

# TE Lvwg Beschluss 2019/12/30 LVwG-M-8/001-2019

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 30.12.2019

## Entscheidungsdatum

30.12.2019

## Norm

B-VG Art130 Abs1 Z2

VwGVG 2014 §28 Abs6

## Text

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Raunig über die Maßnahmenbeschwerde der Frau A, wohnhaft in \*\*\*, \*\*\*, betreffend Amtshandlungen des Stadtrates bzw. des Bürgermeisters der Stadtgemeinde \*\*\*, als belangte Behörde, nachstehenden

## BESCHLUSS

1. Die Maßnahmenbeschwerde des Beschwerdeführers wird gemäß § 31 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) iVm § 28 Abs. 6 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) zurückgewiesen.
2. Gegen diesen Beschluss ist eine ordentliche Revision gemäß iVm§ 25a Abs. 1 VwGG iVmArt. 133 Abs. 4 (Bundesverfassungsgesetz) (Verwaltungsgerichtshofgesetz) nicht zulässig.

## Begründung:

Mit Schriftsatz vom 08.01.2019, sowohl bei der Stadtgemeinde \*\*\* eingebracht als auch an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich übermittelt (eingelangt bei der Stadtgemeinde \*\*\* am 08.01.2019) übermittelt an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich am 29.01.2019, brachte der Beschwerdeführer Beschwerde gegen Akte unmittelbar verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und gegen den baubehördlichen Bescheid vom 06.12.2018 des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* ein.

Hinsichtlich der Akte unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt führte der Beschwerdeführer aus, dass belangte Behörde der Stadtrat der Stadtgemeinde \*\*\* sei. Der Anrainer und Nachbar B nehme hiermit zur Klärung der Widmung Stellung und bringe die Gründe, auf die sich die Behauptungen der behördlichen Rechtswidrigkeiten stützen, in den Schreiben an den Bürgermeister und Stadtrat vom 13.12.2017 und 06.08.2018 vor. Da seitens der Stadtgemeinde/des Bürgermeisters keine Reaktion erfolgt sei, sei mit Schreiben vom 24.10.2018 urgirt worden und die Beschwerde bei der Landeshauptfrau C vorgebracht worden. Mit diesem vorliegenden 19-seitigen Schreiben werden die Beschwerden zusammengefasst begründet und ergänzt.

Die Beschwerde richte sich unter anderem gegen die rechtswidrige Umwidmung des Grundstücks Nr. \*\*\* und die rechtswidrige Umwidmung des gesamten umgebenden Bauland-Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich

des \*\*\* bis zum \*\*\* von Widmung (BW a) auf Widmung (BW b) – ohne triftigen Grund und gegen rechtswidriges Ausschließen aus dem Widmungszusatz (3WE) des Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* – ohne triftigen Grund.

Es bestehe der dringende Verdacht, dass nach nachfolgend dargestelltem Sachverhalt wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt worden seien und strafrechtswidrige Vorgangsweisen nicht ausgeschlossen werden können.

Ihre Beschwerde sei inhaltsgleich mit der Beschwerde ua von B und verweise sie auf diese Sachverhaltsdarstellung und schließe sich den von den anderen Anrainern vorgebrachten Behauptungen der Rechtswidrigkeit des Bescheides an.

Mit Schriftsatz vom 08.01.2019, sowohl bei der Stadtgemeinde \*\*\* eingebracht als auch an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich übermittelt (eingelangt bei der Stadtgemeinde \*\*\* am 08.01.2019) übermittelt an das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich am 29.01.2019, brachte der Beschwerdeführer Beschwerde gegen Akte unmittelbar verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und gegen den baubehördlichen Bescheid vom 06.12.2018 des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* ein.

Hinsichtlich der Akte unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt führte die Beschwerdeführerin aus, dass belangte Behörde der Stadtrat der Stadtgemeinde \*\*\* sei. Der Anrainer und Nachbar B nehme hiermit zur Klärung der Widmung Stellung und bringe die Gründe, auf die sich die Behauptungen der behördlichen Rechtswidrigkeiten stützen, in den Schreiben an den Bürgermeister und Stadtrat vom 13.12.2017 und 06.08.2018 vor. Da seitens der Stadtgemeinde/des Bürgermeisters keine Reaktion erfolgt sei, sei mit Schreiben vom 24.10.2018 urgiert worden und die Beschwerde bei der Landeshauptfrau C vorgebracht worden. Mit diesem vorliegenden 19-seitigen Schreiben werden die Beschwerden zusammengefasst begründet und ergänzt.

Die Beschwerdeführerin schließt sich inhaltlich den Ausführungen an.

Die Beschwerde richte sich unter anderem gegen die rechtswidrige Umwidmung des Grundstücks Nr. \*\*\* und die rechtswidrige Umwidmung des gesamten umgebenden Bauland-Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* von Widmung (BW a) auf Widmung (BW b) – ohne triftigen Grund und gegen rechtswidriges Ausschließen aus dem Widmungszusatz (3WE) des Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* – ohne triftigen Grund.

Es bestehe der dringende Verdacht, dass nach nachfolgend dargestelltem Sachverhalt wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt worden seien und strafrechtswidrige Vorgangsweisen nicht ausgeschlossen werden können.

Begründend führt der Beschwerdeführer/die Beschwerdeführerin folgendes aus:

„3.2.1) Antrag an das NÖ Landesverwaltungsgericht

Hiermit wird beim NÖ Landesverwaltungsgericht höflichst beantragt, es möge:

a) den angefochtenen Bescheid GZ.:\*\*\* vom 06.12.2018 aufheben, da er auf einem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan basiert, der vermutlich in einer evtl. auch strafrechtlich nicht korrekten Vorgangsweise vom Stadtrat der Stadtgemeinde am 11.12.2013 beschlossen wurde. (Siehe hierzu Punkt 3.2.2) 4.1) bis 4.2) und IV).

b) die Stadtgemeinde \*\*\* beauftragen, die dem Recht entsprechende Widmung (BW a) des Grundstückes Nr. \*\*\* zu verordnen

Bei der Widmungsänderung des Grundstückes Nr. \*\*\* von Bauland Betriebsgebiet (BB) ) zu Bauland Wohngebiet (BW b) wurde ohne triftigen Grund von der Stadtgemeinde \*\*\* (einzig für das 80 Wohneinheiten Projekt) eine rechtswidrige Umwidmung beschlossen. - obwohl es von rechtsgültig gewidmetem Bauland Wohngebiet (BW a) umgeben ist und daher auch mit der Widmung (BW a) zu widmen gewesen wäre.

c) die Stadtgemeinde \*\*\* beauftragen, die bis zum 10.12.2013 rechtsgültige Widmung (BW a) des gesamten Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* wiederherzustellen.

Zur rechtswidrigen Umwidmung des gesamten umgebenden Bauland Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* von Widmung (BW a) auf Widmung (BW b). ohne jegliche Kundmachung lag auch hierzu kein triftiger Grund vor.

d) den angefochtenen Bescheid des Stadtrates der Stadtgemeinde \*\*\* GZ.:\*\*\* vom 06.12.2018 (zugestellt am 14.12.2018) wegen anzunehmender Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

e) die Stadtgemeinde \*\*\* beauftragen, die rechtsgültige Höhenlage des Geländes auf dem Grundstückes Nr. \*\*\* feststellen zu lassen.

