

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seine Richterin Mag. Manzenreiter über die Beschwerden 1. der I S, 2. des O S, 3. des Ing. F B, 1. bis 3. vertreten durch x, 4. der P N, 5. des M M, 6. des R W, 7. des R B, 8. des D P, 9. der R P, 10. der P H, 11. des G H, 12. des Mag. G L, 13. der E A, 14. des J A, 15. der M S, 16. des M K, 17. des M S, 4. bis 17. vertreten durch xx, gegen den Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz vom 24.5.2018, GZ: 0027607/2018 MDion RM, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 11.10.2018

zu Recht:

I. Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen dieses Erkenntnis ist eine Revision unzulässig.

Entscheidungsgründe

I. Verfahrensgang:

I.1. Mit Eingabe vom 17.8.2017 beantragte die L Genossenschaft m.b.H. (= Bauwerberin) beim Magistrat Linz die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus vier Einzelhäusern mit insgesamt 108 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage für 91 Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken Nr. x1, x2, x3, alle KG x.

I.2. Die Beschwerdeführer (im Folgenden: Bf) sind Eigentümer von Nachbargrundstücken, die sich rund um dem Bauplatz befinden.

I.3. Die Baubehörde erster Instanz beraumte mit Kundmachung vom 4.12.2017 für den 18.12.2017 eine mündliche Bauverhandlung an, zu welcher sämtliche Bf (mit Ausnahme des Sechzehnt-Bf, welcher zu diesem Zeitpunkt noch nicht Eigentümer des Grundstücks Nr. x4, KG x, war) unter Hinweis auf die Rechtsfolgen des § 42 AVG nachweislich geladen wurden.

Die Bf erhoben zahlreiche Einwendungen gegen das Bauvorhaben, welche sich im wesentlichen zu folgenden Themenbereichen zusammenfassen lassen:

- Überschreitung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Geschoßflächenzahl von 0,6;
- unzulässige Immissionen (Lärm, Abgase, Licht) im Zusammenhang mit der Tiefgaragenzu- und -abfahrt;
- Geruchs- und Lärmbelästigungen durch die geplante Müllsammelstelle;
- Lärmimmissionen durch den Kinderspielplatz;
- Gefahr der Mobilisierung von Schadstoffen in Folge der im Baugrundstück vorhandenen Altlasten und daraus resultierende Verunreinigung des Grundwassers und der Hausbrunnen auf den Nachbargrundstücken;
- massive Absenkung des Grundwasserspiegels, Gefahr des Austrocknens der Hausbrunnen;
- enorme verkehrsmäßige Belastung der umliegenden Straßen durch den Zuzug von 850 Personen;
- Verlust des dörflichen Ortscharakters durch die 3-5geschoßige Bebauung samt enormer Bebauungsdichte;
- keine ausreichenden Parkflächen für die Bewohner, Widerspruch zur vorgeschriebenen Mindestanzahl von Parkflächen.

I.4. Zu den von der Tiefgaragenzufahrt und den Stellplätzen im Freien zu erwartenden Lärmimmissionen wurde von der Baubehörde erster Instanz ein mit 4.12.2017 datiertes Gutachten einer immissionstechnischen Amtssachverständigen eingeholt, welches bei der Bauverhandlung erörtert und

zum Thema Luftschadstoffe ergänzt wurde. Weiters wurde zu den im immissionstechnischen Gutachten prognostizierten Lärmimmissionen ein mit 16.2.2018 datiertes Gutachten einer medizinischen Amtssachverständigen eingeholt, welches den Bf im Rahmen des Parteiengehörs zur Kenntnis gebracht wurde.

I.5. Mit Bescheid vom 17.4.2018 erteilte die Baubehörde erster Instanz die beantragte Baubewilligung unter Vorschreibung einer Reihe von Auflagen.

I.6. Dagegen erhoben die Bf Berufungen, mit welchen die Abweisung des verfahrenseinleitenden Baubewilligungsantrages begehrt wurde. Den Berufungsschriftsätzen war jeweils ein mit 2.5.2018 datiertes Gutachten von Dr. A S (Büro für Baugeologie und Geowissenschaften) angeschlossen, welches zum Ergebnis gelangt, dass wegen der möglichen Gefährdung des Grundwasserstromes und der Hausbrunnen durch Bau und Betrieb der Wohnanlage eine wasserrechtliche Prüfung und Bewilligung des Bauvorhabens erforderlich sei.

I.7. Mit dem nun angefochtenen Bescheid des Stadtsenates der Landeshauptstadt Linz wies dieser die Berufungen als unbegründet ab und begründete dies ausführlich.

Gegen diesen Bescheid erhoben die Bf mit Schriftsätzen jeweils vom 21.6.2018 ausführliche Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Den Beschwerdeschriftsätzen waren jeweils ein mit 11.6.2018 datiertes Gutachten von Dr. A S (Büro für Baugeologie und Geowissenschaften) angeschlossen, welches zum Ergebnis gelangt, dass wegen dem hohen Risiko einer Verunreinigung des Grundwassers durch das gegenständliche Bauvorhaben eine fachgerechte abfall- und wasserwirtschaftliche Bearbeitung und Beurteilung mit entsprechenden Begleitungen und Genehmigungen der zuständigen Fachbehörden notwendig sei. Dem Beschwerdeschriftsatz der Erst- bis Dritt-Bf ist überdies eine umweltmedizinische Beurteilung der Dr. M W vom 18.6.2018 hinsichtlich der Belastung und Belästigung der unmittelbaren Anrainer im Bereich der Tiefgaragenzu- bzw. -abfahrt N-straße angeschlossen.

Über den dabei von der Viert- bis Siebzehnt-Bf gestellten Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 25.6.2018 entschieden und diese gemäß § 56 Abs. 2 Oö. BauO 1994 zuerkannt.

I.8. Das Landesverwaltungsgericht hat mit Auftrag vom 6.9.2018 den schalltechnischen Amtssachverständigen ersucht, das behördliche immissionstechnische Gutachten dahingehend zu prüfen, ob dieses unter Bezugnahme auf die in der Beschwerde vorgebrachten Argumente zum Thema Lärm ausreichend oder ergänzungsbedürftig ist. Es wurde ersucht, eine fachliche

Stellungnahme dahingehend abzugeben, ob die maßgeblichen Grenzwerte für die beschwerdeführenden Nachbarn an deren Grundgrenze (Gst. Nr. x5 und x6) eingehalten werden.

Die schalltechnische Beurteilung erfolgte mit Eingabe vom 26.9.2018.

Sowohl der Auftrag an den Amtssachverständigen als auch die schalltechnische Beurteilung wurde den Bf zur Vorbereitung auf die mündliche Verhandlung ins Parteiengehör geschickt.

Die mündliche Verhandlung fand am 11.10.2018 statt.

II. Feststellungen (Sachverhalt):

II.1. Mit Eingabe vom 17.8.2017 beantragte die Bauwerberin beim Magistrat Linz die Erteilung einer Baubewilligung für den Neubau einer Wohnanlage, bestehend aus vier Einzelhäusern mit insgesamt 108 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage für 91 Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken Nr. x1, x2, x3, alle KG x. Die genannten Grundstücke bilden einen – zuletzt mit Bescheid vom 7.11.2017 – genehmigten gemeinsamen Bauplatz mit einer Größe von 34.188 m².

