezielle Maßnahmen sei daher der Bau gar nicht möglich. Aufgrund der groben Mängel des bekämpften Bescheides erscheine offenkundig, dass dieser zu beheben sei.

Mit Schriftsatz vom 30.06.2016, beim Verwaltungsgericht am 04.07.2016 eingelangt, legten die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter ein hydrogeologisches Gutachten des Ingenieurbüros für Hydrogeologie und Projektmanagement I zum geplanten Bauvorhaben vor (GZ. ***, Stand 10.06.2016).

In der zusammenfassenden Beurteilung führt I aus, dass der Bau einer Tiefgarage in der *** zu keinen bis vernachlässigbar geringen Veränderungen des Grundwasserspiegels in der Umgebung des Bauwerkes führen werde.

Die Verbringung von Oberflächenwässern an der Süd- bzw. Südwestseite der Liegenschaft könne bei Stark- bzw. Dauerregenereignissen bei einem ohnehin schon sehr seicht liegenden Grundwasserkörper zu einer lokalen Erhöhung des Grundwassers von wenigen Dezimetern (rechnerisch bis 40 cm in unmittelbarer Umgebung) führen. Es werde daher angeregt, die Dachwässer weitestgehend an der Nordseite der Wohnanlage zur Versickerung zu bringen und ein Retentionsbecken mit gedrosseltem Überlauf in den Drainagegraben (Gst. Nr. ***) im Nordosten des Grundstückes vorzusehen.

Aus der Zusammenfassung des diesem Gutachten als Anhang beigefügten Technischen Berichtes ergibt sich, dass ein numerisches Grundwassermodell zur Simulation der veränderten Strömungsverhältnisse auf dem Grundstück *** erstellt worden sei. Mit Hilfe des Grundwassermodells sei der durch die Stauwirkung der in das Grundwasser eintauchenden Tiefgarage entstehende Grundwasseranstieg ermittelt worden. Die Simulation zeige, dass der zu erwartende Grundwasseranstieg oberstromig des Gebäudes 2 cm nicht übersteige. Des Weiteren sei der durch die Niederschlagsversickerung um das Gebäude hervorgerufene Grundwasseranstieg quantifiziert worden. Demnach sei beim Auftreten eines Bemessungsniederschlages (Dauer 45 Minuten) außerhalb des Baugrundstückes ein Grundwasseranstieg von 0,2 bis 0,3 m – jedoch zeitlich begrenzt mit einer geschätzten Dauer von 6 bis 12 Stunden – zu prognostizieren. Dabei werde darauf hingewiesen, dass bei der der Simulation zu Grunde gelegten Anordnung der Versickerungsanlage an der Südseite des Gebäudes Auswirkungen auch auf das Nachbargrundstück bzw. -gebäude auftreten könnten. Daher werde vorgeschlagen, die Gestaltung der Versickerungsanlage an der Südseite des Gebäudes entsprechend anzupassen.

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich führte am 13.09.2016 eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, im Rahmen welcher die Beschwerdeführer, ihre ausgewiesene Rechtsvertreterin, J als Vertreter der mitbeteiligten Partei und K als Vertreterin der belangten Behörde teilnahmen. Im Rahmen der Verhandlung wurde auch Beweis durch Verlesung des Bauaktes und des Gerichtsaktes erhoben. Des Weiteren wurde das von L des Amtes der NÖ Landesregierung erstattete Gutachten verlesen. Dazu teilte die Verhandlungsleiterin den Beschwerdeführern mit, dass beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt ein Wasserrechtsverfahren zur gesamten Grundwasserproblematik aufgrund des geplanten Bauvorhabens anhängig und noch nicht abgeschlossen sei.

Der Vertreter der mitbeteiligten Partei teilte mit, dass aufgrund der für das Bauvorhaben geltenden Bebauungsbestimmungen die Bauklasse III gelte. Die Wohnhausanlage verfüge über ein sogenanntes Staffelgeschoß, sodass im oberen Bereich ein Geschoß zurückspringe. Die zulässige relevante Gebäudehöhe dürfe

8 m betragen. Laut Plan betrage sie tatsächlich nur 6,89 m. Der zulässige Lichteinfall unter 45° sei geprüft und von der Erstbehörde genehmigt worden. Um den zulässigen Lichteinfall einhalten zu können, sei als letztes Geschoß das Staffelgeschoß errichtet worden, sodass der Lichteinfall unter 45° gegeben sei.

