

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

12.06.2012

Geschäftszahl

2009/05/0101

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Kail und die Hofräte Dr. Handstanger und Dr. Enzenhofer als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Kalanj, über die Beschwerde 1. des Mag. M K in G, 2. der A M,

3. des Dr. F M, 4. des Dipl. Ing. K S, 5. der G S, 6. des R B,

7. der E B, 8. der M H, 9. des Mag. R P, 10. der Mag. C R-P,

11. des J S, 12. der M S, 13. des Dkfm. R S, 14. der C S, alle in Krems an der Donau, alle vertreten durch Mag. Johann Juster, Rechtsanwalt in 3910 Zwettl, Landstraße 52, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Stadt Krems an der Donau vom 3. März 2009, Zl. MD-P-4/2009/Mag.Hö, betreffend eine Bauangelegenheit (mitbeteiligte Partei: E Immobilien Handel & Vertrieb in W, vertreten durch Prager & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Seilergasse 9), zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Die Stadt Krems an der Donau hat den beschwerdeführenden Parteien Aufwendungen in der Höhe von insgesamt EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung**A. Zum angefochtenen Bescheid**

1. Die mitbeteiligte Bauwerberin beantragte mit Schreiben vom 29. März 2006 die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 24 Pick Up-Häusern auf den Grundstücken Nrn. 1081 und 1082/1 der Liegenschaft EZ. 4575 und 4687, KG K. Beide Grundstücke sind im gültigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Wohngebiet gewidmet, einen Bebauungsplan gibt es nicht.

Die Beschwerdeführer sind Nachbarn, bzw. Anrainer der zu bebauenden Grundstücke und erhoben Einwendungen gegen das Bauvorhaben.

Die Behörde erster Instanz führte am 12. Juli 2006 eine mündliche Verhandlung durch, zu der die Parteien des Verfahrens ordnungsgemäß geladen wurden. An dieser Verhandlung nahmen auch ein bautechnischer und ein brandschutztechnischer Amtssachverständiger (für Amtssachverständige(r) im Folgenden auch: ASV) sowie die verkehrstechnische ASV DI Mag. S S teil, die auch in Vertretung für die Stabsstelle Stadtentwicklung auftrat. Von dieser wurde im Zuge der mündlichen Verhandlung nachstehendes Gutachten erstattet:

Befund**Bauvorhaben**

Aufgrund der vorgelegten Unterlagen ist die Bebauung der Grundstücke 1081 und 1082/1 KG Krems mit Wohngebäuden beabsichtigt. Es werden 24 Häuser in 4 Reihen errichtet. Jedes Haus bietet Platz für eine Wohneinheit mit Garten und eine mit Dachterrasse. In Summe werden 48 Wohneinheiten errichtet. Die ermittelte Bebauungsdichte liegt bei etwa 35 %. Die Geschossflächenzahl beträgt rund 0,8.

Die Gebäudehöhe beträgt gemäß der vorliegenden Plandarstellung 8,6 bzw. 8,9 m zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss.

Die Erschließung des Grundstückes soll über die L Straße - S Straße - Ststraße - Kweg erfolgen. Im Zuge des geplanten Bauvorhabens soll der Kweg im gegenständlichen Bereich auf 7,5 m verbreitert werden. Die Straßenbreite der S Straße und der Ststraße beträgt 8,5 m.

Die Anzahl der im Lageplan dargestellten Stellplätze (48) und die Anzahl der Garagenplätze (48) ergeben in Summe 96 Stellplätze, die auf Eigengrund errichtet werden. Daraus ergibt sich, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze errichtet werden sollen. Die innere Erschließung - Zufahrt zu den Garagen und wenigen Stellplätzen - soll über 6 m breite Verkehrsflächen erfolgen. Die Senkrechstellplätze weisen Breiten von 2,3 bis 3,1 m und Längen von 5 bis 5,2 m auf. Für die Längsstellplätze wurden Längen von 6 bis 6,8 m und Breiten von 2,4 bis 3,6 m dargestellt. Die Stellplätze sind überwiegend entlang des Kweges situiert (36 Stellplätze von insgesamt 48 Stellplätzen). Die restlichen 12 Stellplätze sind am östlichen Ende der 4 Reihen positioniert.

Umgebungsbereich

Hinsichtlich Verkehr ist festzuhalten, dass sich im Nahebereich des geplanten Bauvorhabens Bushaltestellen des Stadtbusses befinden und damit eine Anbindung an den Stadtkern durch öffentliche Verkehrsmittel gegeben ist.

Zur Beurteilung des gegenständlichen Bauvorhabens hinsichtlich Ortsbild wird als Umgebungsbereich der Baublock in dem die geplante Bebauung erfolgen soll, sowie der Bereich östlich der Straße "Am St" herangezogen.

Im Folgenden werden die Gebäudehöhe, die Bebauungsweise, die Bebauungsdichte sowie die Geschossflächenzahl im oben beschriebenen Bereich dargestellt. Soweit nicht anders angeführt, handelt es sich um Daten aus der Digitalen Katastermappe.

Im gegenständlichen Baublock sind derzeit ca. 1,44 ha unbebaut (inkl. der Grundstücke der gegenständlichen Bauverhandlung) und gelten daher als wertvolle Baulandreserven der Stadt Krems an der Donau. Nicht eingerechnet wurden die "Hintausbereiche" der Gebäude entlang der L Straße sowie das mit einem Gartenhaus bebaute Grundstück.

Entlang der L Straße dominiert die geschlossene Bebauungsweise. Hinsichtlich der Gebäudehöhe ist festzuhalten, dass diese zwischen 2 und 3 Vollgeschossen liegt - teilweise liegen zusätzlich Teile der Kellergeschosse über Straßenniveau. Die Bebauungsdichte liegt zwischen rund 50 % und 90 %, die GFZ zwischen rund 1,1 und 2,6.

Im Bereich S Straße - Ststraße bestehen sechs Wohngebäude (Einfamilienhäuser), die in offener Bebauungsweise und mit 1,5 bis 2 Vollgeschossen über Niveau errichtet wurden. Die Bebauungsdichte liegt zwischen rund 15 % und 25 %, die GFZ (Geschoßflächenzahl) zwischen rund 0,2 und 0,4.

Weiters wurden im Nahbereich der Kreuzung Ststraße und Kweg - im gegenständlichen Baublock - vier Reihenhäuser mit 2, bzw. 2 Vollgeschossen mit Dachbodenausbau errichtet. Die Bebauungsdichte liegt zwischen rund 30 % und 40 %, die GFZ zwischen rund 0,6 und 0,8.

Im Bereich zwischen Kweg und der Straße "Am St" bestehen Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoß. Bei dem Gebäude mit 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss handelt es sich um einen Neubau zwischen zwei eingeschossigen Gebäuden an der Straße "Am St". Im nördlichen Bereich dominiert die offene, im südlichen Bereich die geschlossene Bebauungsweise. Die Bebauungsdichte im Bereich der offenen Bebauungsweise liegt bei ca. 25 % und im Bereich der geschlossenen bzw. gekuppelten Bebauungsweise bei rund 30 %, die GFZ bei rund 0,5.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Erscheinungsbild des Umgebungsbereiches alle gängigen Bebauungsweisen - offen, gekuppelt, geschlossen - sowie Gebäudehöhen von 1 bis 3 Vollgeschosse und Bebauungsdichten von rund 15 % bis 90 % vorhanden sind. Die Geschossflächenzahl liegt zwischen 0,2 und 2,6.

Die umgebende Bebauung ist daher sowohl hinsichtlich ihres stilistischen Erscheinungsbildes als auch der Ausformung der Gebäudehöhe äußerst heterogen.

Beurteilung:

Die Erschließung des Grundstückes 1081 und 1082/1 KG Krems erfolgt über 8,5 m breite Aufschließungsstraßen. Der Kweg soll mit einer Straßenbreite von 7,5 m errichtet werden - die Anbindungsbereiche sind hinsichtlich der Sichtweiten besonders zu berücksichtigen. Die Ausführung hat in Absprache mit der Abteilung Straßen- und Wasserbau, Magistrat der Stadt Krems zu erfolgen. Hinsichtlich der Abtretung im Bereich der Parz. 1081 KG Krems für die Errichtung des Kweges ist ein Teilungsplan vorzulegen.