Eine Bauverhandlung gem. § 21 kann gem. § 22 (1) nur dann entfallen, wenn die Vorprüfung ergibt, dass das geplante Vorhaben keine Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 berührt. Die Baubehörde hat diese Feststellung nicht 14 Tage vor Erteilung der Baubewilligung den Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 3 und 4) und dem Straßen Erhalter(?) (§ 6 Abs. 3) mitgeteilt. Durch die Mitteilung werden zwar keine Nachbarrechte begründet- es stellt aber eine Verletzung von Verfahrensvorschriften dar, da gem. §14 Z. 8 NÖ BauO 1996 (Veränderung der Höhenlage des Geländes) auf einem Grundstück im Bauland, wenn dadurch die Bebaubarkeit eines Grundstückes nach § 6 Abs. 1 Z. 3 oder die Standsicherheit eines Bauwerks nach § 6 Abs. 1 Z. 4 oder die Belichtung der Hauptfenster der Gebäude der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z. 4) beeinträchtigt werden könnten- oder der Abfluss von Niederschlagswässern zum Nachteil der angrenzenden Grundstücke und der Verkehrsfläche \*\*\* beeinflusst werden könnte.

Nachdem eine rechtsgültige Widmung (BW a) für das gesamte Wohngebiet östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* wiederhergestellt wurde und festgestellt wurde, für wie viele Wohneinheiten das dem Ortsbild entsprechende parzellierte Grundstück Nr. \*\*\* geeignet ist, könnte auf dieser Basis nach einer neuerlichen Antragstellung in einem neuen Verfahren nach den NÖ Vorschriften in der zur Zeit der Antragstellung gültigen Fassung ein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden.

3.2.2) Zur Vorprüfung gem. § 20 NÖ BauO 1996

a) Die Baubehörde 1. Instanz hat nicht geprüft, ob dem Bauvorhaben keine Bestimmung nach § 20 (Absatz 1 Z1 und 2) NÖ BO1996 entgegensteht.-(insbesondere ein Widerspruch zu der im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan festgelegten rechtsgültigen Widmungsart (BW a) des unter 3.2.1 b) und c) ) angeführten Areal).

b) Die Baubehörde 1. Instanz hat nicht geprüft ob beim bewilligungspflichtigen Bauvorhaben zur Veränderung der Höhenlage des Geländes Rechte nach § 6 Abs. 2 und 3 berührt werden können und hat diese Feststellung nicht den Nachbarn mitgeteilt. (siehe Punkt 3.2.1), 3.2.2).

Zu a) und b) Die Baubehörde 1. Instanz hätte gem., § 20 (Absatz 3) und § 21(1) NÖ BO1996 den Baubewilligungsantrag ohne Durchführung einer Bauverhandlung abzuweisen, wenn sich auf Grund der Prüfung durch die Baubehörde schon aus dem Antrag oder dem Bauplan ergibt, dass die in § 21 (1) NÖ angeführten Hindernisse festgestellt werden.

4) Sachverhalt

4.1) Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob es für das 1,0613 ha große Grundstück

Nr. \*\*\*, EZ \*\*\*, das sich inmitten eines mehrere Hektar großen Einfamilienhauswohngebietes mit der gem.§ 14 (1) Z. 4

a) NÖ Raumordnungsgesetz 1976 rechtsgültigen Widmung Wohndichte Klasse a = (BW a) befindet, überhaupt ohne triftigen Grund zu einer rechtsgültigen Umwidmung von Betriebsgebiet (BB) auf Bauland Wohngebiet (BW b) statt (BW a) kommen kann - und weiterhin eine Umwidmung eines ganzen Einfamilienhauswohngebietes nach sich ziehen kann. Einziger vorsätzlicher Grund war, auf dieser Umwidmung vom 11.12.2013 basierend, dem Grundeigentümer später (am18.3.2016) eine Baubewilligung für das seit Ende 2012 bis Anfang 2013 vorliegende Projekt mit 80. später 96 Wohneinheiten zu genehmigen. Mit diesem Vorsatz sollte erreicht werden, dass die Anrainer zur Duldung einer nicht in das Ortsbild passenden Wohnanlage gezwungen werden sollten. Gemäß § 22 (1) Z. 1 bis 4 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 bestand und besteht kein triftiger Grund das örtliche Raumordnungsprogramm / Bebauungsplan / Flächenwidmungsplan für das gesamte Wohngebiet östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* abzuändern. Vielmehr wäre es den Zielen des Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde \*\*\* folgend richtig gewesen,„zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Wildwuchs durch Errichtung großer Mehrfamilienhäuser“, das Grundstück Nr. \*\*\*, EZ \*\*\* ebenso auf Wohndichte Klasse a = (BW a) zu widmen. Eine möglicherweise alleinige Umwidmung des Grundstückes Nr. \*\*\*, von (BB) auf (BW b) kann keineswegs zu einer erfolgten Umwidmung des gesamten vorgenannten Wohngebietes führen. Da offensichtlich eine solche gegen § 22 (1) Z. 1 bis 4 NÖ ROG 1976 verstoßende Umwidmung vorliegt, wird hiermit beantragt, die Stadtgemeinde \*\*\* aufzufordern, die rechtmäßige Widmung (BW a) wiederherzustellen, Bei dieser Widmungsänderung wurde von der Stadtgemeinde \*\*\* durch Unterlassung weiterhin gegen die in §§ 21, 22 NÖ ROG 1976 festgelegte Vorgangsweise beim Verfahren verstoßen.

Eine Umwidmung auf Wohndichte Klasse b = (BW b) würde auch gegen die unter § 22 (1) Z. 5 NÖ ROG 1976 genannte Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes der Stadtgemeinde \*\*\* verstoßen, die für den gesamten nördlichen Siedlungsraum \*\*\* „zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Wildwuchs durch Errichtung großer Mehrfamilienhäuser“ eine Widmungsergänzung (3 WE) vorschreibt. (Siehe \*\*\* Stadtzeitung 7/2018 Seite 15)

4.2) Obwohl das NÖ Landesverwaltungsgericht mit Beschluss LVwG AV 10003/002 2016/ LVwG-AV-10003/002-2016 vom 19.12. 2016 den angefochtenen Bescheid GZ.:\*\*\* zu dem „Projekt \*\*\*“ aufgehoben und an den Stadtrat der Stadtgemeinde \*\*\* zurückverwiesen hatte, beabsichtigte die Stadtgemeinde Korneuburg im Sinne eines „Aktes unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt“ das Areal „\*\*\*“ aus der 20. Änderung Bebauungsplan/örtl. Raumordnungsprogramm / Flächenwidmungsplan (3 WE) auszuschließen, um das Projekt „\*\*\*“ durchzuzupfeitschen.

U.a. begründet auf das rechtsstaatliche Gleichheitsrecht beantragten mit Schreiben vom 06.08.2018 alle (33) erreichbaren Anrainer durch ihre Unterschrift ein

Einschließen des gesamten Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum Jägerfeld in die Umwidmung (3 WE) bzw. einen Widerspruch gegen das schikanöse unbegründete Ausschließen.

Gegen die schikanöse Vorgangsweise der Stadtgemeinde \*\*\* wird hiermit Beschwerde vorgebracht.

4.3) Hiermit werden die weiteren Gründe, wie unter A) bis D) angeführt und auf die sich die Behauptungen der baubehördlichen Rechtswidrigkeiten stützen mit nachfolgender detaillierter Beschwerde dem NÖ\_Landesverwaltungsgericht vor.

4.4) Da möglicherweise hiermit vorgebrachte Beschwerden nicht unter die ins 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 aufgeführten Anrainerrechte fallen, wird das Landesverwaltungsgericht höflichst ersucht, die Baubehörde aufzufordern, sämtliche sonstige Vorschriften der BO, des ROG, Bautechnikverordnung etc. dem Bauwerber durch Auflagen vorzuschreiben.

4.5) Wir, D und B schließen uns den von den anderen Anrainern vorgebrachten Behauptungen der Rechtswidrigkeit des Bescheides an.