Dies wurde von der Vertreterin der belangten Behörde vollinhaltlich bestätigt.

Die Vertreterin der Beschwerdeführer stellte außer Streit, dass von einem allfälligen mangelnden Lichteinfall maximal nur die Ostfenster des Einfamilienhauses betroffen sein könnten. Durch die geplante Höhe des Bauvorhabens sei der Lichteinfall beim Haus der Beschwerdeführer nicht beeinträchtigt.

Aufrechterhalten wurde der Einwand, dass die Stellplätze, die das Ausmaß von 31 übersteigen, ein Verkehrsaufkommen mit sich brächten, sodass die Beschwerdeführer durch übermäßigen Lärm belästigt seien.

Mit Schreiben vom 21.09.2016 gab der Vertreter der mitbeteiligten Partei bekannt, dass das Projekt dahingehend abgeändert werde, dass die Abstellplätze auf 35 Stück in der Tiefgarage reduziert würden.

Mit Schreiben vom 21.09.2016 beauftragte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich als Amtssachverständigen M (Abteilung *** des Amtes der NÖ Landesregierung), ein Gutachten zur Frage zu erstatten, ob für die Beschwerdeführer durch die 35 Stellplätze in der Tiefgarage mehr Lärm als durch die notwendigen 31 Pflichtstellplätze zu erwarten sei. Es wurde auf die Bestimmung des § 48 NÖ BauO 2014 verwiesen.

Mit Schreiben vom 10.10.2016 teilte der Amtssachverständige mit, dass sich aus lärmtechnischer Sicht die zu erwartende Erhöhung der Lärmimmissionen rechnerisch mit 0,5 dB ergebe. Aus fachlicher Sicht wurde dazu angemerkt, dass Änderungen in dieser Größenordnung so gut wie nicht zu differenzieren und auch messtechnisch aufgrund der Genauigkeit von Präzisionsschallpegelmessgeräten nicht einwandfrei und reproduzierbar nachzuweisen seien.

Mit Schriftsatz vom 19.10.2016 beantragten die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter, eine 14-tägige Frist zur Stellungnahme zu der ihnen übermittelten lärmtechnischen Stellungnahme des Amtssachverständigen zu gewähren und ihnen die Unterlagen betreffend die Planänderung zukommen zu lassen.

Mit Schreiben vom 24.10.2016 teilte das Landesverwaltungsgericht mit, dass eine Rücksprache mit dem zuständigen Architekten J ergeben habe, dass der Plan dahingehend geändert werde, dass die Parkplätze außerhalb der Tiefgarage, die auf dem Einreichplan ersichtlich seien, ersatzlos gestrichen würden. Es wurde nochmals die Möglichkeit eingeräumt, aufgrund dieser Projektänderung zum Gutachten des Amtssachverständigen binnen 14 Tagen ab Zustellung des Schreibens Stellung zu nehmen.

Am 09.11.2016 wurden von der Bauwerberin fünf neue Einreichpläne (Lageplan – Dachdraufsicht) vorgelegt. Die 10 Stellplätze im Freien sind nicht mehr enthalten.

Mit Erkenntnis vom 22.12.2016, LVwG-AV-589/002-2016 gab das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich der Beschwerde insoweit Folge, als der angefochtene Bescheid dahingehend abgeändert wurde, dass die Einreichpläne vom 09.11.2016 (Planinhalt „Außenanlage“), welche mit der Bezugsklausel versehen wurden, zum Bestandteil der Bewilligung wurden.

Auf Grund der außerordentlichen Revision der Beschwerdeführer hob der Verwaltungsgerichtshof mit Erkenntnis vom 23.05.2018, Zl. ***, das Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 22.12.2016, Zl. LVwG-AV-489/002-2016, auf.

Begründend führte der Verwaltungsgerichtshof im Wesentlichen aus, dass der von den Beschwerdeführern erhobenen Revision in Anbetracht der Rechtzeitigkeit der Erhebung von Einwendungen betreffend Oberflächenwässer die Berechtigung zukomme.