Für die Anbindung des Kweges an die Straße "Am St" im südlichen Bereich des Bauvorhabens ist aufgrund der gegebenen Höhenentwicklung ein Detailprojekt zur Beurteilung vorzulegen. Sollte die Errichtung einer Anbindung des Kweges an die Straße "Am St" - südlicher Bereich - nicht möglich sein, so ist die Errichtung eines Umkehrplatzes am südlichen Ende des Kweges gemäß § 71 NÖ BO 1996 "Regelung der Verkehrserschließung" erforderlich.

Die Stellplätze am östlichen Ende der vier Bebauungszeilen sind hinsichtlich der Breite zu optimieren - der östlichste Stellplatz sollte in seiner Breite maximiert werden. Gleiches gilt für Stellplatz Nr 13.

Gemäß § 54 NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996) "Bauwerke im unregelmäßigen Baulandbereich" dürfen Bauvorhaben u.a. hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe nicht auffallend von den bestehenden umgebenden Gebäuden abweichen. Wie oben dargestellt, reicht der Rahmen von 1 bis 3 Vollgeschossen. Die Errichtung von 2 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss kann daher nicht als auffallende Abweichung erkannt werden. Hinsichtlich der Anordnung der Gebäudezeilen auf den Grundstücken ist festzuhalten, dass diese parallel zur Straße ausgerichtet sind und damit eine Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur darstellen.

Gemäß § 56 NÖ BO 1996 "Ortsbildgestaltung" ist zu überprüfen, ob sich Bauwerke harmonisch in die Umgebung einfügen. Das geplante Bauvorhaben kann insofern nicht negativ beurteilt werden, da die geplante Bebauungsdichte der Umgebung entspricht.

Weiters kann festgehalten werden, dass die Geschossflächenzahl der gegebenen Bebauung entspricht.

Abschließend kann festgestellt werden, dass die geplante Bauführung die Forderungen des §§ 54 und 56 NÖ BO 1996 erfüllt.

Der lärmtechnische Amtssachverständige Ing. A H, der mit der Erstellung eines Gutachtens in Bezug auf die entstehenden Lärmimmissionen durch die KFZ-Abstellplätze beauftragt wurde, führte Folgendes aus:

Da es sich bei den gegenständlichen direkt angrenzenden Grundstücken um Grundstücke mit der Flächenwidmung Bauland/Wohngebiet handelt, ist der entsprechende Widmungsgrenzwert dieser Nutzung im Bereich der Grundstücksgrenze entsprechend der NÖ Verordnung 8000/4-0 einzuhalten. Für Bauland-Wohngebiet ist in dieser Verordnung zur Tagzeit ein Wert von 55 dB und zur Nachtzeit von 45 dB für den äquivalenten Dauerschallpegel festgelegt.

Ein Vergleich der berechneten Emissionen und somit auch Immissionen zeigt, dass der Grenzwert für die Tagzeit deutlich unterschritten wird. Zur Nachtzeit ergibt sich ohne die Errichtung eines Schallhindernisses eine geringfügige Überschreitung im Bereich der Wohnnachbarschaft M sowie der daran angrenzenden Liegenschaften. Bei Errichtung eines Schallhindernisses wie nachfolgend nochmals beschrieben, wird auch bei dieser Wohnnachbarschaft der anzustrebende Grenzwert deutlich unterschritten.

Anforderung an Schallhindernis an nördlicher und östlicher Grundstücksgrenze:

- Mittleres Schalldämmmaß mind. 20 dB (kann beispielsweise durch fugendichte Holzkonstruktion mit 2,5 cm dicke erreicht werden)
- Höhe mind. 2 m über Niveau der angrenzenden Gärten sowie der Fahrfläche des Spiel und Wohnweges
- Errichtung des Hindernisses über die gesamte nördliche Grundstücksgrenze der Bauliegenschaft sowie im weiteren von der nordöstlichsten Ecke der Bauliegenschaft in Richtung Süden auf eine Länge von 20 m

Hingewiesen wird darauf, dass an sämtlichen anderen Wohnnachbarschaftsbereichen jedenfalls geringere Immissionen zu erwarten sind, die Auswahl der Immissionspunkte erfolgte für den Bereich der als exponiertest anzusehenden Wohnnachbarschaften.

Die Grenzwerte für das örtlich zumutbare Ausmaß bezüglich der Schallimmissionen für die angrenzenden Liegenschaften im Bauland Wohngebiet entsprechend der NÖ Verordnung 8000/4-0 werden somit bei Errichtung des geforderten Schallhindernisses nicht überschritten.

Das vom Amtsarzt des Magistrats der Stadt Krems, Dr. D P, zur Frage, ob durch das projektierte Vorhaben das Leben oder die Gesundheit der Anrainer gefährdet bzw. ob Nachbarn unzumutbar belästigt würden, erstellte medizinische Gutachten kam zu folgendem Schluss:

Von ärztlicher Seite ist daher zusammenfassend auszusagen, dass die durch das Bauvorhaben bedingte Änderung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse hinsichtlich Lärmimmissionen nicht durch einen Vergleich mit vorgegebenen Widmungsgrenzwerten erfolgen kann. Eine Aussage hinsichtlich un- oder zumutbarer Belästigungswirkungen auf einen gesunden normal empfindenden Erwachsenen oder ein gesundes normal empfindendes Kind ist nur in Beziehung zur örtlichen Lärmvorbelastung möglich.

Gesundheitsgefährdungen durch Lärm sind auszuschließen.

Der im Rahmen des Ermittlungsverfahrens mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragte allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Luftreinhaltung - Emissions- und Immissionsfragen, Ing. H K, kam zum folgenden Ergebnis:

Aus der Sicht der Luftreinhaltetechnik sind unzumutbare Belästigungen der Anrainer und Wohnnachbarn bzw. ist eine Gesundheitsgefährdung durch das Zu- und Abfahren zu den Parkplätzen der geplanten Wohnanlage auf den Liegenschaften Gst.Nr. 1081 und 1082/1, EZ 4575 und 4687 in der KG Krems im Sinne des § 74 Abs. 2 GewO 1994 idgF nicht zu erwarten.

Mit Schreiben vom 18. Dezember 2006 stellte die erstinstanzliche Behörde den Parteien die eingeholten Gutachten der Amtssachverständigen für Lärmtechnik, Luftreinhaltung, Verkehrstechnik und Medizin zur Stellungnahme zu.

Die Beschwerdeführer legten als Gegengutachten ein Privatgutachten der Dipl. Ing. C S (datiert mit dem 13. Februar 2007) vor, in dem sich die Sachverständige mit dem von der Amtssachverständigen in der mündlichen Verhandlung erstatteten Gutachten auseinandersetzte. In diesem Gegengutachten wurde der

"Umgebungsbereich" analog zum Gutachten der ASV (begrenzt mit den Straßenzügen Am St-Straße-S Straße-L Straße) festgelegt. Unter anderem wird im Gegengutachten ausgeführt:

Zusammenfassung

A) Überprüfung gemäß § 54 NÖ BO 1996 "Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich"

Für Fälle, in denen es keinen Bebauungsplan gibt, sieht die NÖ BO vor, dass Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe nicht auffallend von den bestehenden umgebenden Gebäuden abweichen dürfen. In diesem Gutachten wird erläutert, worin und wie sehr die neu geplanten Bauwerke auffallend von den mit ihnen sichtbaren bestehenden Bauwerken abweichen - hier noch einmal verdeutlicht anhand ihrer Anordnung auf dem Grundstück und ihrer Höhe - nämlich durch:

1) die dichten, geradlinigen und parallelen Zeilen von seitlich und hintereinander angebauten Wohneinheiten (Doppelreihenhäuser). Diese wie schon erwähnte Bauform der Doppelreihenhäuser ist im Umgebungsbereich des Bauvorhabens nicht vorhanden und kann sich daher auch nicht in die Umgebung harmonisch einfügen. Auch parallel angeordnete Gebäudezeilen sind im umgebenden Bestand nicht vorhanden und entsprechen daher nicht der bestehenden Bebauungsstruktur.