---

I ) Alle bisherigen Einwendungen, Einsprüche und Berufungen gegen das o.g. Bauvorhaben \*\*\* GZ.: \*\*\* bleiben vollkommen aufrecht bestehen, weil der Bauwerber NID nach Rückweisung des Projektes durch das LVwG-AV praktisch keine maßgeblichen Planungsänderungen vorgenommen hat und auch alle seither von der Stadtgemeinde \*\*\* eingeholten Sachverständigengutachten nicht Fachgebiet übergreifend auf die bisherigen und nachfolgenden Einwendungen eingehen oder diese entkräften. Der Bauwerber E, vertreten durch Hr. F erklärte hierzu in den \*\*\* Bezirksblättern: „Es handelt sich ja nicht um Planungsfehler, sondern um formale. Es gibt keinen Hinweis, dass ein Umplanen notwendig ist.“

II) Die Stadtgemeinde \*\*\* hat als Baubehörde in 1. und 2. Instanz bis zur neuerlichen Entscheidung (gem. LVwG-AV- 10003/002-2016 u. LVwG AV 10003/002-2016) nicht durch Auflagen dafür Sorge getragen, dass an dem Projekt „\*\*\* samt Tiefgarage“ Mängel und nachfolgende mögliche Rechtswidrigkeiten eliminiert wurden und hat nicht dafür Sorge getragen, dass die für den öffentlichen Verkehr zuständige Dienststelle der Stadtgemeinde Korneuburg als Partei zu den Mängeln des Projektes betr. Verkehr Stellung nimmt und sich nicht der Verantwortung entzieht.

III) Hiermit wird begründet auf § 6 (2) Z. 1- 3 NÖ Bauordnung als Anrainer beantragt,

eine Baugenehmigung für das vorliegende Projekt zu verweigern,

da für das Grundstück Nr. \*\*\* eine offenbar rechtswidrige Widmung auf Bauland (BW b) vorliegt, die bei 1,0613 Hektar und 120 EW /ha aber nur 127 Einwohner  $127/2,35 =$  oder 54 Wohneinheiten zulässt.

Eine rechtsgültige Widmung (BW a) ergäbe max. 27 Wohneinheiten

(Wie nachfolgend unter A) beschrieben

Die mit schweren Mängeln behaftete Urkunde (Ortsbildgutachten) kann

ebenfalls keine Grundlage für eine rechtsgültige Baugenehmigung des 96 Wohneinheiten Projektes sein. (wie unter B) beschrieben)

Weiterhin liegt keine rechtsgültige Bewilligung gem. §14(8) NÖ BAO zum

Bauvorhaben Anheben der +/- 0-Bezugsebene („Höhenlage“) für das Grundstück Nr. \*\*\*\* vor. (wie unter C) beschrieben.)

Weiterhin bestehen Projekt-Mängel, wie unter A) bis C) beschrieben.

Zu Verkehrstechnischen Fragen fehlt der Gemeinde ein Verkehrskonzept gem. § 13 (5) Z 1 NÖ Raumordnungsgesetz

IV) Ein Sachverhalt möglicher strafrechtlicher Rechtswidrigkeiten könnte sich ergeben, wenn sich herausstellen sollte, dass die Baubehörde 1. und 2. Instanz innerhalb eines im Nordosten Korneuburgs befindlichen komplexen Wohngebietes das Grundstück Nr. \*\*\* vorsätzlich mit (BW b) und nicht mit der Widmung (BW a) widmet, um darauf später eine Baugenehmigung für 96 Wohneinheiten zu erteilen. Insbesondere, wenn zusätzlich das komplette umliegende Wohngebiet mit auf (BW b) mit umgewidmet wird. Wenn nunmehr im Bescheid vom 6.12.2018 /Seite 20,21 festgestellt wird, dass die im „geltenden“ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan angegebene Wohndichte nicht Kriterien des Baubewilligungsverfahrens seien, so mag das zwar stimmen, erfordert aber auf Grund des unbegründeten Ausschließens aus der 3WE Regelung eine Überprüfung, ob der dazu im Widerspruch „geltende“ Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht durch vorsätzliche und rechtswidrige Beihilfe der Stadtgemeinde \*\*\* einzig zum Zustandekommen des nicht ortsüblichen 96 WE-Projektes (Umwidmung von (BW a) auf (BW b) zustande gekommen ist. Da dies eine strafrechtlich zu verfolgende Vorgangsweise wäre, wurde der Bürgermeister und Stadtrat mit meinen Schreiben vom 6.8.2018 und 24.10.2018 erfolglos ersucht, diese Unstimmigkeiten zu eliminieren. Die bei der NÖ Landesregierung von mir vorgebrachte Beschwerde vom 24. Okt. 2018 führte dazu, dass gem. Schreiben \*\*\* vom 17. 12. 2018 die dubiose Vorgangsweise der Stadtgemeinde \*\*\* durch zuständige Kontrollorgane zu Zeit überprüft wird. Ich behalte mir daher das Recht vor, den Sachverhalt möglicher Straftaten oder Unterlassungen zur Beurteilung (gem. § 302 (1) StGB / § 304 (1) und § 306 (1) StGB, §§ 146, 147 (1) StGB, § 223 StGB (1-2)) an die zuständige Staatsanwaltschaft bzw. das Bundesamt zur Korruptionsprävention u. Korruptionsbekämpfung weiterzuleiten Dazu empfiehlt die Volksanwaltschaft mit Schreiben vom 13. August 2018: „Sollten durch das anhängige gegenständliche Baubewilligungsverfahren nicht die bisher vorgebrachten Einwendungen und die in diesem Schreiben angeführten Einwendungen wie vom Gesetzgeber vorgegebenen erledigt werden, wären diese gegebenenfalls mittels Rechtsmittel (Berufung, Beschwerde an die Gerichte des Öffentlichen Rechts) zu verfolgen.“ -.

Der Ordnung halber wird hier festgehalten, dass hiermit weder dem Verkäufer noch dem Käufer / Bauwerber irgendeine Rechtswidrigkeit vorgeworfen wird.

V) Neben Anrainerrechten werden verfassungsrechtlich gewährleistete

Gleichheitsrechte verletzt:

a) weil einzig zum Vorteil des Grundeigentümers / Projektverantwortlichen (siehe Verständigung vom 13.05.2015) sowie Verkäufer des Baugrundes keine Parzellierung und keine verkehrstechnische Aufschließung vorgeschrieben wurde, - während allen anderen Anrainern dies vorgeschrieben wurde.

b) weil einzig zum Vorteil des Verkäufers des Baugrundes / Bauwerbers die Widmung 3 Wohneinheiten je Grundstück (BW-a) (3WE) für das Areal zwischen \*\*\*, \*\*\*/ \*\*\* und \*\*\* schikanös nicht zur Anwendung kommen soll

c) Gemäß einem Städtebaulicher Vertrag (gem. \*\*\* Stadtzeitung 3/2017 Seite 16) verkündet die Stadtgemeinde \*\*\*, dass „aus Rücksicht auf die Bewohnerinnen keine Maximalbebauung, keine Wohnblöcke entstehen sollen und auch die Verkehrsbelastung gering zu halten“ wäre. Hiermit wird das Landesverwaltungsgericht ersucht, die Verletzungen des Gleichheitsrechtes in Form eines „Aktes unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt“ zu eliminieren.

A) Zum Flächenwidmungsplan / Raumordnungsgesetz / örtliches

Raumordnungsprogramm / Bebauungsplan.