Das Landesverwaltungsgericht ersuchte mit Schreiben vom 28.06.2018

H als Amtssachverständigen für Wasserbautechnik, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Werden aufgrund des gegenständlichen Bauvorhabens durch die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern die Tragfähigkeit des Untergrundes und/oder die Trockenheit von Bauwerken auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer (GSt.Nr. ***) beeinträchtigt?

2. Inwieweit ist aus wasserbautechnischer Sicht aufgrund der Projektierung der gegenständlichen Wohnhausanlage entsprechend Vorsorge getroffen worden, damit es nicht zu einer Beeinträchtigung des Grundstückes Nr. *** im Sinne des § 45 Abs. 6 NÖ BauO 2014 kommt?

Mit Schreiben von 11.07.2018 erstattete der beigezogene Amtssachverständige sein Gutachten.

Zusammenfassend kam der Amtssachverständige zum Ergebnis, dass aus wasserbaufachlicher Sicht eine Beeinträchtigung der Tragfähigkeit des Untergrundes oder der Trockenheit von Bauwerken nicht nur nicht zu erwarten sei, sondern fachlich auch ausgeschlossen werden könne. Dies gelte auch unter Berücksichtigung der kumulativen Wirkung der einzelnen Ereignisszenarien (Grundwasserstand, extremes Regenereignis). Eine Beeinträchtigung des Grundstückes Nr. *** iSd § 45

Abs. 6 NÖ BauO 2014 sei aus wasserbaufachlicher Sicht vorbehaltlich der rechtlichen Bewertung nicht gegeben.

Am 22.08.2018 fand eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, an welcher die Beschwerdeführerin B und ihr ausgewiesener Vertreter teilnahmen. In der Verhandlung wurde das schriftliche Gutachten des Amtssachverständigen verlesen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer legte fünf Stellungnahmen (vom August 2017, vom Mai 2017, vom September 2017, vom Juni 2018 und vom August 2018) sowie ein Gutachten vom Juni 2016, jeweils von I, zum Beweis dafür vor, dass Regenwässer auf der Bauliegenschaft bei Grundwasserhöchstständen, bei denen Grundwasser auch zu Tagwasser werde, nicht zur Versickerung gebracht werden könnten, daher zwangsweise auf die Nachbarliegenschaften fließen und dort die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigen würden.

Das Verwaltungsgericht räumte den Beschwerdeführern und den anderen Parteien die Möglichkeit ein, auf das Gutachten des beigezogenen Amtssachverständigen zu replizieren.

Mit Schriftsatz vom 05.09.2018 brachten die Beschwerdeführer durch ihren ausgewiesenen Rechtsvertreter vor, dass bis dato kein Verfahren abgeführt worden sei, das sicherstelle, dass das geplante Gebäude die Standsicherheit und Trockenheit der umliegenden Nachbargebäude nicht beeinflussen werde. § 62 Abs. 6 NÖ BauO 1996 (nunmehr § 45

Abs. 6 NÖ BauO 2014), betreffend die Versickerung oder oberflächliche Ableitung von Niederschlagswässern, stelle eine Bestimmung iSd § 6 Abs. 2 Z 1 NÖ BauO 1996 dar, die die Trockenheit der Nachbarn gewährleiste, weshalb den Nachbarn ein subjektiv-öffentliches Recht darauf zukomme, dass die Trockenheit ihrer Bauwerke durch das bewilligte Vorhaben nicht beeinträchtigt werde (2011/05/0159).

Der enorm hohe Grundwasserstand trete regelmäßig auf und führe dazu, dass das Wasser zu Oberflächenwasser werde. Es handle sich dabei um keine Auswirkung von Naturgewalten, sondern einen regelmäßig immer wiederkehrenden Zustand, der seit Jahrhunderten bekannt sei.

Nur durch Unterlassung entsprechender Untersuchungen, Befundungen und Begutachtungen durch einen hydrologischen bzw. hydrogeologischen Sachverständigen sei erklärbar, warum die Beschwerdeführer nun damit konfrontiert seien, dass der beigezogene Amtssachverständige H (Sachverständiger für Hochbau, Architektur, Metallkonstruktion, Holzbau, Betonbau, Stahlbeton, nicht jedoch für die gegenständlich wichtigen Fragen der Hydrologen und Geohydrologen) derart außerordentlich zu Lasten der Beschwerdeführer von den von den ausgewiesenen Hydrologen und Geohydrologen herangezogenen Grundlagen ausgehe.