2) die einheitliche größere Höhe mit drei auf dem Bauplatz sichtbaren Vollgeschossen im Gegensatz zu den angrenzenden sichtbaren bestehenden Bauwerken, die vorwiegend eingeschossig (3/4 der bestehenden Gebäude) und zweigeschossig sind. Das dritte Vollgeschoss ist bedingt durch den Geländeabfall zu den Aufschließungsstraßen nur bei ca. 10 % der bestehenden Gebäude entlang der Straßen zu finden. Bei genauerer Untersuchung zeigt sich somit, dass die Errichtung von 24 neuen Gebäuden mit 3 Vollgeschossen (das sog. "Staffelgeschoss" ist auch ein Vollgeschoss!) in vier zusammenhängenden Zeilen (bis zu acht Doppelhäusern) eine auffallende Abweichung von den angrenzenden bestehenden Gebäuden ist.

B) Überprüfung gemäß § 56 NÖ BO 1996 "Ortsbildgestaltung"

Bei der Beurteilung hinsichtlich der harmonischen Einfügung der Bauwerke in die Umgebung ist laut § 56 (4) NÖ BO 1996 auszugehen von:

1) Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes der Umgebung. Es handelt sich im Bestand um eine Siedlungsform entlang der Aufschließungsstraßen in Anlehnung an die traditionellen Dorfstraßen der Umgebung in vorwiegend offener und geschlossener Bauweise mit "Hintausgärten" mit ein bis zwei zum Bauplatz (Hausgarten) hin orientierten Geschossen.

2) Charakteristische gestalterische Merkmale des geplanten Bauwerkes.

Das "Pick-Up-System", eine extrem dichte Bauform mit seitlichen und hintereinander angebauten Gebäuden ist beim Bestand in näherer und weiterer Umgebung in dieser Form nicht zu finden. Durch diese starre zeilenartige, dichte und parallele Anordnung bildet das geplante Bauvorhaben einen störenden Fremdkörper. Ebenso stehen die durchwegs gleichförmigen und größeren Bauformen (durchgehend drei Geschosse) in dichter Anordnung in Disharmonie zum vorwiegend ein- und zweigeschossigen Bestand.

...

Aufgrund der hier dargelegten Ausführungen ist festzuhalten, dass das geplante gegenständliche Bauvorhaben den Forderungen der §§ 54 und 56 NÖ BO 1996 nicht entspricht.

Die Stabsstelle für Stadtentwicklung gab zu diesem Gutachten eine Stellungnahme (datiert mit dem 14. Mai 2007) ab, in der sie unter anderem ausführte, im gegenständlichen Umgebungsbereich würden 4 der insgesamt 37 Bauwerke eine Höhe von 3 Geschossen aufweisen. Die Errichtung von weiteren dreigeschossigen Bauwerken stelle demnach keine auffallende Abweichung der Gebäudehöhe dar. Die im gegenständlichen Bereich bereits bestehenden Reihenhäuser stellten ebenfalls einen Bestand dar und seien nicht als Ausnahme anzusehen, sondern in der Beurteilung für das geplante Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die Berechnung der Geschossflächenzahl im Privatgutachten sei unzutreffend, es sei daher die Berechnung der Stabsstelle anzuwenden. Die Wohndichte von 35 % sei noch einmal überprüft worden, die von der Privatsachverständigen errechnete Wohndichte von 38 % sei nicht nachvollziehbar dargestellt.

Die Privatsachverständige replizierte mit Schreiben vom 16. Januar 2008 auf die Stellungnahme der Stabsstelle und hielt an der Richtigkeit ihrer Berechnungen und Beurteilung fest.

In einem weiteren, von der erstinstanzlichen Behörde eingeholten Gutachten des Amtssachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung Dipl. Ing. O (aus dem Jahr 2008, im Übrigen nicht näher datiert) bezüglich § 56 NÖ BO 1996 wurde festgehalten, dass eine harmonische Einfügung in die Umgebung gemäß § 56 NÖ BO 1996 zu erwarten sei. Dort wurde insbesondere Folgendes ausgeführt:

Befund:

2.1. Gestaltungscharakteristik bzw. Struktur des Baubestandes der Umgebung

Als Umgebung ist jener Bereich festzulegen, in dem eine optische Beeinflussung des künftigen Vorhabens zu erwarten ist. Dies ist im vorliegenden Fall die unmittelbar angrenzende Bebauung entlang der Straße sowie die Bebauung westlich des Kweges sowie jene Bebauung, die direkt östlich des Bauplatzes situiert ist. In diesem Bereich sind freistehende Objekte vorhanden, welche ebenerdig bzw. mit bis zu drei Obergeschossen ausgeführt sind.

Es handelt sich im Wesentlichen um längsrechteckig liegende quaderartige Baukörper mit bis zu drei (Haupt-) Geschossen, welche flach- bis steil geneigte obere Gebäudeabschlüsse aufweisen. Aufgrund der Situierung der Objekte parallel zu den Höhenschnittlinien ist eine generelle Ost-West-Erstreckung vorhanden. Die unmittelbar im Norden angrenzende Bebauung zeigt hinsichtlich der Baukörpergestaltung eine mit dem geplanten Vorhaben vergleichbare Verdichtung, lässt jedoch eine umgebungsadäquate Strukturierung durch partielle, horizontale Abzonung vermissen.

2.2. Charakteristische gestalterische Merkmale des geplanten Bauwerkes:

Aufgrund der übergebenen Unterlagen ist beabsichtigt, im Wesentlichen 4 Baukörper in Ost-Westrichtung, also parallel zu den Höhenschichtlinien anzuordnen. Es handelt sich hierbei um die Kombination von quaderartigen Baukörpern. Durch die vorgenommene Rückversetzung, bzw. Anhöhung gewisser Gebäudeteile wird eine horizontale und vertikale Strukturierung der einzelnen Baukörper erreicht. Der optisch prägende obere Abschluss erfolgt durch flach geneigte Pultdächer.

Beurteilung

Gemäß der Bestimmung des § 56 NÖ BO 1996 haben sich bewilligungspflichtige Bauwerke harmonisch in ihre Umgebung einzufügen. Hierbei sind die angewandten Gestaltungsprinzipien des Baubestandes zu berücksichtigen und dem geplanten Bauvorhaben gegenüberzustellen. Unter Harmonie definiert der Abs. 3 des § 56 NÖ BO 1996 "Harmonie ist jene optische Wechselbeziehung, die sich unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien- durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der gebauten Struktur sowie der dabei angewendeten Gestaltungsprinzipien und dem geplanten Bauwerk ergibt"...

Die in Punkt 2.1. beschriebene Eigenart des Bezugsgebietes findet sich in einer sehr harmonischen Art und Weise in der vorgenommenen (horizontalen und vertikalen) Strukturierung der einzelnen Baukörper wieder. Durch diese Strukturierung und die dadurch bewirkte Gliederung ist ein ausgewogenes Verhältnis des geplanten Vorhabens im Vergleich zum Umgebungsbestand vorhanden. Dies betrifft sowohl die Entsprechung hinsichtlich der Höhenentwicklung als auch die Verteilung der Baumasse im Grundriss durch welche die Proportionen der umgebenden Baukörper und ihre Anordnung zueinander aufgegriffen und neu interpretiert werden.

Zusammenfassung

Abschließend kann daher festgestellt werden, dass im Sinne der Bestimmungen des § 56 NÖ BO 1996 eine harmonische Einfügung in die Umgebung zu erwarten ist, die sich als ausgewogenes Verhältnis der bestehenden gegenüber den geplanten Strukturen ergibt.