Das gesamte Wohngebiet östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* (beidseitig) bis zum \*\*\* ist gern. § 14 (2) Z. 4 Nö. ROG 1976, örtlichen Raumordnungsprogramm (siehe Flächenwidmungsplan) und Bebauungsplan ist bis dato gem.

rechtsgültigem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit der Wohndichteklasse. (BW-a) gewidmet. (Siehe Flächenwidmungsplan (Lageplan) Plot vom 19.4.2011-Beilage 3) Das schreibt eine Einwohnerdichte bis zu 60 Einwohner/ha vor und wurde vermutlich rechtswidrig abgeändert. Bei der bestehenden Festlegung der Wohndichteklasse wurde auf die örtlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild Bedacht genommen.

Ausgenommen aus dem vorgenannten Wohngebiet war das inmitten liegende Betriebsgebiet Grundstück Nr. \*\*\* (H / G) mit der Widmung BB.

2012 oder bis 2.Sept.2013 (das genaue Datum ist hierorts unbekannt) beantragte der

Grundeigentümer Hr. G eine Umwidmung des Grundstücks Nr. \*\*\* - von Bauland Betriebsgebiet (BB) auf Bauland Wohngebiet (BW b) um nach der Umwidmung sein Wohnbau-Projekt mit 80 Wohneinheiten mit einer Bauklasse II und III sowie einer 45% igen Bebauungsdichte - (siehe L-Projekt von 2013/ 01) zu verwirklichen Ein solches Ansuchen kann sich aber nur auf das Grundstück Nr. \*\*\*, jedoch nicht auf die ganze Umgebung beziehen. Dieses Ansuchen des Hr. G war u.a. „Anlass“(?) zu der beabsichtigten 16. Änderung des „örtlichen Raumordnungsprogrammes Flächenwidmungsplanes“. Die (Anlassänderung)-16 Änderung des „örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes“ wurde vom 2. Sept. bis 14. Okt. 2013 und in der Stadtzeitung 3/2013 kundgetan.

Am 11.12.2013 wurde für das Grundstück \*\*\* die Widmung von Bauland - Betriebsgebiet auf Bauland Wohngebiet in der Gemeinderatsitzung beschlossen. (Quelle: Schreiben der Stadtgemeinde \*\*\* (I) vom 24.02. 2014 an das Landesverwaltungsgericht (LVwG-AB-12-0042)

Nach der Umwidmung des Projektareals von (BB) zeigt der Plot des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom 10.9.2014 für das Grundstücks Nr. \*\*\* die Widmung (BW b). und ist gegenüber Umgebung mit ---o----o---o-abgegrenzt. In der Baulandbestätigung vom 10.9.2014 wird das Grundstück \*\*\* nur als Bauland-Wohngebiet bezeichnet.

Es gab keine „triftigen Gründe“ dagegen, am 11.12.2013 das kleinere neu dazu - kommende Wohngebiet (Grundstück Nr. \*\*\* mit ca. 1,0613 ha) an das größere bestehende Umfeld-Bauland Wohngebiet mit der rechtsgültigen Widmung (BW a) anzupassen und zu parzellieren. da dies und die drohende Grundabtretung keinen unmittelbaren Eingriff in das Eigentumsrecht bedeutet. wie fälschlich behauptet. (siehe E-Mail Bürgermeister Fr. J vom 6.12.2013) (Siehe (VfGH) \*\*\* vom 11.12.2001)

Da ein bestehendes örtliches Raumordnungsprogramm / Bebauungsplan nicht aufgehoben, sondern gemäß § 22 (1) Z.1- 6 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 nur geändert werden darf, ist das nur möglich, wenn dafür triftige Gründe vorliegen, wenn sich zum Beispiel eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt.

Im Umkehrschluss ist eine Widmungs-Anpassung des bestehenden Bauland-Wohngebietes mit der rechtsgültigen Widmung BW- a- an das neu dazukommende Wohngebiet (Grundstück Nr. \*\*\*) auf die Widmung BW- b-mangels triftiger Gründe demnach gem. §§ 72, 73 (1)Z.3 NÖ BauO 1996 unzulässig und gesetzwidrig.

Daraus lässt sich ableiten, dass die Stadtgemeinde \*\*\* sich auf nicht nachvollziehbare Weise veranlasst sah, rechtswidrig und abweichend vom kompletten nordöstlichen \*\*\* Wohngebiet mit der Widmung (BW a) eine Umwidmung des Grundstückes Nr. \*\*\* von Bauland Betriebsgebiet (BB) explizit auf Bauland Wohngebiet BW- b zu beschließen und dies von der NÖ Landesregierung genehmigen zu lassen.

Bei einer rechtmäßigen Anpassung der Widmung des Projektgebietes an das (BW a) gewidmete Umfeld sind auf 1,0613 ha  $64 \text{ Einwohner} = 64/2,35 = 27$  Wohneinheiten zulässig. -In § 14 (2) Z. 4 Nö. ROG 1976 gibt es keinen Hinweis, dass ein anderes Areal als das Projektgebiet als Bezugsgebiet dient. Nach dem Wortlaut der Kundmachung wurde somit einzig und allein das Grundstück Nr. \*\*\* auf Bauland Wohngebiet.(BW b) umgewidmet. Sollte es aus unerklärlichen Gründen rechtsgültig sein, dass im (BW a) gebauten Umfeld ein einziges Grundstück (BW b) gewidmet ist, wären auf 1,0613 ha  $127 \text{ Einwohner} = 127/2,35 = \text{max. } 54$  Wohneinheiten zulässig; Zum Ansuchen auf Umwidmung ist gem. „Baurecht NÖ Gestaltungsakademie“ anzumerken: „Der Grundeigentümer hat bei der Flächenwidmung keine Parteienstellung. Das bedeutet: -Er kann formaljuristisch keinen „Antrag“ auf eine bestimmte Widmung stellen, sondern bestenfalls einen Wunsch um eine bestimmte Widmung formlos an die Gemeinde richten. Diese entscheidet autonom, ob sie diese Anregung weiterverfolgt oder nicht. -Es steht ihm kein ordentliches Rechtsmittel (das heißt Recht auf Einspruch und auf Entscheidung durch die nächste Instanz) zur Verfügung. Entscheidungsgrundlage für die Gemeinde beider

Festlegung einer bestimmten Widmung für eine Fläche ist grundsätzlich nicht ein besonderer Wunsch des Grundeigentümers, sondern öffentliche Interessen der Gemeindeentwicklung die natürlichen Eigenschaften der Fläche die Lage der Fläche im Raum des Zusammenhangs der Fläche mit anderen Flächenwidmungen“

Siehe auch Feststellung der Volksanwaltschaft vom 13. August 2018.

Die Kundmachung in der Stadtzeitung veranlasste mich (B) zu der schriftlichen Anfrage vom 1. Oktober 2013 an das \*\*\* Bauamt. Zu diesem Zeitpunkt war die Baubehörde bereits über das 80 WE Projekt des G informiert. Es erfolgte eine persönliche Vorsprache, bei der mir ein „Entwurf des Bebauungsplanes“ weder gezeigt noch kopiert wurde. Ausgehändigt wurde mir eine Kopie der Seite 14 des Bebauungsplanes (?) aus der unter Pkt. 2.6.2 - als Änderung Anlass die 16. Änderung des Flächenwidmungsplanes genannt wird. Diese 16. Änderung des Flächenwidmungsplanes bzw. des örtl. Raumordnungsprogrammes umfasst lt. Kundmachung und Informationen seitens des Bauamtes nur das Grundstück Nr. \*\*\*. Gem. § 72 (1) NÖ BauO 1996 hätte man mir als „Nachbarn“ eine Ausfertigung des Entwurfs des geänderten Bebauungsplans und gem. NÖ ROG 1976 § 14 (2) Z.4 eine Ausfertigung des Entwurfs des geänderten Flächenwidmungsplanes samt örtliches Raumordnungsprogramm mit Hinweis auf die beabsichtigte Änderung der Einwohnerdichte-klasse zur Kenntnis bringen müssen.