Die im Grundriss 3-flügelig angelegten Gebäude werden 5-geschoßig mit eingeschößiger Unterkellerung errichtet, wobei die jeweiligen Gebäudeflügel 3-, 4- und 5-geschoßig geplant sind. Die maximalen Außenabmessungen der Gebäudekörper bei Haus 1 bis 3 betragen 40,54 m x 27,70 m, beim Haus „x Wohnen“ 31,93 m x 22,81 m. Bei allen Häusern beträgt die maximale Attikahöhe 15,1 m über dem angrenzenden Niveau. Die Tiefgarage ist als unterirdische natürlich be- und entlüftete Garage für 91 Stellplätze konzipiert. Die Aufschließung erfolgt im nordwestlichen Bereich des Bauplatzes von der N-straße aus. An beiden Seiten dieser Zufahrt ist eine 2 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Im Bereich der Zufahrt von der N-straße ist weiters eine eingehauste Müllsammelstelle mit den Abmessungen von 14,1 m x 4,9 m sowie eine Trafostation geplant. Bei dieser Müllsammelstelle sind sechs Tonnen (mit je 1100 l) für den Restmüll, sechs Tonnen (mit ebenfalls je 1100 l) für Papier und vier Tonnen (mit je 240 l) für Biomüll projektiert (Einreichplan Müllsammelstelle für Haus a-b). Eine weitere Müllinsel (6,5 m x 4,9 m) gelangt im Bereich „x Wohnen“ zur Ausführung.

II.2. Die Bf sind Eigentümer von Nachbargrundstücken, wobei sich die Eigentumssituation im Einzelnen wie folgt darstellt:

Beschwerdeführer	Grundstücke (alle KG x)
I S (Erst-Bf) O S (Zweit-Bf)	x7
Ing. F B (Dritt-Bf)	x6
P N (Viert-Bf) M M (Fünft-Bf)	x8
R W (Sechst-Bf)	x9
R B (Siebent-Bf)	x10, x11, x12
D P (Acht-Bf) R P (Neunt-Bf)	x13
P H (Zehnt-Bf) G H (Elft-Bf)	x14, x15, x16
Mag. G L (Zwölft-Bf)	x17, x18, x19
E A (Dreizehnt-Bf) J A (Vierzehnt-Bf)	x20, x21
M S (Fünfzehnt-Bf) M K (Sechzehnt-Bf)	x22
M S (Siebzehnt-Bf)	x23,x24

In der schalltechnischen Beurteilung vom 26.9.2018 (ON 7 des verwaltungsgerichtlichen Aktes) wird Folgendes ausgeführt:

„Die L genossenschaft für Oberösterreich beabsichtigt den Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 4 Einzelhäusern mit insgesamt 108 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage für 91 KFZ-Stellplätze auf den Grundstücken Nr. x1, x2, x25, x3, alle KG x. Gegen die vom Stadtsenat der Landeshauptstadt Linz erteilte Baubewilligung wurde von mehreren Nachbarn Beschwerde erhoben. Aus schalltechnischer Sicht wurde dabei vorwiegend die Tiefgaragenein- und -ausfahrt thematisiert.

Den Projektunterlagen liegt ein schalltechnisches Projekt bei, welches von der T GmbH mit der Gz. 17G0237P am 22.11.2017 erstellt wurde. Dieses Projekt wurde fachlich geprüft und kann daraus folgend als plausibel und nachvollziehbar bezeichnet werden.

Das Bauvorhaben sieht vor, dass auf den Parz.Nr. x25 und x2, KG x, der Bauabschnitt 1 der Wohnanlage „x“ errichtet wird. Für die drei geplanten Häuser ist darunterliegend eine Tiefgarage mit 91 Stellplätzen vorgesehen. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage ist auf dem Grundstück Parz.Nr. x1, KG x, vorgesehen. Beidseits der Zu- und Abfahrtsstraße befinden sich direkt angrenzend auf den Parz.Nr. x5 (westlich) und x6 (östlich) die nächstgelegenen Anrainerbereiche. Gemäß dem schalltechnischen Projekt ist beidseits der Zu- und Abfahrtstraße eine 2 m hohe Lärmschutzwand (Höhe bezogen auf das geplante Straßenniveau) als Schallschutzmaßnahme vorgesehen.

Wie vorstehend schon angeführt, wird das schalltechnische Projekt als plausibel und nachvollziehbar angesehen. Begründet wird das damit, dass die schalltechnisch

wesentlichen Basisdaten (Emissionsfaktoren, Kfz-Frequenzen) der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt entsprechend angesetzt wurden. Die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt stellt für die Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie Parkhäusern und Tiefgaragen den Stand der Technik dar. Unter Berücksichtigung dieser Basisdaten sowie der maßgeblichen örtlichen Verhältnisse wurden Immissionsberechnungen durchgeführt. Diese Berechnungen basieren wiederum auf einem dreidimensionalen Rechenmodell, welches die bestehenden örtlichen Verhältnisse, auch im Hinblick auf die Höhenverhältnisse, enthält. Für die Berechnungen wurde immissionsseitig eine Vielzahl an Immissionspunkten definiert, womit die schalltechnischen Auswirkungen sowohl an den Nachbargrundgrenzen als auch an den Hausfassaden dargestellt werden. Für das gegenständliche Beschwerdeverfahren sind die Immissionspunkte mit den Bezeichnungen PR-1a bis f und RP 2a bis e maßgeblich.

Neben der Darstellung der vorhabensbedingten Auswirkungen wurde auch die örtliche Schall-Ist-Situation ermittelt. Auf der Basis von Schallmessungen (Projekt Gz. 17-0237P der T GmbH vom 08.08.2017) wurden für die betreffenden Anrainerliegenschaften die bestehenden örtlichen Geräuschverhältnisse rechnerisch ermittelt und für die einzelnen Rechenpunkte (Immissionspunkte) dargestellt. Wie die Ergebnisse zeigen, liegt die örtliche Ist-Situation am Tag und in der Nacht bei $L_{A,r} = 40-43$ dB. Aus den Ergebnissen des Projektes Gz. 17-0237P vom 08.08.2017 ist abzuleiten, dass die örtliche Ist-Situation durch Verkehrsgeräusche der xbahnstrecke und Straßenverkehr auf den vorhandenen öffentlichen Straßen geprägt ist.

Die vorhabensbedingten Schallimmissionen wurden auf den Grundgrenzen der unmittelbar angrenzenden Wohnliegenschaften unter Berücksichtigung der 2 m hohen Lärmschutzwand mit $L_{A,r} = 33-36$ dB am Tag sowie mit $L_{A,r} = 27-30$ dB in der Nacht ermittelt. Die kennzeichnenden Spitzenpegel sind von der Tageszeit unabhängig, da sie durch die Tätigkeit selbst geprägt sind, und wurden diese in einer Größenordnung von $L_{A,SP} = 49-54$ dB prognostiziert. Die hier betrachteten Immissionspunkte auf den Grundgrenzen liegen allesamt 1,5 m über dem Boden. Die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m hat hier jedenfalls eine pegelmindernde Wirkung. Die übrigen relevanten Immissionspunkte liegen beim südwestlichen Nachbarbereich auf Höhe 1. Obergeschoß, beim nordöstlichen Nachbarbereich auf Höhe 2. Obergeschoß. Diese Punkte sind jedoch nicht an den Grundgrenzen gelegen, sondern an den Hausfassaden. Die geplante Lärmschutzwand hat auf diese Immissionspunkte keine abschirmende Wirkung mehr. Die hierzu prognostizierten Schallimmissionen liegen bei $L_{A,r} = 39-42$ dB am Tag sowie mit

$L_{A,r} = 33-36$ dB in der Nacht. Die kennzeichnenden Spitzenpegel liegen bei $L_{A,SP} = 56-62$ dB.

Nach dem Flächenwidmungsplan sind sowohl das Baugrundstück als auch die umliegenden Nachbargrundstücke als Bauland Wohngebiet gewidmet. Der Planungsrichtwert bzw. Immissionsgrenzwert nach der ÖNORM S5021 liegt für diese Widmungskategorie bei $L_{A,r} = 55$ dB am Tag (06:00 bis 19:00 Uhr), 50 dB am Abend (19:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB in der Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr). Die aus technischer Sicht zulässige Höhe der kennzeichnenden Spitzenpegel wird aus der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 abgeleitet. Das Maximum liegt hier bei +25 dB über dem Beurteilungspegel (im gegenständlichen Fall ist diese der Planungsrichtwert), d.h. 80 dB am Tag, 75 dB am Abend und 70 dB in der Nacht. Vergleicht man hierzu nun die prognostizierten zu erwartenden Schallimmissionen so zeigt sich, dass diese allesamt deutlich unter den widmungsgemäßen Grenzwerten liegen.