Mit weiterem Schreiben vom 28. November 2007 ersuchte die Mitbeteiligte um Abänderung der Projektdaten laut beiliegenden Unterlagen. 8 KFZ-Stellplätze an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sollten wegfallen, es würden sohin insgesamt 88 KFZ-Stellplätze errichtet. Weiters würden auch die Schallschutzwand und die Errichtung des Einfriedungssockels an der gesamten nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie im Weiteren von der nordöstlichen Ecke der Bauliegenschaft in Richtung Süden auf einer Länge von 20 m nicht ausgeführt werden.

Mit Schreiben vom 12. Dezember 2007 informierte die erstinstanzliche Behörde die Parteien, dass die Bauwerberin nunmehr beabsichtige, die im Bereich der nördlichen Grundgrenze geplanten 8 KFZ-Stellplätze sowie die Schallschutzwand zu den nördlichen und östlichen Anrainern nicht auszuführen. Eine Kopie des zu dieser Änderung gehörenden Planes wurde in Kopie beigelegt.

2. Mit Bescheid vom 23. Juli 2008 erteilte der Bürgermeister der mitbeteiligten Stadt Krems der mitbeteiligten Bauwerberin die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung von 24 Pick Up Häusern (48 Wohneinheiten) in Form von 4 Häuserzeilen sowie 88 KFZ-Abstellplätzen, privaten Erschließungswegen, eines Badebiotops sowie Stützmauern unter der Vorschreibung von Auflagen auf den Grundstücken Nr. 1081 und Nr. 1082, KG Krems. Unter Spruchpunkt 2 wurden die beiden zu bebauenden Grundstücke zum Bauplatz erklärt. Die Einreichunterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides.

Begründend führte die Behörde zu den Einwendungen der Beschwerdeführer aus, hinsichtlich der Verkehrserschließung existiere ein rechtskräftiger Bewilligungsbescheid und es hätte dazu ein eigenes Bewilligungsverfahren gegeben. Hinsichtlich der Straßenbreite und der befürchteten Schäden durch das vermehrte Verkehrsaufkommen sei auszuführen, dass es sich dabei nicht um baurechtliche Einwendungen handle. Zu den Einwendungen betreffend Lärm-, Staub- und Abgasemissionen lägen schlüssige und nachvollziehbare Gutachten vor, die Beschwerdeführer seien diesen Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten. Den lärmtechnischen, emissionstechnischen sowie medizinischen Gutachten sei zu entnehmen, dass eine unzumutbare Belästigung nicht auftreten werde. Durch die Einwendungen der Beschwerdeführer hätten sich auch keine Anhaltspunkte für eine erforderliche Gutachtensergänzung ergeben, zumal die Einwendungen in den Gutachten behandelt worden seien. Der Forderung, die Lärmschutzwand in Richtung Süden zu verlängern, habe man nicht nachkommen können, da diese Maßnahme vom lärmschutztechnischen Sachverständigen nicht vorgeschrieben worden sei. Hinsichtlich der Stellplatzsituation, deren Verminderung, sowie des nunmehrigen Entfalles der Lärmschutzwand wird ausgeführt, dass kein Bebauungsplan für diesen Bereich existiere, als gesetzliches Mindestanforderung sei ein Stellplatz pro Wohneinheit zu schaffen. Dies seien 48 Stellplätze. Alle weiteren Stellplätze, die seitens der Konsenswerberin

geschaffen werden, könnten gesetzlich nicht vorgeschrieben werden, es bestehe somit auch keine rechtliche Handhabe bei der Verringerung der geplanten KFZ-Abstellplätze durch die Konsenswerberin bis auf das gesetzliche Ausmaß von 48 Stellplätzen. Der Entfall der Lärmschutzwand habe sich aufgrund der Tatsache ergeben, dass jene zusätzlichen 8 Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich nicht mehr ausgeführt würden und diese Lärmschutzwand vom lärmtechnischen Amtssachverständigen nur aufgrund dieser 8 Stellplätze als erforderlich angesehen worden sei. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze könnten eine Beschattung des angrenzenden Grundstückes sowie eine Lärmbelästigung nicht mehr erfolgen, weil dort die ursprünglich vorgesehenen Parkplätze samt Schallschutzwand nicht mehr zur Ausführung gelangen würden. Die Einwendungen in Bezug auf das Bauwerk im unregelmäßigen Bauland - § 54 NÖ BO 1996 - seien davon ausgegangen, dass die dichte, geradlinige und parallele Zeilenstruktur der einzelnen Wohneinheiten (Doppelhausreihen) im Umgebungsbereich nicht vorhanden sei. Aus dem Einreichplan sowie im Zuge des Lokalausweises habe festgestellt werden können, dass die längste Gebäudezeile ca. 35 m betrage. Die drei weiteren Gebäudereihen seien bereits jeweils kürzer. Die im Norden bestehende Reihenhausanlage weise 5 Einzelhäuser auf. Entlang der L Straße, östlich des Bauvorhabens, bestehe über eine Länge von 150 m eine geschlossene Gebäudezeile, weiters befinde sich südöstlich des Bauvorhabens eine Wohnhausanlage, deren dichte und geradlinige Verbauung mehr als das Doppelte der nunmehr geplanten Wohnhausanlage betrage. Ferner sei seitens der Beschwerdeführer festgehalten worden, dass in der Umgebung kaum Gebäude mit drei Vollgeschossen existierten. Bereits aus dieser Formulierung sei zu entnehmen, dass durchaus auch dreigeschossige Gebäude in der Umgebung bestünden, diese würden daher nicht mehr vollständig aufgezählt. Beispielhaft seien jedoch die B Straße, die Hotelfachschule, sowie die Wohnbauten in der L Straße angeführt. Das Privatgutachten sei nicht geeignet, den Standpunkt der Beschwerdeführer zu stützen, da nicht nur entlang der L Straße eine geschlossene Bauweise, sondern ebenso südöstlich an das geplante Bauvorhaben anschließend ein stark verdichteter Wohnhausbau in weit größerem Ausmaß und innerhalb der B Straße eine weit längere geschlossene Gebäudezeile als in der L Straße (östlich des Bauvorhabens) bestehe, wie das Ermittlungsverfahren der entscheidenden Behörde erbracht habe und dem schlüssigen Ortsbildgutachten der Amtssachverständigen zu entnehmen sei. Alle drei Gutachten seien in ihren Ausführungen und ihrer Strukturierung schlüssig und nachvollziehbar. Allerdings seien beim Privatgutachten folgende Punkte anzumerken:

§ 54 NÖ BO 1996 geht davon aus, dass ein Neubau eines Bauwerkes unzulässig ist, wenn es in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder aufgrund seiner Höhe von dem an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht.

Diese Rechtsfrage ist daher dahingehend zu beurteilen und zu beantworten, dass die Anordnung der geplanten Bauwerke sowie deren Höhe in Relation zum Gebäudebestand zu setzen und zu prüfen sei, ob daraus ein auffälliger Widerspruch abgeleitet werden kann. Beurteilungskriterien wie Bebauungsdichte und Bebauungshöhe sowie Geschossflächenzahl und Wohndichte, wie sie im Privatgutachten ... ausführlich als Beurteilungskriterien herangezogen wurden, sind nicht zu berücksichtigen, da nur die Relation zum Gebäudebestand hinsichtlich der Struktur und der Anordnung zu beurteilen ist. Bei der Höhe der Gebäude ist nicht die Anzahl der Geschosse, bzw. die Gebäudehöhe, sondern die Gesamthöhe der Objekte zu sehen. Hinsichtlich der Anordnung auf dem Grundstück ist die geschlossene, offene oder gekuppelte Bauweise heranzuziehen und sind diese Kriterien immer nur aus einem Blickwinkel von allgemein zugänglichen Orten aus zu beurteilen. Im Privatgutachten der Frau DI S werden unter anderem dabei auch im Zusammenhang mit der Bebauungshöhe die L Straße und S Straße angeführt und ist dazu festzuhalten, dass eine vergleichende Beurteilung der Gebäudehöhen (Bestand und geplanter Neubau) von diesen Standorten aus, aufgrund der Topographie nicht möglich ist.