Zu den weiteren Punkten meines Schreibens (Anzahl WE, Garagen, VerkehrsaufschlieÙung etc.) wurde mir die Auskunft verweigert

Aus dem Bescheid vom 18.3.2016 der 1. Instanz und somit auch aus dem Bescheid vom 6. 12. 2018 ist nicht ersichtlich, welche exakte Widmung gem. § 14 (4) NÖ Bauordnung in der Vorprüfung (dem. § 20 Z. 1 und 2) NÖ Bauordnung dem Bescheid zugrunde lag. Dieser Mangel am Bescheid vom 18.3.2016 führt zu dem Verdacht, dass damit rechtswidrig verschleiert werden soll, dass die Widmung ein Projekt mit 96 Wohneinheiten gar nicht zulässt.

Die Stadtgemeinde \*\*\* hat somit nicht entsprechend dem Wortlaut der Kundmachungen (und auch nicht mit persönlicher Verständigung der Betroffenen) nur allein das Grundstück Nr. \*\*\* umgewidmet, sondern hat arglistig ohne Berücksichtigung des in §§ 13 bis 30 NÖ ROG 1976 vorgesehenen Procedere und im Widerspruch zu § 56 NÖ BauO 1996 (Ortsbildgestaltung) das gesamte eingangs beschriebene Bauland Wohngebiet mit der Einwohnerdichteklasse a (BW-a) in Bauland Wohngebiet mit Einwohnerdichteklasse b (BW-b) rechtswidrig als geändert behauptet (Siehe Flächenwidmungsplan (Lageplan) Plot vom 19.4.201 1-(Beilage 3 und Beilage 4a, 4b) Die Missachtung dieser Regelung dürfte einen wesentlichen Verfahrensmangel darstellen, da sie zu einem gesetzwidrigen zeitlichen Geltungsbereich der Verordnung zu führen scheint. Das Fehlen eines Hinweises in der Kundmachung vom 2. Sept. bis 14. Okt. 2013 zu der geplanten der Umwidmung des gesamten Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* (beidseitig) bis zum \*\*\* (exkl. Grundstück Nr. \*\*\*) von Einwohnerdichteklasse (BW-a ) auf (BW b) belastet möglicherweise die Verordnung / Bescheid aus aufgezeigten Gründen mit folgenden Gesetzwidrigkeiten:

a) „wenn ein Amtsträger oder ein Schiedsrichter mit dem Vorsatz, sich dadurch in seiner Tätigkeit als Amtsträger oder Schiedsrichter beeinflussen zu lassen, für sich oder einen Dritten einen Vorteil fordert oder einen ungebührlichen Vorteil annimmt oder sich versprechen lässt“.

Das entscheidende Kriterium ist dabei eine Beeinflussung der Tätigkeit des Amtsträgers.

b) „Wenn ein Amtsträger/Beamter, mit dem Vorsatz, dadurch einen anderen an seinen Rechten zu schädigen, seine Befugnis, im Namen des Bundes, eines Landes, eines Gemeindeverbandes, einer Gemeinde oder einer anderen Person des öffentlichen Rechtes als deren Organ in Vollziehung der Gesetze Amtsgeschäfte vorzunehmen, wissentlich missbraucht“.

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde \*\*\* hat als zuständiges Planungsorgan bei raumordnungsrechtlichen Planungen das öffentliche Interesse an einer planvollen Gestaltung des Gemeindegebietes bekundet, indem er erkennbare Fehlentwicklungen (gem. § 25 (1) Z 7 NÖ ROG 2014) „durch die Errichtung großer Mehrfamilienhäuser Nutzungskonflikte und Wildwuchs zu vermeiden“ beabsichtigt. (Siehe \*\*\* Stadtzeitung 7/2018) Dazu wurde das örtliche Raumordnungsprogramm gem. § 25 (1) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) LGBl. Nr. 3/2015) mit der 20. Änderung im Herbst 2018 geändert und mit der Zusatzbezeichnung 3 WE zur Widmung (BW) ergänzt, wobei nicht kundgemacht wurde, welche Gründe gem. § 25 (1) Z. 1 bis 5) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) zu dieser Änderung und Nichteinschluss des gesamten Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* (beidseitig) bis zum \*\*\* führten.

Von der 20. Änderung ist im Nordosten \*\*\* allein das Wohngebiet östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* ausgeschlossen.

Das mit 24. 10. 2018 datierte Ansuchen der 33 Anrainer des zuvor genannten Wohngebietes an den Bürgermeister, das Wohngebiet ebenfalls in diese Regelung einzuschließen und das Beschwerdeschreiben an die Landeshauptfrau, ein solches Nicht Einschließen nicht zu genehmigen, zielt ebenfalls daraufhin, gem. § 25 (1) Z 7 NÖ ROG 2014 erkennbare Fehlentwicklungen zu vermeiden und die für das Verfahren zur Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme gem. § 25 (4) NÖ ROG 2014 Bestimmungen des § 24 zu beachten.

Unbekannt ist, ob von der E GmbH im Kaufvertrag der Kaufgegenstand (Grundstück inkl. Gebäude und Projekt für 80 Wohneinheiten) mit der Eignung

(BW a) =  $1,0613 \text{ ha} \times 60 \text{ EW/ha} = 64 \text{ EW} \text{ --- } 64 / 2,35 \text{ EW/WE} = 27 \text{ Wohneinheiten}$  oder (BW b) =  $1,0613 \text{ ha} \times 120 \text{ EW/ha} = 127 \text{ EW}$   $120 / 2,35 \text{ EW/WE} = 54 \text{ Wohneinheiten}$

erworben wurde. Unbekannt ist weiterhin, ob im Kaufvertrag angegeben ist, dass das Grundstück kontaminiert ist und ob die natürliche Höhenlage (166,65/ 167,09 / 167,44/ 167,53 m. ü. A.) angegeben ist.

Die Projektanten des Projektes. \*\*\* (G / K / L) gingen bis Ende 2013 von einer möglichen Anzahl von 80 Wohneinheiten aus.

Die Umwidmung des Grundstücks \*\*\* erfolgte am 11.12. 2013.

Mit Kaufvertrag vom 3.11. 2014 kaufte die M Tochter E das Grundstück Nr. \*\*\* inkl. das 80/96 WE Projekt.- Bei der Projekt- Einreichung des am 30. 01.2015 war Hr. G noch Grundeigentümer. Bei der baubehördlichen Verständigung über das Bauvorhaben vom 13.05.2015 war Hr.- G ebenfalls noch Grundeigentümer. Bei der baubehördlichen Ladung vom 19.06 2015 war die M GmbH bereits alleiniger Konsenswerber. Als Hr. G 2013 von L zur M wechselte, wurden die Anrainer informiert, dass das Projekt von 80 auf maximal 96 Wohneinheiten erweitert wurde. Da die Widmung (BW a) oder (BW b) auf dem Grundstück von 1,0613 ha jedoch nur 27 bzw. max. 54 Wohneinheiten zulässt bemühte man sich, den „Bezugsbereich“ auf das umliegende „Siedlungsgebiet“ auszudehnen und bezog sich dabei offensichtlich auf die Begriffe „Ortsbereich“ gem. §1(1) Z.12 NÖ ROG 1976 (ein funktional und baulich zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes) Diese Annahme wurde offensichtlich getroffen, weil es im ähnlichen Verfahren (LVwG Niederösterreich LVwG-AB-14-0771) zu Widersprüchen zur Einwohnerdichte kam. Von den darin betroffenen Anrainern wurden Einwendungen vorgebracht, die zurückgewiesen wurden.

Nach Pallitsch - Pallitsch - Klewein, Kommentar zum Niederösterreichischen Baurecht /8.