Ein weiteres Thema ist die Betrachtung der vorhabensbedingten Schallimmissionen in Bezug auf die Ist-Situation. Hierbei ist auch bei Ausführung der Lärmschutzwand in den Obergeschoßen (hier hat die Lärmschutzwand keine Wirkung) zur Tageszeit in Bezug auf den Beurteilungspegel der Gesamtsituation (Ist-Situation plus Prognosesituation) eine Erhöhung um 3 dB gegenüber der Ist-Situation zu erwarten, zur Nachtzeit eine Erhöhung von etwa 1 dB. Es muss hier aus technischer Sicht den Ausführungen in der von den Beschwerdeführern vorgelegten Umwelthygienischen Beurteilung widersprochen werden, denn die Veränderung einer Geräuschsituation um 3 dB entspricht nicht einer Verdopplung des Lärmpegels. Einer Verdopplung der empfundenen Lautstärke entspricht eine Veränderung um 10 dB. Die Veränderung um 3 dB ist als gerade wahrnehmbare Veränderung zu sehen.

Das zentrale Thema der fachlichen Beurteilungen im Bauverfahren ist, dass hier auf die nächstgelegene Nachbargrundgrenze abzustellen ist. Im Schallprojekt wurden ja auch Immissionspunkte auf den maßgeblichen Nachbargrundgrenzen gewählt und dort die Auswirkungen prognostiziert. Diese Immissionspunkte sind allesamt auf einem Niveau von 1,5 m über dem Boden. Höher gelegene Immissionspunkte sind nicht mehr auf der Grundgrenze gelegen, sondern befinden sich an den Hausfassaden. Legt man diese Punkte in gleiche Höhe (1.0G bzw. 2.0G) auf die Grundgrenze, sind die dort zu prognostizierenden Schallimmissionen jedenfalls höher als an der Hausfassade (geringerer Abstand zur Lärmquelle), aber auch höher als jene Werte auf dem Höhenniveau von 1,5 m über Boden, da die abschirmende Wirkung der Lärmschutzwand wegfällt. Die Werte werden in etwa jenen entsprechen, die auf der Höhe von 1,5 m über Boden ohne der Lärmschutzwand ermittelt wurden. Oberhalb des Schutzbereiches der Lärmschutzwand wird daher auf den

nächstgelegenen Grundgrenzen der Beurteilungspegel bei $L_{A,r} = 43 - 45$ dB am Tag sowie bei $L_{A,r} = 37 - 39$ dB in der Nacht liegen. Die kennzeichnenden Spitzenpegel liegen bei $L_{A,Sp} = 65 - 67$ dB. Im Vergleich mit den widmungsgemäßen Grenzwerten liegen sämtliche Prognosewerte nach wie vor darunter.

In Bezug auf die örtliche Ist-Situation ist festzustellen, dass die Beurteilungspegel auf der Grundgrenze oberhalb der Lärmschutzwand, also außerhalb des Schutzbereiches, zur Tageszeit etwa maximal bis 3 dB über der Ist-Situation liegen, in der Nacht um 3 bis 5 dB darunter. Aus technischer Sicht übersteigen die durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Schallimmissionen hinsichtlich des Beurteilungspegels die Ist-Situation in der Nacht nicht, am Tag mit 3 dB nicht erheblich.

Als Gesamtsituation, also Ist-Situation plus Prognosesituation, ergibt sich für den Betrachtungspunkt der Grundgrenze auf Höhe der Obergeschoße zur Tageszeit eine Erhöhung um rd. 5 dB gegenüber der Ist-Situation, in der Nacht um rd. 2 dB.

Einer gesonderten Betrachtung werden noch die kennzeichnenden Spitzenpegel unterzogen. Hier sind im schalltechnischen Projekt die zu erwartenden immissionsseitigen Spitzenpegel dargestellt. Es wurde vorstehend auch das widmungsbezogene Grenzmaß beschrieben. Es gibt aber im schalltechnischen Projekt Gz. 17G0237P vom 22.11.2017 keine Beschreibung und Definition der durch die Umgebungssituation (Ist-Situation) vorhandenen Spitzenpegel. Ableitbar sind diese aber aus dem schalltechnischen Projekt Gz. 17-0237P vom 08.08.2017. Ein Teil dieses Projektes war die messtechnische Erhebung der bestehenden örtlichen Geräuschverhältnisse am Bauareal. Hierbei ist insbesondere der Messpunkt MP 1 von Relevanz, da dieser in etwa den gleichen Abstand zu einer Straße hat wie die Lage der Wohnobjekte der Berufungswerber zu der dort vorbeiführenden Straße. Am Messpunkt MP 1 wurden die kennzeichnenden Spitzenpegel aus dem Kfz-Verkehr mit $L_{A,Sp} = 50$ bis 66 dB (bis 78 dB Motorrad) ermittelt. Der Vergleich mit den prognostizierten vorhabensbedingten Spitzenpegeln zeigt, dass diese in dem durch die Lärmschutzwand geschützten Bereich unter dem Ist-Bestand liegen, oberhalb im ungeschützten Bereich in gleicher Höhe des Ist-Bestandes."

Der umweltmedizinische Amtssachverständige kommt in seiner Beurteilung im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 11.10.2018 unter Bezugnahme auf die fachlichen Ausführungen des schalltechnischen Amtssachverständigen zum Ergebnis, dass sich durch das Bauvorhaben keine erheblichen Belästigungsreaktionen und/oder Gesundheitsgefährdungen für die Bf ergeben.

III. Beweiswürdigung:

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den vorgelegten Verwaltungsakt der Behörde (einschließlich der Schriftsätze der Bf) sowie Einholung aktueller Grundbuchsauszüge zu den Grundstücken der Bf (ON 16). Weiters wurde eine fachliche Stellungnahme des schalltechnischen Amtssachverständigen zu den in der Beschwerde vorgebrachten Argumenten zum Thema Lärm eingeholt (ON 7). Am 11.10.2018 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, der neben dem schalltechnischen Amtssachverständigen auch der umweltmedizinische Amtssachverständige beigezogen wurde. Bei der mündlichen Verhandlung waren die Bf teilweise persönlich anwesend, sie waren jedenfalls vertreten durch ihre rechtsfreundlichen Vertreter. Anwesend waren weiters ein Vertreter der Bauwerberin samt rechtsfreundlichem Vertreter sowie ein Vertreter der belangten Behörde. Im Rahmen der Verhandlung wurde den Bf die Möglichkeit gegeben, ihre Bedenken ausführlich darzulegen und den beigezogenen Amtssachverständigen Fragen zu stellen.

Sowohl der schalltechnische als auch der medizinische Amtssachverständige gingen eingehend auf die Vorbringen der Bf ein und erläuterten ihre fachlichen Stellungnahmen ausführlich. Ihren Ausführungen traten die Bf im Rahmen der mündlichen Verhandlung nicht mehr auf fachlicher Ebene entgegen und konnten auch keine Unschlüssigkeiten und Unvollständigkeiten aufzeigen.