Allerdings wird richtigerweise ausgeführt, dass die Anordnung der Gebäudezeilen des geplanten Bauvorhabens parallel zur St Straße erfolgt und damit eine Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur darstellen.

§ 56 NÖ BO 1996 geht davon aus, dass Bauwerke, die einer Bewilligung bedürfen, sich in ihrer Umgebung harmonisch einfügen haben. Dabei sind lediglich die Kriterien Harmonie (optische Wechselbeziehung unabhängig von Baudetails, Stilelementen und Materialien) unter dem Blickwinkel der Umgebung (optische Beeinflussung eines Bereiches vom Standort des geplanten Bauwerkes aus) heranzuziehen.

Die Privatgutachterin ... geht in ihrem Gutachten von Gestaltungscharakteristik, Struktur und gestalterischen Merkmalen aus und gelangt zu dem Schluss, dass das geplante Bauvorhaben eine extrem dichte Bauform aufweist, die beim Bestand in näherer und weiterer Umgebung in dieser Form nicht zu finden ist.

Dieser Meinung kann sich die Behörde nicht anschließen, da der Bauplatz im Norden und Osten von einer geschlossenen Bebauungsweise umgeben ist, wobei die Reihenhausanlage im Bereich der nördlichen Grundgrenze das geplante Bauvorhaben an Höhe überragt. Ebenso kann die Aussage, dass eine solche Bauweise in näherer und weiterer Umgebung nicht zu finden ist, nicht nachvollzogen werden, da südöstlich des Bauplatzes für die geplante Wohnhausanlage eine terrassenartige Wohnhausanlage in bewilligter Form besteht, deren Verbauung nahezu doppelt so dicht wie jene des geplanten Bauvorhabens ist. Daher musste festgestellt werden, dass das Privatgutachten in sich zwar schlüssig und nachvollziehbar ist, jedoch nicht nur von den rechtlichen Beurteilungskriterien ausgeht und daher zu einem verfälschten Ergebnis gelangt. Demzufolge war das Gutachten der beiden ASV (DI S S, DI O) für die Beurteilung heranzuziehen.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass sich die Einwendungen hinsichtlich der Anordnung und Höhe des geplanten Objektes nur auf eine auffallende Abweichung zur umgebenden Bausubstanz begründet. Eine Verletzung von Anrainerrechten hinsichtlich des gesetzlich geforderten Lichteinfallendes wurde nicht vorgebracht. Allein die Anordnung und Höhe eines geplanten Objektes auf einem Grundstück stellt kein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht im Sinn des § 6 Abs. 2 NÖ BO 1996 dar.

Der Einwand, es käme durch das Bauvorhaben zu einer Ertragsminderung für den direkt angrenzenden Weingarten, sei auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Zur Kritik in Bezug auf die Versickerung, wonach ein entsprechendes wassertechnisches Projekt fehle und daher das gesamte Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig sei, werde festgehalten, dass damit lediglich das Fehlen eines Versickerungsprojektes gerügt und nicht eine eventuelle Gefährdung angrenzender Grundstücke und Objekte der Anrainer durch die Ableitung von Niederschlagswässern befürchtet werde. In der Verhandlungsschrift vom 12. Juli 2006 sei vom ASV die Vorlage eines Ausführungsdetails über die Sickerfläche samt Einzugsbereich und Aufbau gefordert worden. In weiterer Folge habe sich die Konsenswerberin entschlossen, die anfallenden oberflächigen Niederschlagswässer nicht zur Versickerung zu bringen, sondern in das Kanalnetz einzuleiten. Ein diesbezügliches von der Konsenswerberin übermitteltes Schreiben vom 15. Juni 2008 liege im Akt auf. Durch das Ableiten oberflächiger Niederschlagswässer in das öffentliche Kanalnetz würden keine Anrainerrechte verletzt. Der Einwand bezüglich der gesetzlichen Ausführungsfrist sei als unzulässig zurückzuweisen. Zu den befürchteten Lärmemissionen in Bezug auf die zukünftige Straßenbreite habe der lärmtechnische ASV in einer Ergänzung seines Gutachtens ausgeführt, dass mit keinen schädlichen Emissionen zu rechnen sei. Hinsichtlich der zu errichtenden KFZ-Stellplätze, wobei es sich nicht nur um zusätzliche, sondern um Pflichtstellplätze handle, sei das lärmtechnische Gutachten maßgeblich. In diesem sei noch von der Errichtung von 96 Stellplätzen ausgegangen worden und es sei daraus deutlich zu erkennen, dass nicht nur zusätzliche, sondern auch Pflichtstellplätze in die Emissionsberechnung einbezogen worden seien. Die Aussage, dass das Gutachten auf einer unrichtigen Plandarstellung beruhe, könne von der Behörde nicht nachvollzogen werden, weil sich weder die Anzahl der Stellplätze vergrößert noch deren Lage für die Anrainer ungünstig verschoben habe, hiezu werde auf das lärmtechnische Gutachten und dessen Ergänzung verwiesen. Es sei davon auszugehen, dass die entstehenden Lärmemissionen nach wie vor ein zumutbares ortsübliches Maß nicht überschritten. Auch der medizinische Gutachter sei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Gesundheitsgefährdung durch dieses Bauvorhaben und dessen Benützung nicht entstehe. Zusammenfassend könne daher festgehalten werden, dass die durch die Parteien vorgebrachten Einwendungen in ihrer Gesamtheit mit Ausnahme der befürchteten Lärmbeeinträchtigung durch die Schaffung und den Betrieb der KFZ-Abstellplätze am Bauplatz keine subjektiv öffentlichen Anrainerrechte im Sinn des § 6 Abs. 2 NÖ BO 1996 idGF darstellten, und weiters das durchgeführte Ermittlungsverfahren (insbesondere die an Ort und Stelle durchgeführte kommissionelle Verhandlung) sowie die ergänzenden Gutachten erbracht hätten, dass durch das Bauvorhaben kein subjektiv-öffentliches Anrainerrecht verletzt werde.

3. Die Beschwerdeführer erhoben dagegen Berufung. Darin rügten sie unter anderem, dass die im Bescheid vorgeschriebenen Auflagen nicht mit dem Letztstand der Projektplanungen übereinstimmten. Dies betreffe das Badebiotop, die Anordnung der Gebäude auf dem Bauplatz, das Ausführungsdetail über Sickerflächen samt Einzugsbereich sowie den Aufbau der Sickerflächen. Es sei nicht erkennbar, für welchen Planungsstand das gegenständliche Bauvorhaben genehmigt sei. Manche Einwendungen der Beschwerdeführer seien sinnwidrig wiedergegeben worden. Auf die Einwendung bezüglich allfälliger Erschütterungen während der Bauzeit sei gar nicht eingegangen worden. Die 8 KFZ-Stellplätze, die angeblich nicht mehr ausgeführt werden sollten, seien noch immer in den Plänen enthalten. Die Längenangabe der Behörde in der Begründung sei entweder falsch oder das Projekt sei drastisch reduziert worden. Die Baubehörde gehe von einer längsten Gebäudezeile von 35 m aus, tatsächlich sei die längste Gebäudezeile 71 m lang. Sämtliche Lagepläne würden unterschiedliche Längenangaben aufweisen. Es sei durch die ständigen Änderungen ein völlig neues Projekt entstanden und es hätte das gesamte Projekt einer Neubeurteilung unterzogen werden müssen. Weiters habe die Baubehörde die §§ 54 und 56 NÖ BO 1996 falsch angewendet. Sie habe eine Wohnhausanlage und Häuser für ihre Beurteilung herangezogen, die außerhalb des von der Stabsstelle Stadtentwicklung und DI O festgelegten Betrachtungsraumes hinsichtlich des Ortsgebiets als Umgebungsbereich festgelegt worden sei. Die geplanten Doppelhäuserzeilen stellten eine auffallende Abweichung vom Bestand dar. Die Beurteilungskriterien Bebauungsdichte und Geschossflächenzahl seien im Gutachten der Stabsstelle Stadtentwicklung als Begründung für die harmonische Einfügung in die Umgebung angegeben. Es sei eine einseitige Betrachtungsweise der Behörde, wenn dieselben Beurteilungskriterien bei den Gutachten der Stabsstelle herangezogen würden und bei der Beurteilung des Privatgutachtens unberücksichtigt blieben. Auch entbehre die Feststellung der Behörde, es sei bei der Höhe der Gebäude nicht auf die Anzahl der Geschosse bzw. die Gebäudehöhe, sondern die Gesamthöhe der Objekte zu sehen, jeder gesetzlichen Grundlage.