Auflage „sei die Einhaltung der Wohndichteklasse nicht anhand eines einzigen Grundstückes, sondern für ein Siedlungsgebiet zu prüfen“

Nachdem im Umfeld bereits ca. 25 Wohneinheiten bestanden, war ein Beurteilungsareal für  $96 + 25 = 121$  Wohneinheiten anzunehmen. Dazu wurde für das 1,0613 ha große Projektareal die Umwidmung von (BB) auf (BW b) beantragt.

Damit wären auf dem Projektareal  $1,0613 \text{ ha} \times 120 = 127,4 \text{ EW} / 2,35 = 54,2 \text{ Wohneinheiten}$  zulässig. Um die restlichen  $(96 \text{ minus } 54,2) = 41,8 \text{ Wohneinheiten}$  zu rechtfertigen, wurde das (BW a) gewidmete Umfeld (umliegende Siedlungsgebiet) zur Kompensation mit  $41,8 \text{ Wohneinheiten} = 49 \times 2,35 = 98,2 \text{ Einwohnern}$  herangezogen. Im Umfeld bestanden bereits ca.  $25 \text{ Wohneinheiten} = 25 \times 2,35 = 59 \text{ Einwohner}$ .

Damit wurde ein „Bezugsbereich“ bzw. ein funktional und baulich zusammenhängender Teil eines Siedlungsgebietes für  $98 + 59 \text{ Einwohnern} = 157 \text{ EW} / 60 \text{ EW/ha} = \text{von } 2,62 \text{ ha}$  herangezogen „Bezugsbereich“ rechnerisch von den Projektanten (und der Behörde??) angenommen:

Beispiel 1a:

(BW b)  $1,0613 \text{ ha} \times 120 = 127,4 \text{ EW} / 2,35 = 54,2 \text{ Wohneinheiten} = 127 \text{ EW}$

(BW a)  $41,8 \text{ Wohneinheiten} = 98 \text{ EW}$

WE bzw. EW des geplanten Projektes  $96 \text{ Wohneinheiten} = 225 \text{ EW}$

bestehend  $25 \text{ Wohneinheiten} = 59 \text{ EW}$



Erforderliche (BW a) Fläche für 98 neue EW + 59 alte EW = 157 EW / 60 = 2,62 ha

Beispiel 1b wäre die Fläche von 2,62 ha zum Zeitpunkt der Projekteinreichung am 30.01. 2015 bereits umgewidmet gewesen, hätte das ergeben:

(BW b)  $1,0613 \text{ ha} \times 120 = 127,4 \text{ EW}$   $- / 2,35 = 54,2 \text{ Wohneinheiten} = 127 \text{ EW}$

(BW b)  $2,62 \text{ ha} \times 120 = 314,4 \text{ EW}$   $- / 2,35 = 133,8 \text{ Wohneinheiten} = 314 \text{ EW}$

Absurde Gesamt Wohneinheiten 188 = WE

bestehend 25 Wohneinheiten

Damit absurde Wohneinheiten für das Projekt 163 Wohneinheiten

Beispiel 2:

Ginge man von § 1m) 2.14 NÖ ROG 1976-(Maßnahme regionaler Raumordnungsprogramme zur Begrenzung künftiger Baulandwidmung) aus, so wird das neugewidmete Projektareal 1,0613 ha von ca. 0,7 ha direkt umgrenzt. Auf dem das Projekt umgebendem Areal haben lt. Baubescheid vom 18.03.2016 insgesamt 10 direkte Anrainer ihre Grundstücke.-

(BW b)  $1,0613 \text{ ha} \times 120 = 122 \text{ EW}$   $- / 2,35 = 52 \text{ Wohneinheiten}$

(BW a)  $\text{ca.} 0,7 \text{ ha} \times 60 = 42 \text{ EW}$   $- / 2,35 = 18 \text{ Wohneinheiten}$

ca. 1,76 Hektar 70 Wohneinheiten

Minus bestehende Wohneinheiten 10 Wohneinheiten

Damit mögliche Wohneinheiten für das Projekt. 60 Wohneinheiten

Beispiel 3:

Geht man von dem „funktional und baulich zusammenhängenden Teil des im NO von Korneuburg befindlichen Siedlungsgebietes“ aus, so beinhaltet dieses eine Fläche, die mindestens um eine Zehnerpotenz größer ist als 2,62 ha - und würde eine Einwohnerdichte von ca.  $1300 \text{ EW} / 2,35 = \text{ca.} 553$  absurde WE zulassen, wenn keine anderen Beschränkungen durch Baudichte und Bauhöhe bestehen würden.

Beispiel 4:

Geht man gem. § 56 (2) NÖ Bau O 1996 aus, so ist das der „Bezugsbereich der von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit dem geplanten Bauwerk sichtbare Bereich, in dem die für eine Beurteilung relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar sind.“ -

Somit ist dieser ca. 3,3 ha große öffentliche Bezugsbereich kein Bauland Wohnbereich sondern weitgehend Verkehrsbereich und steht daher in keinem Zusammenhang mit der Einwohnerdichte des Projektes und umfeldes und kann auch keine größere Anzahl Wohneinheiten begründen. Eine solche Betrachtung wie in Beispiel 1a, 2, 3 und 4 widerspricht dem Ziel, die Einwohnerdichte zu begrenzen, da bei einer solchen Vorgangsweise mit steigender Größe des Bezugsbereiches (Siedlungsgebietes) auch die zulässige Einwohneranzahl des Bauvorhabens steigen würde.

Gem. § 20 (1) Z. 1 und 2 N.Ö. Bauordnung 1996 hätte diese Tatsache bereits bei der „amtswegigen Prüfung“ des Ansuchens um Baubewilligung vom 30.01.2015 zu einer Abweisung des Projektes führen müssen. Besonders bemängelt wird hiermit, dass sich die Stadtgemeinde \*\*\* trotz Hinweisen der Anrainer seit 2013 \* nicht genötigt sah, zu prüfen, ob ein Projekt „mit bis zu 100 Wohneinheiten“ \* überhaupt zulässig wäre. (\* Siehe Unterschriftenliste vom 22.11.2013) Weil nach dem Einreichen des Projektes die Einwohnerdichte des Gesamtgebietes überschritten wurde, erforderte das möglicherweise eine (nachträgliche?) Umwidmung des gebauten „Bezugsgebietes“ von (BW a) auf (BW b),

Auf diesen Unstimmigkeiten beruhen die im Bescheid vom 6.12. 2018 Seite 11/12 erwähnten Einwendungen der Frau A und die im Schreiben B vom 24. Oktober 2018 I Seite 2 vorgebrachten Einwendungen, wobei noch die die Annahme bestand, dass nur das Grundstück Nr. \*\*\* -auf Wohndichteklasse (BW b) umgewidmet wurde und es sich erst nach Vorliegen und Studium des Flächenwidmungs-Plot vom 26.02. 2015 (erhalten von Hr. I am 16.10.2018) zeigte, dass angeblich die gesamte Umgebung von (BW a) auf (BW b) umgewidmet wurde (Siehe auch korrigierte Beilage 4 a).

Verwiesen wird hiermit darauf, dass die dem Landesverwaltungsgericht hiermit vorgebrachte Beschwerde nicht nur als Verletzung der Anrainerrechte gem. § 6 (2) Z. 1- 3 NÖ Bauordnung vorgebracht wird sondern auch einen wesentlicher Verfahrensmangeldarstellt.

Bei einer ortsüblichen Parzellierung des Areals und der nunmehrigen allgemein gültigen Flächenwidmung von 3 Wohneinheiten pro Grundstück hätte das  $60/3 = 20$  Grundstücke mit ca. 400 bis 420 m<sup>2</sup> = 8000-8400 m<sup>2</sup> Baugrund und ca 2000 m<sup>2</sup> Vwerkverkehrsfläche ergeben, was voll dem gegebenen Ortsbild entsprochen hätte.