Sowohl die schalltechnische Amtssachverständige der Baubehörde als auch der vom Landesverwaltungsgericht beigezogene schalltechnische Amtssachverständige haben sich bei ihrer fachlichen Beurteilung auf die aktuelle Version der Bayerischen Parkplatzlärmstudie (6. Ausgabe aus dem Jahr 2007) bezogen. Diese stellt den Stand der Technik (vgl. dazu auch VwGH 26.9.2017, Ra 2017/05/0221; 12.7.2012, 2012/06/0056) dar, es gibt – so der schalltechnische Amtssachverständige (Niederschrift, ON 14) - keine andere bzw. vergleichbare Studie oder Richtlinie hinsichtlich der Prognose und Berechnung von Schallemissionen von Parkplätzen. Die Amtssachverständigen haben nach Ansicht der erkennenden RichterIn daher zu Recht die Bayerische Parkplatzlärmstudie angewendet. Die gesonderte Beurteilung besonderer (hypothetischer) Konstellationen der Fahrbewegungen definiert durch die Tätigkeit in einer bestimmten Berufsbranche (vgl. arg. Erst- bis Dritt-Bf, Beschwerde Seite 10: „insbesondere im Handel, Büro oder Gastronomie tätigen Leute“) hat daher zu unterbleiben.

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich zweifelsfrei aus dem vorgelegten Verwaltungsakt, den eingeholten fachlichen Stellungnahmen des schalltechnischen und des medizinischen Amtssachverständigen sowie dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung.

IV. Rechtliche Beurteilung:

1. Zur Beschwerde der Erst- bis Dritt-Bf:

1.1. Zur Flächenwidmungsplanwidrigkeit:

Die Bf bringen zusammengefasst vor, es bestehe eine Beschränkung der Geschoßflächenzahl (GFZ) im Flächenwidmungsplan mit 0,6. Das aus insgesamt 10 Mehrparteienwohnhäusern bestehende Gesamtprojekt weise eine GFZ von 0,75 auf und stehe demnach im Widerspruch zum Flächenwidmungsplan. Die Bebauungsdichte werde mit dem gesamten Wohnprojekt wesentlich überschritten.

Wie die belangte Behörde richtig ausführt, betrifft nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes die Festlegung der Geschoßflächenzahl das Recht des Nachbarn auf Einhaltung der Bestimmungen über die Ausnutzbarkeit eines Bauplatzes und besteht deshalb ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht auf Einhaltung der Geschoßflächenzahl (vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0343, mwN). Es geht dabei um eine die Nachbarinteressen schützende Weise der Gestaltung des Baukörpers durch die Festlegung der maximal dem jeweiligen Bauzweck dienenden und nach außen hin in Erscheinung tretenden Flächen (vgl. VwGH 14.12.2007, 2006/05/0235).

Das Baubewilligungsverfahren ist ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand eines baubehördlichen Bewilligungsverfahrens ist stets nur jenes Projekt, wie es sich in den eingereichten Plänen darstellt (vgl. etwa VwGH 1.8.2017, Ra 2017/06/0118 uva). Mit dem Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 17.4.2018 (der im nun angefochtenen Bescheid der belangten Behörde aufgeht) wurde entsprechend dem Bauansuchen (samt Einreichplänen) vom 17.8.2017 die Baubewilligung für eine aus vier Baublöcken bestehende Wohnanlage mit 108 Wohnungen erteilt. Weitere Bauetappen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens und können bzw. dürfen in eine Beurteilung des anhängigen Projekts nicht einfließen. Nach den Einreichunterlagen (Baubeschreibung) weist das verfahrensgegenständliche Projekt eine Bruttogeschoßfläche von 10.580 m² auf, was auch von den Bf nicht bestritten wird. Die Fläche des aus den Grundstücken Nr. x1, x2, x3, KG x, bestehenden gemeinsamen Bauplatzes beträgt laut Grundbuch 34.188 m². Daraus errechnet sich (nach der Formel Geschoßfläche dividiert durch Bauplatzfläche) eine GFZ von (gerundet) 0,31, womit aber die vom Flächenwidmungsplan mit 0,6 limitierte GFZ nicht überschritten wird. Es ist der belangten Behörde zuzustimmen, dass im gegenständlichen Bauverfahren nicht erörtert werden muss, ob zukünftige Bauetappen im Lichte der bereits mehr als die Hälfte „ausgeschöpfte“ GFZ genehmigungsfähig sind. Der betreffende Nachbarerwerb erweist sich daher als unbegründet.

1.2. Zu den Lärmimmissionen:

Wie die belangte Behörde bereits eingehend ausführte, gilt in Bezug auf den vorgebrachten Immissionseinwand der Bf Folgendes:

Die Bf machen mit ihrem Immissionseinwand eine Verletzung des § 3 Abs. 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 geltend. Diese Bestimmungen bilden in ihrer Gesamtheit eine Norm, die gesundheitlichen Belangen und dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dient. Auf die Einhaltung dieser Bestimmung steht den Nachbarn daher ein gemäß § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 durchsetzbares subjektiv-öffentliches Recht zu, was aber, wie sich aus dem letzten Satz dieser Bestimmung ergibt, nicht grundsätzlich zu einer Versagung der Baubewilligung führen kann. Die Baubehörde kann jedoch - allerdings nur soweit dies erforderlich ist - die Bewilligung durch Erteilung von Auflagen und Bedingungen einschränken (vgl. etwa VwGH 15.05.2014, 2013/05/0023, mwN). Eine andere Betrachtungsweise wäre nur dann geboten, wenn die Erteilung der Baubewilligung (trotz Auflagen) zu einer Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Bf führen würde (vgl. VwGH 15.05.2014, 2013/05/0023, mwN).

Nach der verwaltungsgerichtlichen Judikatur kommt es bei der Beurteilung des Tatbestandsmerkmals „erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen“ im Sinne des § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 auf das ortsübliche Ausmaß an, wobei eine solche erhebliche Belästigung dann anzunehmen ist, wenn die durch ein Bauvorhaben hervorgerufene Belästigung das ortsübliche Ausmaß erheblich übersteigt, wenn also die Überschreitung des „Ist-Maßes“ nicht bloß geringfügig ist. Wesentlich ist, ob unter Bedachtnahme auf das ortsübliche Ausmaß vorhandener Emissionen an der Nachbargrundgrenze das Ist-Maß nicht bloß geringfügig, sondern erheblich überschritten wird (vgl. VwGH 29.06.2016, Ro 2014/05/0065, mwN). Demgegenüber stellt das „Widmungsmaß“ (für sich allein) keine taugliche Grundlage für die Ermittlung erheblicher Nachteile und Beeinträchtigungen in immissionstechnischer Sicht dar (vgl. VwGH 15.04.2014, 2013/05/0023).

Die Baubehörde – und in weiterer Folge das Landesverwaltungsgericht - hat daher im Hinblick auf die Anordnungen des Oö. BauTG 2013 an der Grundgrenze der Liegenschaften der Berufungswerber zu überprüfen, ob durch das Bauvorhaben solche schädlichen Umwelteinwirkungen entfaltet werden (vgl. dazu auch VwGH 15.05.2012, 2009/05/0083, mwN).