4. Mit dem nunmehr angefochtene Bescheid wurde der Berufung der Beschwerdeführer gemäß § 38 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz (NÖ STROG) sowie §§ 42, 63 Abs. 3, 66 Abs. 4 AVG und §§ 6, 48 und 54 NÖ BO 1996 keine Folge gegeben und der in Berufung gezogene Bescheid bestätigt.

Begründend führte die belangte Behörde unter anderem aus, die Geltendmachung von Verfahrensmängeln bzw. Aktenwidrigkeiten gehöre nicht zu den vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechten, ebenso wenig wie ein Mitspracherecht zur Verkehrssituation oder die Geltendmachung einer "falschen Anwendung der

§§ 54 und 56 NÖ BO" hinsichtlich Ortsbild und Wohndichte, falls es sich nicht um die Verletzung eines subjektivöffentlichen Rechts auf Belichtung von Hauptfenstern handle. Das Rügen unzumutbarer Belästigungen durch Erschütterungen, insbesondere während der Bauzeit, sowie von den Anrainern geltend gemachte Schallemissionen und Beeinträchtigungen durch Oberflächenwässer könnten ein subjektiv-öffentliches Recht betreffen, falls diese in eigenem Namen für das jeweilige Grundstück das Nachbarn geltend gemacht werde. Sämtliche Ausführungen zur letztlich doch nicht ausgeführten Lärmschutzwand seien wegen der erfolgten Projektänderung nicht zu prüfen. Es hätten sich die Einwendungen zur Belichtung nur auf eine durch die Lärmschutzwand verursachende Problematik bezogen. Ebenso habe sich die Oberflächenproblematik durch Einleitung der Wässer in den Kanal verloren. Seitens der Baubehörde erster Instanz sei eine inhaltliche Prüfung zur Immissionsproblematik betreffend 88 vorgesehene KFZ-Stellplätze vorgenommen und auf Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen, eingegangen worden. Genau derartige Emissionen seien in § 48 Abs. 1 NÖ BO 1996 genannt, durch Parkplätze bedingte Emissionen würden allerdings in § 6 Abs. 2 Z 2 NÖ BO dadurch ausgenommen, dass es sich um solche handle, die sich aus der Benützung einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63 NÖ BO) wie im gegenständlichen Fall, um die verpflichtend zu schaffenden 48 KFZ-Abstellplätze, ergäben. Zu den restlichen 40 projektierten Parkplätzen sei gutachterlich - und zwar in unwiderlegter und unzweifelhafter Weise - keine unzumutbare Beeinträchtigung durch Emissionen festgestellt worden. Dazu habe die Erstbehörde ausgeführt, dass hinsichtlich der weiteren Einwendungen, wonach nicht nur zusätzliche, sondern auch Pflichtstellplätze in die Beurteilung einzubeziehen seien, nicht eine Stellungnahme der Stadtentwicklung, sondern das lärmtechnische Gutachten des ASV maßgeblich sei, in dem von 96 KFZ-Stellplätzen, also mehr als nunmehr errichtet würden, und von einem vierfachen Wechsel je Stellplatz pro Tag ausgegangen werde. Daraus ergebe sich, dass nicht nur zusätzliche, sondern auch Pflichtstellplätze in die Emissionsberechnung einbezogen worden seien. Die Aussage der Beschwerdeführer, wonach das Gutachten des Sachverständigen vom 24. August 2006 auf unrichtigen Plandarstellungen basiere, könne nicht nachvollzogen werden, da sich weder die Anzahl der Stellplätze vergrößert noch deren Lage für die Anrainer ungünstig verschoben habe, hier werde wiederum auf das ergänzende Gutachten des lärmtechnischen ASV vom 23. Juni 2008 verwiesen. Somit sei davon auszugehen, dass nach wie vor die entstehenden Lärmemissionen ein zumutbares ortsübliches Maß nicht überschritten. Dieser Begründung sei aus Sicht der belangten Berufungsbehörde nichts hinzuzufügen, weil von keinem Anrainer, nach dem ergänzenden Sachverständigengutachten, ein Gegengutachten eingeholt worden sei. Ein mit den Erfahrungen des Lebens und den Denkgesetzen nicht in Widerspruch stehendes Gutachten eines Amtssachverständigen könne in seiner Beweiskraft nur durch ein gleichwertiges Gutachten, somit auf gleicher fachlicher Ebene, bekämpft werden. Widersprüche zu den Erfahrungen des Lebens und zu den Denkgesetzen könnten zwar auch ohne sachverständige Untermauerung aufgezeigt werden, derartige Widersprüche habe die Berufungsbehörde nicht zu erblicken vermocht, zumal den Hinweisen auf die Ergänzungsbedürftigkeit des Gutachtens nachgegangen worden sei.

B. Zum Beschwerdeverfahren

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde mit dem Begehrt, ihn wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes und, in eventuel, Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor und erstattete eine Gegenschritt mit dem Antrag die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligte Partei erstattete eine Gegenschritt mit dem gleichen Begehren.

C. Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Die relevante Regelung in der NÖ BO 1996 zum Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in der hier anzuwendenden Fassung LGBL. 8200-15, lautet:

"§ 6

Parteien, Nachbarn und Beteiligte

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 2 und § 35 haben Parteistellung:

1. der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektivöffentlichen Rechten berührt sind. Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.

(2) Subjektivöffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000, der NÖ Aufzugsordnung, LGBl. 8220, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, gewährleisten und über
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 9) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen."

Das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ist demnach in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Berufungsbehörde sowie der Aufsichtsbehörde und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels einer Partei des Verwaltungsverfahrens mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der NÖ BO 1996 im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden. Die Beschwerdeführer können durch die von der Berufungsbehörde erteilte Baubewilligung nur dann in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt sein, wenn ihre öffentlich-rechtlichen Einwendungen von den Baubehörden in rechtswidriger Weise nicht berücksichtigt worden sind (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011, Zl. 2009/05/0220, mwH).

2. Zum Einwand, dem Spruch des erstinstanzlichen Bescheides sei nicht zu entnehmen, welche Einwendungen zurück- und welche abgewiesen worden seien, ist festzuhalten, dass der Berufungsbescheid in jeder Hinsicht an die Stelle des erstinstanzlichen Bescheides tritt, letzterer verliert durch die Erlassung des Berufungsbescheides jede selbständige rechtliche Wirkung nach außen (vgl. dazu etwa das hg. Erkenntnis vom 29. Mai 2008, Zl. 2007/07/0040). Verfahrensgegenständlich ist daher vor dem Verwaltungsgerichtshof der in Beschwerde gezogene Berufungsbescheid. § 59 Abs. 1 AVG gebietet nicht, dass im Spruch genau aufgelistet wird, welche Einwendungen zurück- bzw. abgewiesen werden, da Einwendungen mit der Erledigung der Hauptfrage als miterledigt gelten. Die Behörde muss sich im Zuge der Begründung mit den Einwendungen auseinandersetzen und hat - wie im bekämpften Bescheid erfolgt - darzulegen, warum sie die Einwendungen als unbegründet ansieht (vgl. dazu *Hengstschläger/Leeb*, AVG, 2. Teilband, 2005, § 59, Rz 7 ff, sowie die dort zitierte Rechtsprechung).