Infolge anderer Nutzungsbedingungen als bei einem Betriebsgebiet wäre für ein Baulandwohngebiet auch auf eine Erschließung durch Verkehrsflächen Rücksicht zu nehmen-d.h. Parzellierung.

B) § 56 NÖ BauO 1996: Ortsbildgestaltung / Ortsbildgutachten

Dem Wortlaut des § 56 NÖ BauO 1996 folgend ergibt sich folgende objektive Situation:

§ 56 (1) NÖ BauO 1996: Die bestehenden Bauwerke im Bezugsbereich stellen in ihrer Struktur und Gestaltungscharakteristik Einfamilienwohnhäuser mit Schrägdächern auf parzellierten verkehrstechnisch aufgeschlossenen Grundstücken auf gewachsener Höhenlage dar. sind auf die dort festgelegte Widmungsart (BW a) abgestimmt und rechtsgültig genehmigt.

Das geplante Bauwerk zeigt in Struktur (bis zu ca. 36 m lange aufgereihte Wohnblöcke) und der Gestaltungscharakteristik (kastenförmige Baukörperausformung mit Flachdächern auf einem nicht parzelliertem, aufgeschüttetem und verkehrstechnisch nicht aufgeschlossenem Grundstück) kein ausgewogenes Verhältnis.

§ 56 (2) NÖ BauO 1996: Der Bezugsbereich ist der „Von allgemein zugänglichen Orten zugleich mit den allgemein zugänglichen Orten das geplante Bauwerk in seiner Struktur, Gestaltungscharakteristik und relevanten Gestaltungsprinzipien wahrnehmbar ist“

Der Bezugsbereich wird im Ortsbildgutachten der Fr.X nicht definiert. Begriffsbestimmung zu allgemein zugänglichen Orten :„Allgemein zugängliche Orte“

Lt. Wikipedia gibt es drei Arten räumlicher Nutzungen sowie deren funktionale Bedeutung in Aufteilung und Gestaltung öffentlicher Raum,- halböffentlicher Raum -- und- privater Raum

Daraus kann nur der öffentliche Raum als Beurteilungsbasis für den Bezugsbereich betrachtet werden.

Der öffentlich zugängliche Raum wiederum ist gem. VwSlg 18363 A/2012 / 2011/11/0215 / 11 / vom 20.03.2012 „jeder Ort, der von einem nicht von vornherein beschränkten Personenkreis ständig oder zu bestimmten Zeiten betreten werden kann - "

Darunter fallen folgende Flächen: \*\*\* ca. 1400 m<sup>2</sup>

\*\*\* ca. 120 m<sup>2</sup>

\*\*\* ca. 300 m<sup>2</sup>

Weg ca. 200 m<sup>2</sup>

\*\*\* ca. 700 m<sup>2</sup>

\*\*\* zu ca. 30% ca. 580 m<sup>2</sup>

Bezugsbereich ca. 3345 m<sup>2</sup>

§ 56 (3) NÖ BauO 1996: Das geplante besonders ortsbildwirksame Bauwerk wirkt sich in Bezug auf das regionalspezifische Erscheinungsbild abweichend und negativ aus. Das Ortsbildgutachten der Fr.N vom 25.02.2016 stellt ein von den Tatsachen stark abweichendes Dokument dar, ist in folgenden Punkten falsch und wäre durch ein objektives Gutachten mit präzisen Angaben zu ersetzen.

Punkt 1) Grundlagendokumente

a) Rechtsgültig für das Bauvorhaben ist das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 und die NÖ Bauordnung von 1996- i.d.g.F. 11.04.2014 aber keine Regeln von 2014.

b) Es gibt keine beantragte und rechtsgültig beschlossene Widmung auf eine Wohndichte-Klasse (BW b) außer möglicherweise für das Grundstück \*\*\*

c) Der\_Bezugsbereich gem. § 56 (2) NÖ BauO 1996 ist nicht definiert.

Zur Verschleierung der Tatsachen wird im Ortsbildgutachten / Seite 2 zum Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan kein Datum angegeben und auf Seite 4 nicht präzise dargestellt, welche Flächen angeblich mit (BW b) gewidmet sein sollen.

Zu Punkt 2-Projektbeschreibung:

a) statt parzellierten und verkehrstechnisch aufgeschlossenen Gründen mit ca. 400 bis 1100 m<sup>2</sup> und darauf fast 100-% ig stehenden Einfamilienhäusern beinhaltet das Projekt einen nicht parzellierten und als Bauland Wohngebiet verkehrstechnisch nicht aufgeschlossenen Grund mit ca. 10.613 m<sup>2</sup>, der zudem noch gegenüber dem ursprünglichen Niveau um ca. 0,21 m aufgeschüttet werden soll.

b) statt für eine oder max. 3 pro Grundstück zugelassenen Wohneinheiten

beinhaltet das Projekt 96 Wohneinheiten 5 Doppelhäuser und 7 (bis präzise formuliert) ca. 36 m lange 3-Stöckige Mehrfamilienhäuser.- Alle Bauten des Projektes statt mit Schrägdächern mit Flachdächern.

c) Zu der Verkehrserschließung gibt es kein Gutachten eines Amtssachverständigen, der eine sichere Nutzung durch die Öffentlichkeit und Anrainer bestätigt.

Zu Punkt 3- Das Gebiet rund um das Projekt ist ebenfalls Baulandwohngebiet und ist rechtsgültig ausschließlich mit Wohndichteklasse a (BW a) entsprechend max. 60 EW / ha gewidmet. (Siehe A)

Um im Bauverfahren GZ.:\*\*\* den Bescheid vom 18.3.2016 zu begründen und dem NÖ Raumordnungsgesetz zu genügen, stellt sich die Baubehörde durch die offensichtlich nicht unbefangene Mitarbeiterin Fr. N selbst das Amtsgutachten vom 25.02. 2016 aus, das nicht gesetzeskonform und sachlich falsch ist, weil maßgebliche Kriterien falsch beurteilt oder nicht berücksichtigt werden, und daher wahrheitswidrig vortäuscht, dass „sich die einheitliche gegliederte Bebauungsstruktur in die Gegebenheiten der direkten Umgebung einfügt“ und „sich durch das Wohnbauprojekt \*\*\* keine als negativ zu bewertenden ‚Auswirkungen auf das Ortsbild der Stadtgemeinde \*\*\* ergeben. Es erfolgt keine negative Beeinflussung der Umgebungen durch die Baustruktur, die geplanten verkehrlichen Anbindungen oder die Sichtbeziehungen zu bereits bestehenden Gebäuden.“

Begründung: Neben weiteren Merkmalen stellt das Projekt „Wohnhausanlage samt Tiefgarage -„\*\*\*\*“ vielmehr ein nicht parzelliertes Areal mit 34,99 prozentiger Maximalbebauung, sowie mit bis zu 36 m langen und 3-4 etagigen Wohnblöcken dar, das in seiner uniformen Bauweise und in seiner Struktur und Gestaltungscharakteristik sowie im Gesamteindruck eher einem Kasernenblock oder Wohnghetto ähnelt und sich daher raumordnungstechnisch nicht in das gegebene Umfeld mit den Anrainerparzellen und Einfamilienhäusern einfügt.

Wenn man die Beurteilungen des parzellierten gebauten Umfeldes der geplanten unparzellierten „Wohnanlage \*\*\*“ gegenüberstellt, so führt das z.B. nach den in 6 Stufen bewerteten Kriterien der „Archicultura - Stiftung für Orts- und Landschaftsbildpflege Luzern“ zu der Gesamtbeurteilung, dass das unparzellierte Projekt „Wohnanlage \*\*\*\*“ sich schlecht bis sehr schlecht in das gebaute Ortsbild einfügen würde.