In Bezug auf die Grundstücke der Erst- bis Dritt-Bf (N-straße x und y) ist als Emissionsquelle allein die Tiefgaragenzu- und -abfahrt von Relevanz. Von der Baubehörde erster Instanz wurde das Gutachten einer medizinischen Amtssachverständigen vom 16.2.2018 eingeholt. Diese kommt zum Ergebnis, dass es entlang der dem Zu-/Abfahrtsbereich nächstgelegenen Grundstücksgrenzen (N-

straße x und y) im Erdgeschoßniveau zu keiner Anhebung der örtlichen schalltechnischen Ist-Situation kommt. Im 1. Obergeschoß des nächstgelegenen Wohnhauses (N-straße x) kommt es jedoch zu einer Anhebung der schalltechnischen Ist-Situation um 3 dB zur Tagzeit. (Anmerkung: Beim Objekt N-straße y kann es zu keiner stärkeren Erhöhung der Ist-Situation kommen, da dort laut immissionstechnischem Gutachten der Beurteilungspegel um 1 dB niedriger ist als beim Gebäude N-straße x.) Daraus folgerte die medizinische Amtssachverständige, dass die dargestellten Lärmimmissionen ausgehend von den Fahrbewegungen auf der geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrt zwischen den Häusern N-straße x und y unter Berücksichtigung ihrer Art, Intensität, Dauer und Zeitpunkt ihres Auftretens mit hoher Wahrscheinlichkeit im Obergeschoß dieser Häuser trotz projektierter Lärmschutzwand zu einer Verschlechterung der örtlichen Ist-Situation zur Tagzeit führen und geeignet sind, Belästigungswirkungen der Nachbarn zu verursachen. Eine erhebliche Belästigung und eine Gesundheitsgefährdung kann jedoch nach Ansicht der medizinischen Sachverständigen mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Erst- bis Dritt-Bf bringen in ihrer Beschwerde vor, gemäß der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 sei die Festlegung der Grenze der Zumutbarkeit einer Lärmbelästigung nicht unmittelbar aus der Richtlinie ableitbar, sondern können nur auf Basis einer individuellen schalltechnischen und lärmmedizinischen Beurteilung erfolgen. In Bezug auf die Bewertung der Zumutbarkeit und Störung seien dann durchaus fall- oder standortspezifische Kriterien wie Lage der Schlafräume in Bezug auf die Lärmquellen, Orte mit langer Aufenthaltsdauer (z.B. auch Terrasse) oder die Seniorität der betroffenen Anrainer und deren Gesundheitszustände zu berücksichtigen. Darüber hinaus sei gemäß der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 eine Lärmbelästigung auch dann unzumutbar, wenn sie über das ortsübliche Ausmaß hinausgehe. Die von der Erstbehörde beigezogene medizinische Amtssachverständige habe im Rahmen ihres Gutachtens vom 16.2.2018 nicht sämtliche fall- und standortspezifische Kriterien berücksichtigt, wie dies durch die von den Bf vorgelegte umweltmedizinische Stellungnahme der Frau Dr. W vom 18.6.2018 fachlich belegt werde.

Dazu ist zunächst auszuführen, dass bei der Feststellung, ob eine Gefahr oder Belästigung iSd § 3 Abs. 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013 eintreten würde, nicht von der Immissionswirkung in einem bestimmten Teil des Gebäudes auszugehen ist, sei es nun bei offenen oder geschlossenen Fenstern, sondern vom gesamten Nachbargrund (Grundgrenze; VwGH 28.11.1991, 91/06/0158). Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist an der Grundgrenze der Liegenschaft des Nachbarn zu überprüfen, ob durch das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen entfaltet werden (vgl. VwGH 29.6.2016, Ro 2014/05/0065 mHa VwGH 15.5.2012, 2009/05/0083). Die Grundgrenze stellt bei der Beurteilung der Zumutbarkeit einer Lärmbelästigung jenen der Lärmquelle am nächsten liegenden Teil des Nachbargrundstückes, der die größtmögliche Belästigung der

Nachbarn erwarten lässt, dar (vgl. VwGH 20.2.2007, 2004/05/0248). Dem folgend geht daher das Vorbringen zur Örtlichkeit der Schlaf- und Kinderzimmer, Krankenzimmer und Terrasse ins Leere, da die Prüfung der Immissionen ohnedies an der für die Bf ungünstigsten Stelle der Grundgrenze vorgenommen wurde.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine Gefahr für das Leben oder die Gesundheit oder eine unzumutbare Belästigung von Menschen eintreten könnte, ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Die besondere Sensibilität von Nachbarn kann – entgegen der Ansicht der Bf - beim Beurteilungsmaßstab, der sich an einem normalen, gesunden Menschen zu orientieren hat, nicht berücksichtigt werden (siehe etwa VwGH 28.11.1991, 91/06/0158; 27.11.2003, 2000/06/0193).

Wenn die Bf vorbringen, die Verkehrsbelastung im Zusammenhang mit der Tiefgaragenausfahrt N-straße werde sich ca. 2 Jahre nach Fertigstellung des gegenständlichen Bauabschnittes verdoppeln (durch Errichtung der Wohnblöcke des 2. Bauabschnittes), so sind sie wiederum darauf hinzuweisen, dass dies im konkreten Beschwerdefall nicht beurteilt werden darf und kann, weil dies nicht projektgegenständlich ist.

Der vom Landesverwaltungsgericht beigezogene medizinische Amtssachverständige kommt im Rahmen seiner Beurteilung zum Ergebnis, dass sich durch das gegenständliche Vorhaben keine erheblichen Belästigungsreaktionen und/oder Gesundheitsgefährdungen ergeben.

Da – wie die belangte Behörde schon anführte - nach der eindeutigen Rechtslage (§ 3 Abs. 3 Z 2 iVm § 2 Z 22 Oö. BauTG 2013) im hier gegebenen Zusammenhang ein subjektives Recht der Nachbarn nur auf Schutz vor erheblichen Belästigungen (und Gesundheitsgefährdungen) besteht, solche jedoch nach den vorliegenden Gutachten und fachlichen Stellungnahmen ausgeschlossen werden können, erweist sich der betreffende Nachbareinwand als unbegründet. Aus diesem Grund besteht auch kein Anspruch der Nachbarn auf die Vorschreibung immissionsmindernder Auflagen und braucht daher auf – lediglich als „Empfehlungen“ formulierte – Anregungen der beigezogenen Sachverständigen nicht näher eingegangen werden.

Die Bf monieren weiters, dass die Müllentsorgungsstelle hinsichtlich der zu erwartenden Belastungen bislang nicht untersucht worden sei, obwohl diese mit zwölf Großcontainern und mehreren kleineren Mülltonnen groß dimensioniert sei und eine äußerst ungünstige Lage genau zwischen den Wohnhäusern der N-straße x und y aufweise. Lärmrelevant seien vor allem alle mit der Müllentsorgung verbundenen PKW-Fahrten und die damit verbundenen Lärmbelastungen, wie Parken, Starten, Anfahren, Öffnen und Schließen der PKW-Türen usw.

Die belangte Behörde führt dazu Folgendes an:

„Die Berufungswerber rügen weiters, dass in den Gutachten nicht berücksichtigt worden sei, dass es in Folge der bei der Tiefgaragenzufahrt geplanten Müllsammelstelle zu zusätzlichen Fahrbewegungen und demnach einer zusätzlichen Geräuschkulisse komme. Nach Ansicht der Berufungsbehörde widerspricht es der allgemeinen Lebenserfahrung, dass jemand, der seinen Hausmüll entsorgen will, mit dem Müll zunächst seinem Auto in der Tiefgarage geht, anschließend bis zur Müllsammelstelle fährt, den Müll dort entsorgt, in der Folge mit dem Auto wendet und wieder zurück zu seinem Tiefgaragenplatz fährt. Realistischer ist vielmehr, dass im Zuge ohnehin stattfindender (berufs- oder freizeitbedingter) Ausfahrten aus der Tiefgarage, der Müll mitgenommen und bei der Müllinsel entsorgt wird. Von zusätzlichen - in den Gutachten unberücksichtigt gebliebenen - Fahrbewegungen kann daher keine Rede sein. Ein durch die Müllentsorgung bedingter Anhalte- und Anfahrtsvorgang ist nicht anders zu bewerten wie das „vorrangbedingte“ Anhalten und Anfahren beim Einbiegen in die öffentliche Verkehrsfläche.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die ständige Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes verwiesen, wonach die mit der Wohnnutzung typischerweise verbundenen Immissionen von Nachbarn hinzunehmen sind. Darunter fallen grundsätzlich auch die durch die Benutzung der für die bewilligte Wohnanlage erforderlichen Müllbehälter entstehenden Lärm- und Geruchsbelästigungen, sofern sich nicht im Einzelfall konkrete Anhaltspunkte dafür ergeben, dass insbesondere auf Grund der Lage der Müllbehälter und der örtlichen Gegebenheiten für die Nachbarschaft unzumutbare Einwirkungen zu erwarten sind {vgl. VwGH 10.09.2008, 2007/05/0302, mwN}. Solche sind für die Berufungsbehörde nicht erkennbar, ergeben sich doch aus den Einreichunterlagen keine Indizien dafür, dass die von ihrer Kapazität nicht einmal für die gesamte Wohnanlage ausgelegte Müllsammelstelle (im Bereich der M-Straße ist ja eine weitere Müllsammelstelle geplant) anderen Personen als den Bewohnern der geplanten Wohnhäuser zur Verfügung stehen soll {vgl. VwGH 23.11.2016, Ra 2016/05/0023}. Darüber hinaus ist auch die Lage der Müllsammelstelle in der Nähe des öffentlichen Gutes als üblich zu bezeichnen, werden doch dadurch lange Fahrwege von Müllentsorgungsfahrzeugen auf dem Baugrundstück verhindert. Da ein allfälliger Immissionsschutz des Nachbarn nur dann besteht, wenn auf Grund besonderer Umstände Hinweise dafür bestehen, dass die vom projektierten Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen nicht als ortsüblich angesehen werden können, also bei einer besonderen Immissionsbelastung (VwGH 19.09.2006, 2005/06/0066), war daher bei der Beurteilung von Immissionen aus der Müllsammelstelle die Beziehung von Sachverständigen nicht erforderlich (vgl. sinngemäß VwGH 23.11.2009, 2007/05/0197).“