3. Die Aufzählung der Nachbarrechte in § 6 Abs. 2 NÖ BauO 1996 ist abschließend (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Jänner 2004, Zl. 2002/05/0769), weshalb mit dem Einwand, die mitbeteiligte Bauwerberin sei nicht Eigentümerin der zu bebauenden Grundstücke, kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht iSd § 6 Abs. 2 leg. cit. geltend gemacht wird. Gleiches gilt für die Rüge, die Zustimmung des grundbücherlichen Eigentümers liege nicht vor (vgl. das hg. Erkenntnis vom 27. Februar 2006, Zl. 2004/05/0006, mwH).

4. Mit den Hinweisen, das vorliegende Projekt sei häufig geändert worden, zeigt die Beschwerde keine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides auf.

Beim Baubewilligungsverfahren handle es sich um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei welchem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 15. November 2011, Zl. 2008/05/0051, mwH). In einem Projektgenehmigungsverfahren kommt es nicht darauf an, welcher Zustand besteht, sondern darauf, welcher Zustand nach Verwirklichung des Projekts herbeigeführt werden soll (vgl. das hg. Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0316).

Gemäß § 13 Abs. 8 AVG kann der verfahrenseinleitende Antrag (hier: Baubewilligungsantrag) in jeder Lage eines Verfahrens geändert werden. Durch die Antragsänderung darf die Sache ihrem Wesen nach nicht geändert und die sachliche und örtliche Zuständigkeit nicht berührt werden. Projektsänderungen bzw. Projektmodifikationen sind daher auch im Berufungsverfahren zulässig, solange das Projekt dadurch kein anderes wird. Die Berechtigung des Antragstellers, das Projekt - solange es dadurch kein anderes wird - abzuändern, besteht auch ohne behördliche Aufforderung (vgl. nochmals das Erkenntnis Zl. 2009/05/0316, mwH).

Im vorliegenden Fall änderte die mitbeteiligte Bauwerberin ihr Bauansuchen (unstrittig) dahingehend ab, dass dieses nunmehr um das ursprünglich projektierte Biotop sowie um 8 KFZ-Stellplätze sowie der diesbezüglichen Lärmschutzwand vermindert ausgeführt werden soll. Insofern handelt es sich - zumal die Immissionsquelle beseitigt wird - um eine Verringerung des Projekts, sodass Rechte der Nachbarn durch eine solche Einschränkung nicht verletzt werden können (vgl. das insofern einschlägige hg. Erkenntnis vom 23. Juli 2009, Zl. 2008/05/0031, mwH).

5. Dem Einwand, durch die Nichtausführung des Biotops würde die Löschwassermenge und dadurch das Recht der Beschwerdeführer auf Brandschutz beeinträchtigt, ist entgegenzuhalten, dass den Nachbarn ein Mitspracherecht betreffend die Art und die ausreichende Möglichkeit des Einsatzes der Feuerwehr und das Ausmaß der vorhandenen Löschwassermenge nicht zusteht (vgl. aus der hg. Rechtsprechung die insoweit einschlägigen Erkenntnis vom 16. Dezember 2003, Zl. 2002/05/1466, Slg. Nr. 16.248 A; und vom 21. Dezember 2010, Zl. 2009/05/0089, mwH). Nach der hg. Rechtsprechung kann das Recht des Nachbarn auf Brandschutz nur insoweit verletzt sein, als durch die Ausgestaltung und die zulässige Benützung des bewilligten Bauwerkes der Nachbarschutz nicht gewährleistet ist (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 10. Oktober 2006, Zl. 2005/05/0031, Slg. Nr. 17.025 A, und vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0152).

6. Was den Hinweis betrifft, es sei nicht geklärt, ob auf der Liegenschaft Nr. 1080/3 ein Einfriedungssockel errichtet werden soll, ist festzuhalten, dass sich das vorliegend bewilligte Bauvorhaben nur auf die Grundstücke Nr. 1081 und Nr. 1082/1, KG Krems, bezieht.

7. Auch die Einwände der Beschwerdeführer betreffend den Abfluss von Niederschlagswässern erweisen sich als nicht zielführend. Das in § 6 Abs. 2 Z. 2 NÖ BO 1996 genannte subjektivöffentliche Recht des Nachbarn - Schutz vor Emissionen - ist durch die Immissionsschutzregelung des § 48 leg. cit. definiert (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. Februar 2011, Zl. 2009/05/0220). Die dort genannten Emissionen, deren örtliche Zumutbarkeit für Nachbarn die Baubehörde zu prüfen hat, sind nach Abs. 1 Z. 2 dieses Paragraphen taxativ aufgezählt und müssen ebenfalls von Bauwerken und deren Benützung ausgehen. Ein Belästigungsschutz vor "Abschluss von Niederschlagswässern" ist jedoch in dieser Norm nicht enthalten, örtlich unzumutbare Immissionen anderer als der in § 48 leg. cit. aufgezählten Art kann der Nachbar nur im Zivilrechtsweg abstellen (vgl. nochmals das Erkenntnis Zl. 2009/05/0220, mwH).

8. Mangels Aufzählung im taxativen Katalog des § 6 Abs. 2 NÖ BO 1996 kommt den Beschwerdeführern auch hinsichtlich der in § 56 leg. cit. geregelten Aspekte der Ortsbildgestaltung kein Mitspracherecht zu (vgl. wiederum das Erkenntnis Zl. 2009/05/0220, mwH). Von daher ist für die Beschwerde mit dem zu § 56 leg. cit. erstatteten Vorbringen nichts zu gewinnen.

9. Soweit die Beschwerdeführer Immissionen auf ihren Liegenschaften im Zusammenhang mit der Bauausführung einwenden, sind sie darauf hinzuweisen, dass die Bauausführung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist und die Vorschriften für die Ausführung von Bauten keine Parteirechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren begründen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. März 2011, Zl. 2009/05/0301, mwH).

10. Wenn die Beschwerde eine beschränkte Belastbarkeit der Verkehrswege ins Treffen führt, ist festzuhalten, dass den Nachbarn nach § 6 Abs. 2 NÖ BO 1996 kein Mitspracherecht betreffend mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen mangels Aufzählung im Katalog dieser Bestimmung zukommt, insbesondere steht den Nachbarn kein subjektiv-öffentliches Recht darauf zu, da sich die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen nicht ändern (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Dezember 2009, Zl. 2008/05/0130, 0131, mwH).

11. Mit den (bloßen) Hinweisen darauf, dass auf Grund der bestehenden Belastbarkeit der Verkehrswege Immissionen - Staub, Abgase, Erschütterungen, Lärm - zu befürchten seien, vermögen die Beschwerdeführer die Schlüssigkeit der im Bauverfahren eingeholten luftreinhaltetechnischen, lärmtechnischen und medizinischen Gutachten nicht zu erschüttern und daher eine Rechtswidrigkeit des bekämpften Bescheides nicht aufzuzeigen.

12. Hinsichtlich des Vorbringens zu den Planunterlagen ist darauf hinzuweisen, dass der Nachbar im Hinblick auf die Frage der Vollständigkeit von Planunterlagen nur geltend machen kann, dass solche Mängel der Baupläne vorliegen, durch die er außer Stande gesetzt wird, sich über die Art und den Umfang der Bauführung sowie über die Einflussnahme auf seine Rechte zu informieren. Schon angesichts ihres eingehenden Vorbringens ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht erkennbar, inwiefern die beschwerdeführenden Parteien durch eine etwaige Mangelhaftigkeit der hier maßgeblichen Planunterlagen in der Geltendmachung ihrer subjektiven öffentlichen Rechte verhindert waren (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Dezember 2011, Zl. 2008/05/0062, mwH).

13.1. Dennoch ist der Beschwerde Erfolg beschieden.

Das gegenständliche Bauvorhaben ist unstrittig im ungeregelten Baulandbereich gelegen, für die zu bebauenden Grundstücke der Bauwerberin besteht kein Bebauungsplan.

Die NÖ BO 1996 berücksichtigt den Umstand, dass es mancherorts noch keinen Bebauungsplan gibt, in diesem Fall kommt § 54 NÖ BO 1996 zur Anwendung.