L habe im wasserrechtlichen Verfahren betreffend das gegenständliche jedoch dort anders geplante Projekt und daran anschließend I einen Sachverhalt angenommen, bei dem der Höchstgrundwasserstand fast 1 m höher liege als der von H angenommene. Der beigezogene Amtssachverständige sei für die benötigten fachlichen Fragen, die auch hydrologischer und hydrogeologischer Natur seien, nicht kundig und auch nicht willens, nähere Untersuchungen vorzunehmen, die dringend notwendig seien. Das derzeit vorliegende Gutachten des Amtssachverständigen sei grob unrichtig. Es seien entsprechende Untersuchungen, Befundungen und Gutachten notwendig, um die Interessen der Beschwerdeführer zu schützen und die von der Behörde gestellten Fragen zu beantworten.

Auch die Behördenvertreterin habe in der vergangenen Verhandlung erklärt, kein umfangreiches diesbezüglich notwendiges Verfahren führen zu wollen, da dies Sache des Wasserrechtsverfahrens sei. Behörde und Sachverständige hätten sohin durchklingen lassen, dass ein Verfahren, das verfassungsrechtlich geschützte Interessen wahren soll, nicht stattfinden soll.

Die Beschwerdeführer würden daher hoffen, dass entgegen der Äußerungen bei der vergangenen Verhandlung ihr Vorbringen zum Schutz ihrer Interessen entsprechend berücksichtigt werde und ein faires Verfahren stattfinde.

Bisher liege lediglich die grob unrichtige Stellungnahme des wasserbautechnischen Amtssachverständigen H vor. Die gegenständlich zu beurteilenden Fragen seien vor allem Fragen an einen hydrologischen und hydrogeologischen Sachverständigen. Es sei Aufgabe eines hydrologischen Sachverständigen, die Abflusssituation von Gewässern zu erfassen und zu beurteilen. Darüber hinaus müsse er sich mit dem Untergrund der Beschaffenheit des Gerinnes am Projektstandort beschäftigen. Alle diese Fragen seien gegenständlich wesentlich und nicht geklärt.

Entgegen der von der Verhandlungsleiterin und dem wasserbautechnischen Sachverständigen geäußerten Meinung könne die Frage, ob die Beschwerdeführer in ihrem subjektiv-öffentlichen Recht auf Standsicherheit ihres Bauwerkes beeinträchtigt seien, nur beurteilt werden, wenn die kombinierten Auswirkungen von Niederschlagswässern mit Auswirkungen des Stau-/Sunkeffekts durch das Gebäude und bei Höchstgrundwasserständen unter Berücksichtigung der Wasserverläufe unter der Erde und der Wasserabflussmöglichkeiten beurteilt würden. H sei als Sachverständiger für Hochbau, Architektur, Statik, Metallkonstruktionen, Holzbau, Betonbau, Stahlbeton in die Liste der Gerichtssachverständigen eingetragen. Der von den Beschwerdeführern beigezogene I sei fachlich speziell für die gegenständlichen hydrologischen und geohydrologischen Fragen ausgebildet. L, der im wasserrechtlichen Verfahren beigezogen worden sei, sei ausgewiesener Hydrogeologe und Geohydrologe.

Der wasserbautechnischen Stellungnahme von H komme daher im Hinblick auf die hydrologische und geohydrologische Frage nicht die Bedeutung zu, die die Stellungnahmen von I und L hätten.

Es wurde daher der Antrag gestellt, den Wasserrechtsakt GZ. ***, beizuschaffen.

Dies sei von Bedeutung, weil sich aus dem Akt die Meinung des Sachverständigen L, Sachverständiger für Hydrologie und Geohydrologie, ergebe und diese mit der Aussage des Amtssachverständigen H im gegenständlichen Verfahren nicht in Einklang zu bringen sei, zumal der Letztgenannte zu Ungunsten der Beschwerdeführer von einem fast 1 m tieferen Grundwasserhöchstspiegel ausgehe.

Die mitbeteiligte Partei beabsichtige nicht, das Bauprojekt derart auszuführen, wie es beantragt worden sei. Sie habe

im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens andere Unterlagen vorgelegt und Änderungen des Projektes vorgebracht, die im gegenständlichen Bauverfahren nicht enthalten seien. Der S

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreic, http://www.lvwg.noe.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at