Diesen Ausführungen schließt sich das Landesverwaltungsgericht vollinhaltlich an. Ergänzt wird noch dahingehend, dass laut dem Einreichplan „Planinhalt: Müllsammelstelle für Haus a-b“ sechs Behälter mit je 1100 l für Restmüll, sechs Behälter mit je 1100 l für Papier und vier Behälter mit je 240 l für Biomüll vorgesehen sind. Diese Müllsammelstelle ist eingehaust und befindet sich hinter der projektierten Lärmschutzwand in unmittelbarer Nähe zur angrenzenden N-Straße. Unter Berücksichtigung dieser Fakten bestehen nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts keine besonderen Umstände, die Hinweise dafür bieten, dass die vom projektierten Bauvorhaben zu erwartenden Immissionen nicht als ortsüblich angesehen werden könnten. Bei der Beurteilung von

Immissionen aus der Müllsammelstelle war die Beiziehung von Sachverständigen daher nicht erforderlich.

1.3. Zu den Lichtimmissionen:

Die Bf monieren, die belangte Behörde übersehe, dass es durch die Verkehrsfrequenz im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt jedenfalls zu unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in den Schlafräumen der Anrainer der Wohnhäuser N-Straße x und y kommen werde. Die Hauptverkehrsfrequenz sei morgens und abends zu erwarten, sodass gerade im Herbst, Winter und beginnenden Frühling die Fahrzeuge allesamt die Lichter eingeschaltet haben würden bzw. würde wohl auch der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage selbst permanent beleuchtet sein. Für die Bewohner der Wohnhäuser N-Straße x und y würden diese Lichtquellen eine erhebliche belästigende und unzumutbare Immission auf deren Grundstücken darstellen, da diese Lichtimmissionen insbesondere in den Morgenstunden durch vorbeifahrende Lichtkegel der Fahrzeuge und durch die Beleuchtung der Tiefgaragenein- und -ausfahrt auch in den Schlafräumen der Bf wahrnehmbar sein würden und diese in unzumutbarer und medizinisch relevanter Weise beeinträchtigt und in ihrem Schlaf gestört würden.

Auch hier gilt, dass Immissionen, die sich im Rahmen des in einer Widmungskategorie üblichen Ausmaßes halten, von den Nachbarn hingenommen werden müssen, wenn keine besonderen Umstände vorliegen (vgl. VwGH 13.11.2012, 2009/05/0153, unter Hinweis auf *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht⁶, 380). Nach Ansicht des Landesverwaltungsgerichts gehört das beim normalen Befahren der Zufahrt zur und von der Tiefgarage auftretende Scheinwerferlicht von Kraftfahrzeugen zu den mit dem Wohnen üblicherweise verbundenen Immissionen (vgl. VwGH 29.9.2015, 2013/05/0179; 3.10.2013, 2010/06/0197; 16.11.2010, 2009/05/0342). Ebenso wie für die belangte Behörde ergibt sich auch für das Landesverwaltungsgericht aus dem Lageplan bzw. aus den daraus ersichtlichen Einstrahlrichtungen und -winkeln kein Indiz für (die Ortsüblichkeit überschreitende) „besondere Umstände“ der Einwirkungssituation. Der Umstand, dass „wohl auch der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage selbst permanent beleuchtet“ sein werde, ergibt sich im Übrigen aus den Projektunterlagen nicht.

1.4. Zu den elektromagnetischen Immissionen:

Zum Einwand hinsichtlich der aus der Trafostation zu erwartenden elektromagnetischen Immissionen kann der belangten Behörde nur beigespflichtet werden, dass gemäß § 1 Abs. 3 Z 5 Oö. BauO 1994 die Oö. BauO 1994 nicht gilt für bauliche Anlagen, die der Umformung von Energie dienen, wie eben die im Gesetz ausdrücklich genannten Transformationenstationen, soweit es sich nicht um Gebäude handelt. Gilt die Oö. BauO 1994 nicht, können jedoch auch nicht – wie die Bf meinen – aus dem Oö. BauTG 2013 Rechte abgeleitet werden.

In den Einreichplänen ist im Bereich der TG-Zufahrt ein Rechteck im Ausmaß von 3 m x 2 m mit der Beschriftung „Trafostation NEU“ eingezeichnet. Die Darstellung eines Gebäudes (Grundriss, Schnitt, Ansichten) ist in den gesamten Planunterlagen nicht zu finden. Selbst wenn man jedoch – wie schon die belangte Behörde ausführt - davon ausgehen würde, dass das im Einreichplan dargestellte Rechteck ein Gebäude symbolisieren würde, unterläge dieses Objekt mit einer bebauten Fläche von 6 m² lediglich einer Bauanzeigepflicht nach § 25 Abs. 1 Z 9 Oö. BauO 1994. Es wäre daher lediglich im Bauplan darzustellen (§ 25 Abs. 1a Oö. BauO 1994), ohne dass es deshalb zum Gegenstand der Baubewilligung wird und dem Mitspracherecht der Nachbarn unterliegen würde (vgl. VwGH 9.10.2014, Ro 2014/05/0076).

1.5. Zu den gefährlichen Abfällen im Baugrund:

Die Bf führen in ihrer Beschwerde im Wesentlichen an, seitens der belangten Behörde sei hierzu lediglich ausgeführt worden, dass ein Nachbar im baubehördlichen Verfahren kein Recht auf Schutz von Brunnen hinsichtlich Wasserversorgung und Wasserqualität habe und auch die mögliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes kein baurechtlich geschütztes subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstelle. Entgegen den Ausführungen der belangten Behörde gehe es unter diesem Aspekt allerdings auch nicht darum, dass das Grundwasser durch das Bauvorhaben an sich verunreinigt werde – was wasserrechtlich zu berücksichtigen sei – sondern im Rahmen der Beurteilung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gehe es darum, dass es durch das Bauvorhaben dazu kommen könne, dass es zu einer Verunreinigung der Liegenschaften und somit des Eigentums der Bf kommen könne, da toxische Kontaminationen von gefährlichen Abfällen mobilisiert werden könnten und von der Liegenschaft der Bauwerber auf die Liegenschaften der Bf gelangen könnten.

Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Fragen im Zusammenhang mit Baggerarbeiten (und deren Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt) sind Fragen der Bauausführung, nicht aber der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens. Beeinträchtigungen während der Bauausführung begründen demnach keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte (vgl. VwGH 22.12.2015, Ra 2015/06/0123 mHa auf die zur Oö. BauO 1994 ergangenen Entscheidung des VwGH vom 24.2.2015, 2013/05/0054, mwN; 10.12.2013, 2010/05/0134).