Die Beschwerde bekämpft den angefochtenen Bescheid auch mit Blick auf diese gesetzliche Bestimmung. Insbesondere wird (zusammengefasst) vorgebracht, dass im bekämpften Bescheid die Grenzen des Bezugsbereiches nicht genau dargestellt und plausibel bzw. nachvollziehbar begründet seien.

13.2. § 54 NÖ BO 1996 idF 8200-8 lautet:

"§ 54

Bauwerke im ungeregelten Baulandbereich

Ein **Neu- oder Zubau eines Bauwerks ist unzulässig**, wenn für ein als Bauland gewidmetes Grundstück kein Bebauungsplan gilt oder dieser keine Festlegung der Bebauungsweise oder -höhe enthält und das neue oder abgeänderte Bauwerk

- o in seiner Anordnung auf dem Grundstück oder Höhe von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken auffallend abweicht oder

- o den Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigen würde.

Zur Wahrung des Charakters der Bebauung dürfen hievon Ausnahmen gewährt werden, wenn dagegen keine hygienischen oder brandschutztechnischen Bedenken bestehen."

13.3. § 54 NÖ BO 1996 räumt nach der hg. Rechtsprechung (vgl. etwa das Erkenntnis vom 16. November 2010, Zl. 2009/05/0309, mwH) den Nachbarn nicht weitergehende Mitspracherechte ein, als im § 6 Abs. 2 leg. cit. umschrieben sind. Im Rahmen des § 54 NÖ BO 1996 werden die subjektiv-öffentlichen Rechte des Nachbarn darauf beschränkt, dass ein Einfluss auf den Lichteinfall auf die Nachbarliegenschaft ausgeübt wird. Eine Verletzung von Nachbarrechten kann somit nur dann gegeben sein, wenn der Lichteinfall unter 45 Grad auf Hauptfenster zulässiger Gebäude auf den Nachbargrundstücken beeinträchtigt wird. Der im § 54 NÖ BO 1996 zweiter Fall verwendete Begriff "zulässige Gebäude" bezieht sich nicht nur auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude, und zwar unabhängig davon, ob die Nachbarliegenschaft bereits bebaut ist (vgl. das hg. Erkenntnis vom 25. März 2010, Zl. 2007/05/0207).

Ferner kann die Frage, ob ein Bauwerk im unregulierten Baulandbereich zulässig ist, nach der hg. Rechtsprechung (siehe das Erkenntnis vom 28. September 2010, Zl. 2009/05/0344, mwH) abschließend nur beurteilt werden, wenn die Anordnung des geplanten Bauwerks auf dem Grundstück und/oder seine Höhe mit der Anordnung oder Höhe der "von den an allgemein zugänglichen Orten zugleich mit ihm sichtbaren Bauwerken" verglichen wird. In diese Beurteilung sind alle jene Liegenschaften einzubeziehen, die miteinander nach der überwiegend herrschenden faktischen Bebauung ein im Wesentlichen einheitliches, zusammenhängendes Ganzes bilden, damit ein einem Bebauungsplan ähnlicher Beurteilungsmaßstab geschaffen werden kann. Demnach sind zunächst konkrete Feststellungen über die Grenze des Bezugsbereiches erforderlich und sodann die Aufnahme der vorhandenen Baubestände innerhalb dieses Bereiches. Diese Beurteilung kann nur auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens erfolgen.

13.4. Im angefochtenen Bescheid wurde das Bezugsgebiet nicht näher definiert, vielmehr schloss sich die belangte Behörde diesbezüglich offensichtlich der Beurteilung seitens der Erstbehörde an.

Die Erstbehörde verwies in diesem Zusammenhang auf drei Sachverständigengutachten, nämlich das Gutachten der ASV DI S S, das von Beschwerdeführerseite ins Treffen geführte Privatgutachten der Sachverständigen Mag. DI C S, und das Gutachten des danach von der Behörde beigezogenen ASV DI O, wobei sie alle drei Gutachten in ihrer Ausführung und Strukturierung für schlüssig und nachvollziehbar erachtete, dann aber - wie oben wiedergegeben - zum Ergebnis kam, dass das Privatgutachten nicht nur von den rechtlichen Beurteilungskriterien ausgehe und daher zu einem verfälschten Ergebnis gelange.

Im Privatgutachten wurde das Bezugsgebiet (wie schon erwähnt) analog zum Gutachten der erstgenannten ASV festgelegt. Auch der ASV DI O traf offenbar diese Festlegung. Die Erstbehörde - und ihr folgend die belangte Berufungsbehörde - nahm für ihre rechtliche Beurteilung nach § 54 leg. cit. aber (wie oben wiedergegeben) auch auf eine (offenbar größere) Wohnhausanlage südöstlich des Bauvorhabens, auf die Verbauung der Bstraße und eine Hotelfachschule Bezug. Insofern erscheint die Begründung des angefochtenen Bescheides nicht nachvollziehbar, zumal nicht näher aufgezeigt wird, dass die solcherart angesprochenen Baulichkeiten (womit sich die genannten Gutachten nicht näher auseinandersetzen) innerhalb des von den Sachverständigen definierten Bezugsbereiches liegen. Eine Abweichung von den besagten Gutachten bezüglich des Bezugsbereiches wäre im Übrigen nur dann zulässig, wenn die Behörde sich diesbezüglich auf eine neue sachverständige Grundlage stützen kann, die es ihr auch erlaubt näher aufzuzeigen, warum sich die schon eingeholten Gutachten als unschlüssig darstellen; die Behörde hat nämlich die Gedankengänge aufzuzeigen, die sie veranlasst haben, von den an sich gleichwertigen Beweismitteln dem einen einen höheren Beweiswert zuzubilligen als dem anderen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 15. Mai 2012, Zl. 2009/05/0048).

13.5. Da sich der in § 54 NÖ BO 1996 zweiter Fall verwendete Begriff "zulässige Gebäude" nicht nur (wie erwähnt) auf die Hauptfenster bestehender (bewilligter oder als konsensgemäß zu beurteilender) Gebäude auf den Nachbargrundstücken, sondern auch auf zukünftig bewilligungsfähige Gebäude (auch auf bislang unbebauten Nachbargrundstücken) bezieht, hatte die belangte Behörde im Beschwerdefall zu prüfen, ob das bewilligte Bauvorhaben den Lichteinfall unter 45 Grad zukünftiger bewilligungsfähiger Neu- und Zubauten auf den Nachbargrundstücken der beschwerdeführenden Parteien beeinträchtigen würde (vgl. das Erkenntnis Zl. 2007/05/0207).

Den im Erstbescheid wiedergegebenen Einwendungen des Erstbeschwerdeführers vom 1. Jänner 2007 (vgl. Seite 32 des Erstbescheides) ist entnehmbar, dass dieser auch geltend machte, nach § 54 NÖ BO 1996 seien gegenständlich auch Hauptfenster zukünftig zulässiger Gebäude mitzubetrachten. Insoweit erscheint der

Bescheid der Erstbehörde, wonach eine Verletzung von Anrainerrechten hinsichtlich gesetzlich geforderten Lichteinfalls nicht vorgebracht worden seien (vgl. Seite 50 des Erstbescheids), nicht überzeugend.

Die erforderliche Prüfung lässt sich dem angefochtenen Bescheid nicht entnehmen, der Hinweis auf eine weggefallene Lärmschutzwand (vgl. Seite 7 des angefochtenen Bescheides, weiters dessen Seite 5) vermag diese Prüfung nicht zu ersetzen. Auch insofern erweist sich die Begründung des bekämpften Bescheides als unvollständig und daher nicht nachvollziehbar.

14. Der angefochtene Bescheid war somit wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. c VwGG aufzuheben. Diese Entscheidung konnte auf dem Boden der hg. Rechtsprechung in einem nach § 12 Abs. 1 Z. 2 VwGG gebildeten Senat getroffen werden.

15. Der Spruch über den Aufwandersatz gründet auf §§ 47 ff VwGG iVm der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008.

Wien, am 12. Juni 2012