Darüber hinaus hat – wie die belangte Behörde schon zutreffend ausgeführt hat – nach der zur Oö. BauO 1994 ergangenen ständigen Rechtsprechung ein Nachbar im baubehördlichen Verfahren kein Recht auf Schutz von Brunnen hinsichtlich Wasserversorgung und Wasserqualität und stellt auch die mögliche Veränderung des Grundwasserhaushaltes kein baurechtlich geschütztes subjektiv-öffentliches

Nachbarrecht dar (vgl. VwGH 18.12.2006, 2004/05/0202; 16.11.2010, 2009/05/0086 mwN). Solche Rechte sind allenfalls in einem wasserrechtlichen Verfahren (vgl. VwGH 28.12.2011, AW 2011/05/0077) oder auch vor den ordentlichen Gerichten geltend zu machen.

Die Bf machen neben ihren Ausführungen in der Beschwerde auch im Zuge der mündlichen Verhandlung und trotz mehrmaligem Nachfragen der erkennenden Richterin im Ergebnis immer wieder die Verunreinigung ihres Brunnenwassers bzw. des Grundwassers geltend. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben selbst wurden nicht releviert. Zulässige subjektiv-öffentliche Nachbarrechte nach dem öö. Baurecht wurden damit nicht vorgebracht.

Im Übrigen wird auf die ständige Judikatur des VwGH hingewiesen, wonach Nachbarn keine subjektiven öffentlichen Rechte im Hinblick auf die Beschaffenheit bzw. Eignung eines Bauplatzes haben (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054 mHa VwGH 21.12.2010, 2009/05/0277, mwN).

Bei diesem Ergebnis geht jedoch auch das Vorbringen hinsichtlich der Verweigerung der Einsicht in ein – nicht einen Bestandteil des Bauaktes bildendes und somit auch nicht der Akteneinsicht unterliegendes – Gutachten der Fa. BPS vom 21.7.2017 mangels Relevanz ins Leere.

2. Zur Beschwerde der Viert- bis Siebzehnt-Bf:

2.1. Kontrolle durch den Verfassungsgerichtshof:

Gemäß Art. 89 Abs. 2 iVm Art. 135 Abs. 4 B-VG hat das Landesverwaltungsgericht einen Normenprüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof zu stellen, wenn es Bedenken gegen die Anwendung einer Verordnung aus dem Grund der Gesetzwidrigkeit hat. Die Beschwerde der Viert- bis Siebzehnt-Bf beinhaltet kein substantiiertes Vorbringen hinsichtlich einer allenfalls bestehenden Gesetzwidrigkeit des hier maßgeblichen Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanes, weshalb kein Normenprüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof zu stellen war.

2.2. Keine Einsicht in den Untersuchungsbericht der Oö. B- und B-prüfstelle GmbH:

Wie bereits unter Punkt 1.5. dargelegt, ist der Untersuchungsbericht der Oö. B- und B-prüfstelle GmbH vom 21.7.2017 mangels Bestehens von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten zum Thema der Bodenbeschaffenheit des Bauplatzes bei der Prüfung der Beschwerde der Bf nicht von Relevanz. Insofern kann mit diesem Vorbringen der Verweigerung der Einsicht in dieses Gutachten auch kein Verfahrensmangel aufgezeigt werden.

2.3. Keine Zurückweisung bei der Vorprüfung:

Die Bf erblicken einen Verfahrensmangel darin, dass zum Zeitpunkt des Baubewilligungsantrages am 16.8.2017 der seinerzeitige Bebauungsplan mit einer Höhenbeschränkung von 10 m noch aufrecht gewesen und daher das dazu im Widerspruch stehende Bauvorhaben bereits im Vorprüfungsverfahren zurückgewiesen (gemeint wohl: abgewiesen) hätte werden müssen. Wie für die belangte Behörde so auch für das Landesverwaltungsgericht ist grundsätzlich die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung maßgeblich (vgl. VwGH jüngst 25.9.2018, Ra 2018/05/0216). Zur geltenden Rechtslage gehören auch die zum Zeitpunkt der Entscheidung rechtswirksamen Flächenwidmungs- oder Bebauungspläne (vgl. VwGH 28.9.1999, 95/05/0296 mwN).

2.4 Widerspruch zu Bebauungs- und Flächenwidmungsplan:

Die Bf monieren, es werde mit dem gesamten (!) Bauvorhaben (drei Bauetappen) die vorgegebene Geschoßflächenzahl von 0,6 überschritten. Gemäß § 32 Abs. 6 Oö. ROG 1994 ist die Geschoßflächenzahl das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Bauplatzes. Maßgeblich kann dabei, weil das Bauverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist, nur die Gesamtgeschoßfläche des zu beurteilenden (also projekt- und damit verfahrensgegenständlichen) Bauvorhabens zur Fläche des bewilligten Bauplatzes sein. Wie schon unter Punkt 1.1. dargestellt, errechnet sich für das konkrete Bauvorhaben eine GFZ von (gerundet) 0,31, womit aber die vom Flächenwidmungsplan mit 0,6 limitierte GFZ nicht überschritten wird.

2.5 Immissionen durch Kontaminierungen:

Hinsichtlich dem umfangreichen Beschwerdevorbringen der Bf zu diesem Thema wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.5. verwiesen. Der von den Bf vorgetragene Einwand der „Immissionen durch Kontaminierungen“ entzieht sich der Kognitionsbefugnis des Landesverwaltungsgerichts, weil damit keine subjektiv-öffentlichen Rechte geltend gemacht werden. Nur weil die Bf mit diesem Einwand im baurechtlichen Verfahren nicht durchdringen, bedeutet dies jedoch nicht, dass sie diesbezüglich keinen Rechtsschutz erfahren würden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf das Wasserrechtsverfahren und auch auf ein Verfahren vor den ordentlichen Gerichten.

2.6 Luftemissionen:

Sofern die Bf zu diesem Thema auf den Bericht des Umweltbundesamtes zu O71 Altlasten Sanierung C vom 27.3.2017, Seite 16 [„ ... *Bei einer sensiblen Nutzung (z.B. Hausgärten) wird eine Untersuchung des Bodens oder ein Bodentausch*

empfohlen.“], verweisen, und anführen, die Bau- und Bezirksbehörde habe keine Bodenuntersuchungen veranlasst, obwohl ihr laut Einreichplan Mietergärten und Kinderspielplätze als Nutzung bekannt gewesen seien und damit eine mögliche Gefährdung der zukünftigen Mieter und deren Kinder billigend in Kauf nehmen, so machen sie damit kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend.

2.7 Keine Untersuchung des Untergrundes:

Auch hier wird verwiesen auf die Ausführungen unter Punkt 1.5 sowie 2.5.

2.8 Absenkung des Grundwasserspiegels:

Wie schon die belangte Behörde zutreffend angemerkt hat, genügt auch dazu ein Hinweis auf die ständige Judikatur des VwGH, wonach dem Nachbarn kein Recht darauf zusteht, dass durch das Bauvorhaben der Grundwasserhaushalt (Grundwasserspiegel) nicht beeinträchtigt wird (vgl. VwGH 25.2.2011; 29.1.2013, 2011/05/0042).

2.9 Gebäudehöhe:

Die Bf führen im Wesentlichen aus, die Einreichunterlagen zur Gebäudehöhe seien unschlüssig, weil sie nur die relative Gebäudehöhe enthalten, nicht aber die Darstellung des Nullniveaus. Man müsste annehmen, dass sich die Gebäudehöhe vom gewachsenen Boden berechne, was jedoch nicht der Fall sei, weil die Bauwerberin eine Aufschüttung von 1,75 m plane und das Gesamtgebäude daher nicht 15,5 m, sondern in Wirklichkeit 17,25 m aufweise.

Schon die belangte Behörde hat zutreffend darauf hingewiesen, dass auf den Baugrundstücken kein Bebauungsplan wirksam ist, sodass es auch keine unmittelbare Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe gibt. Die Gebäudehöhe wird aber durch die in den §§ 40 f Oö. BauTG 2013 normierten Regelungen der einzuhaltenden Abstände begrenzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf § 40 Z 6 leg.cit. hingewiesen, wonach die Höhe des jeweiligen Bauwerksteils vom jeweils nächstgelegenen Punkt an der dem jeweiligen Abstand zugeordneten Bauplatz- oder Nachbargrundgrenze zu messen ist. Die Bf haben jedoch in der Beschwerde vor dem Landesverwaltungsgericht ebenso wenig wie in der Berufung vor der belangten Behörde eine Missachtung von Abstandsvorschriften geltend gemacht.

Im Übrigen wird angemerkt, dass laut Baubeschreibung die den Bezugspunkt für die Gebäudehöhe bildende „Nullkote“ bei den Häusern 1 bis 3 bei 254,95 m über Adrianiveau und beim Haus „x Wohnen“ bei 253,40 m ü.A. liegt. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist somit eindeutig determiniert.

Auch mit dem Einwand, die Gebäudehöhe sei nicht ortsüblich und widerspreche dem Orts- und Landschaftsbild, kann kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht aufgezeigt werden. Nach ständiger Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes haben Nachbarn diesbezüglich nämlich kein Mitspracherecht (siehe die in *Neuhofer*, Oö. Baurecht⁷, 273, angeführten Judikaturhinweise).

2.10 Keine ausreichende Entscheidungsgrundlage durch das medizinische Gutachten:

Die Bf rügen, dass im medizinischen Gutachten nicht berücksichtigt worden sei, dass die gegenständliche Wohnanlage auch von Mitarbeitern der benachbarten Industriebetriebe bewohnt würden, wobei diese Industriebetriebe im Mehrschichtbetrieb, also auch während der Nachtzeit arbeiten würden. Wie die belangte Behörde schon zutreffend ausgeführt hat, ist dieser Ansicht der Bf entgegenzuhalten, dass es in einer „gemischten Wohnbevölkerung“ durchaus üblich ist, dass eine Wohnanlage auch von Personen bewohnt wird, die Schichtdienst bzw. Nachtdienst leistet, wie etwa ÄrztInnen, KrankenpflegerInnen, PolizistInnen, Feuerwehrpersonal usw., sodass es einer gesonderten Beurteilung eines „Mehrschichtbetriebes“ bei der Errechnung von Kfz-Fahrbewegungen nicht bedarf. Umstände, die darauf schließen lassen, dass die geplante Wohnanlage überwiegend für SchichtarbeiterInnen vorgesehen sind (zB als Betriebswohnungen benachbarter Industriebetriebe) sind aus dem Akteninhalt nicht ersichtlich.

2.11 Verkehrserhöhung:

Die Viert- bis Siebzehnt-Bf bringen zusammengefasst vor, durch das beschwerdegegenständliche Bauvorhaben trete kausal und eindeutig zuordenbar eine massive Erhöhung des öffentlichen Verkehrs auf jenen Straßen statt, die an den Häusern der Nachbarn vorbeiführen. Den Bf sei bekannt, dass die Änderungen der Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Straßen im Bauverfahren bislang in Oberösterreich nicht berücksichtigt worden seien. Diese Auffassung sei aber rechtlich nicht gedeckt. Wenn Verkehrsverhältnisse ausschließlich und kausal nur auf ein konkretes Wohnprojekt dieser Größenordnung zurückzuführen seien, seien dessen Auswirkungen – weil eindeutig zuordenbar – sehr wohl Immissionen und Beeinträchtigungen der Nachbarn. Sie seien daher bei der Beeinträchtigungsprüfung zu berücksichtigen.

Soweit die Beschwerdeführer die Verkehrsverhältnisse auf öffentlichen Verkehrsflächen und daraus resultierende Immissionen ansprechen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass ihnen diesbezüglich kein Nachbarrecht zukommt (vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0217 mHa VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302, mwN).

In ständiger Rechtsprechung hat der Verwaltungsgerichtshof aus dem Zusammenhalt des § 3 Z 4 mit § 2 Z 36 Oö. BauTG abgeleitet, dass die Nachbarn

ein subjektives Recht auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auch dort haben, wo die Widmungskategorie keinen Immissionsschutz gewährt. Es kommt dabei darauf an, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft durch ein Bauvorhaben herbeigeführt werden. Die Baubehörde hat somit im Hinblick auf die vorzitierten Anordnungen des Oö. BauTG an der Grundgrenze der Liegenschaft der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen, ob durch das Bauvorhaben schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft entfaltet werden (vgl. VwGH 27.1.2004, 2001/05/1062, u.v.a.).

Die Baubehörde und in weiterer Folge das Landesverwaltungsgericht haben die vom Betrieb der projektierten Tiefgarage zu erwartenden immissionsrelevanten Auswirkungen auf die Grundstücke der Erst- bis Dritt-Bf (das sind die direkt an die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt angrenzenden Grundstücke) auf Basis des im baubehördlichen Verfahren eingeholten immissionstechnischen Gutachtens bzw. der ergänzenden immissionstechnischen Beurteilung im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens beurteilt. Die Grundstücke der Viert- bis Siebzehnt-Bf sind derart gelegen, dass diese durch ihre Lage von den Immissionen der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt nicht berührt werden können. Wenn die Viert- bis Siebzehnt-Bf jedoch verneinen, sie werden indirekt durch die mit der Tiefgarage verbundenen Immissionen beeinträchtigt, indem sich der Verkehr auf der öffentlichen Straße vermehrt, ist ihnen neuerlich die ständige Judikatur des VwGH entgegen zu halten, wonach ein Nachbarrecht auf Immissionsschutz betreffend den Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen durch § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994 nicht gewährleistet ist (vgl. VwGH 15.6.2010, 2009/05/0212 mHa VwGH 7.3.2000, 99/05/0246).

Bei diesen Ausführungen zeigt sich auch, dass die Forderung der Viert- bis Siebzehnt-Bf nach einer Ergänzung des medizinischen Amtssachverständigen-gutachtens dahingehend, dass sie durch eine massive Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der M- und N-Straße unzumutbar und gesundheitsschädigend durch Lärm beeinträchtigt werden, ins Leere geht.

Wenn die Bf monieren, das Projekt weise keine ausreichenden Parkflächen für die Bewohner aus, weshalb auf die öffentlichen Straßen ausgewichen werde und daher das Projekt der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanzahl von Parkplätzen widerspreche, ist auf die ständige Judikatur des VwGH hinzuweisen, wonach dies kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht darstellt (vgl. etwa VwGH 22.6.2004, 2002/06/0213; 23.5.2002, 2001/05/0023).

Ebenso betrifft dies das Vorbringen, die ausreichende Verkehrserschließung des Objekts sei nicht geprüft worden. Zu dieser Verkehrserschließung gehöre auch die Prüfung, ob die entsprechenden Ein- und Zufahrten zum öffentlichen Verkehrsnetz überhaupt möglich oder gegebenenfalls nur verzögert möglich seien. Dieses Vorbringen betrifft die Eignung des Bauplatz, was allerdings kein subjektives-

öffentliches Nachbarrecht darstellt (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; 29.1.2013, 2011/05/0042; vgl auch die in *Hauer*, Der Nachbar im Baurecht⁶, 377, wiedergegebene Rechtsprechung des VwGH).

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass die Bf durch das Bauvorhaben in keinen subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden, weshalb spruchgemäß zu entscheiden ist.

V. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die in der Entscheidung zitierten Judikate des Verwaltungsgerichtshofes).

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind innerhalb der Rechtsmittelfrist unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Manzenreiter