Es stellt sich die Frage, wer mit diesem wahrheitswidrigen Gutachten getäuscht werden soll?

1.). Soll das Gutachten verhindern, dass der Bürgermeister „als Baubehörde Amtsmissbrauch begeht, wenn er auf einem raumordnungstechnisch nicht zulässigen Grundstück die Baubewilligung erteilt“ ?- Zitat aus RFG-SCHRIFTENREIHE --RECHT & FINANZEN FÜR GEMEINDEN Autor Neger — Amtsmissbrauch-, Untreue und Gemeinden I Seite 87 / 88

2.) Sollen durch diese Täuschung (§ 108 (1) StGB Täuschung) „andere“ wie z.B. die

Anrainer in ihren Rechten auf Erhaltung ihrer Lebensqualität, Gesundheit, Sachen etc. geschädigt werden und zur „Duldung verleitet werden“?

Es ist anzunehmen, dass sich Hr. G als „Bauwerber“ so früh wie möglich (also 2012 oder Anfang 2013) vor dem Antrag auf Umwidmung und vor der kostenaufwendigen Beauftragung der Architekten K beim Bürgermeister oder einem anderen Mitarbeiter der Stadtgemeinde \*\*\* in inoffizieller oder offizieller nicht dokumentierter Weise erkundigt und

abgesprochen hat, ob er mit dem L Bauträger sein 80 Wohneinheiten Projekt mit der Einwohnerdichteklasse b (BW-b) erfolgreich einreichen kann.

(80 Wohneinheiten =  $2,35 \times 80 = 188$  EW /oder 177 EW /ha )

Da diese ortsunübliche Einwohnerdichte nur unter Einbeziehung des gesamten Wohngebietes östlich der \*\*\* bis zur \*\*\* und nördlich des \*\*\* bis zum \*\*\* genehmigungsfähig wäre, wurde das vorgenannte Einfamilienhauswohngebiet von Einwohnerdichteklasse a (BW-a) rechtswidrig auf Einwohnerdichteklasse b (BW-b) als geändert behauptet, um die Einwohnerdichte des G Projektes auf dem Grundstück Nr. \*\*\* unter 120 EW/ha zu halten.

Weder in dem vom NÖ Landesverwaltungsgericht aufgehobenen und an den Stadtrat der Stadtgemeinde \*\*\* zurückzuverwiesenen Bescheid (Baubewilligung) noch in anderen Dokumenten ist erkenntlich, wie für das Gesamt Areal von ca. 3,7 ha eine Widmung auf Bauland Wohngebiet mit Einwohnerdichteklasse b (BW-b) zustande gekommen sein soll bzw. dass eine solche rechtsgültig besteht

Zu A) und B)

Beim Erlassen des Bebauungsplanes zwecks der im NÖ-Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) gesetzlich vorgeschriebenen Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist die Stadtgemeinde \*\*\* trotz Anrainer- Hinweisen vorsätzlich und „wissentlich“ nicht tätig geworden dem Hr. G behördlich aufzutragen, das Areal wie das Umfeld zu parzellieren, gemäß der Widmung (BW a) zu bebauen u. entsprechende Grund-Abtretungen für die Verkehrs-Erschließung vorzuschreiben. Damit hat die „befugte Stadtgemeinde \*\*\* „wissentlich in Kauf genommen, dass der im öffentlichen Interesse liegende Zweck der von der Stadtgemeinde missachteten Vorschrift im konkreten Fall nicht erreicht werden konnte“.

Zur Beurteilung, was sie tun sollte und was ihre Pflicht wäre, hat die mit der Umwidmung befasste Stadtgemeinde \*\*\* ausgebildete Bausachverständige, die den Bürgermeister und den Gemeinderat als Baubehörde zur peinlich genauen Einhaltung der Bestimmungen zu beraten haben.

Für die Nachbarn / Anrainer besteht der persönliche und materielle Schaden darin, dass durch die Vorgangsweise der Baubehörde die in § 6 (2) NÖ Bauordnung, (NÖ ROG 1976) sowie in den Durchführungsverordnungen die subjektiv - öffentlichen Rechte der verletzt werden, indem besagte Anwohner neben Verfahrens Mängeln ein nicht allen Regeln der anzuwendenden NÖ Bauordnung, der Bautechnikverordnung und dem NÖ Raumordnungsgesetz entsprechendes Bauvorhaben dulden sollen (bzw. müssen), wie nachfolgend unter C) angeführt

C) § 6 (2) Z. 1 NÖ BauO 1996: Subjektiv-öffentliche Rechte als Anrainer / Nachbarn sind in Bezug auf die die Standsicherheit und Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn insofern betroffen, indem bei ZUSAMMENWIRKEN von Anheben des +/- o Bezugsniveaus und Berücksichtigung der in der REALITÄT durch den Klimawandel bedingten erhöhten Stark-Regenwassermenge die Standsicherheit und die Trockenheit der Nachbar-Bauwerke nicht mehr gewährleistet ist und von den Sachverständigen nicht begutachtet wurde. .

Diese Beeinflussung der Standfestigkeit der Nachbargebäude besteht zusätzlich zu der Beeinflussung der Standfestigkeit der Nachbargebäude auch während der Bauzeit (Siehe Schreiben B vom 24.10.2018 Seite 3 /Pkt. a) und nachfolgend unter c) Statik)

Weiterhin besteht gem. § 62 (6) NÖ BauO 1996 die Gefahr, dass vom Projekt Niederschlagswässer und Schlamm durch oberflächliche Ableitung die Tragfähigkeit des Untergrundes und die Trockenheit von Bauwerken beeinträchtigen und Niederschlagswässer auf Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Der Grundwasserspiegel des Grundstücks \*\*\* schwankt nach langjähriger Beobachtung zwischen 163 und 164 m.ü.A . Die Garagenbodenplatte liegt ca. 4,54 m unter OKFB. = $167,65 - 4,54 = 163,11$  m.ü.A. Damit taucht die Tiefgarage fast dauernd zwischen ca. 0 bis zu 1 m in das Grundwasser ein.

Um die Tiefgarage so wenig wie möglich dauernd in das Grundwasser einzutauchen, wird beabsichtigt, das +/- o Bezugsniveaus (Baukörper OKFB) auf 167,65 m.ü.A. im Bereich der Tiefgarage durch Aufschütten anzuheben. Dadurch entsteht eine um ca. 56 cm abgestufte

Höhenlage:

vorhanden Aufschüttung auf geplante Höhenlage

\*\*\* 167,53 167,65 = 0,12 m 167,65  
\*\*\* 167,44 167,65 = 0,21 m 167,65  
\*\*\* 167,09 167,65 = 0,56 m ca. 167,09  
\*\*\* 166,65 167,65 = 1,00 m

\*\* (Siehe FCP Seite 29/92 und DTA Baubeschreibung Pkt. 2.4 / Die Höhenlage von 167,65

= 0 Niveau lt. NÖ Atlas (Arch. O -Bescheid 18.3.2016 / Seite 15) ist keine Rechtsgrundlage und ersetzt nicht die Bewilligung)

Gem. § 14 (8) NÖ BauO 1996 ist die Veränderung der abgestuften Höhenlage des Geländes auf einem Grundstück im Bauland ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben, da dieses sich auf die Berechnung der Höhe von Gebäuden auf diesem Grundstück auswirkt und sich auch auf die Standsicherheit und Trockenheit des Gebäudes des Anrainers B auswirken kann. Es gibt keine Kundmachung, keine persönliche Benachrichtigung der Nachbarn und kein Bauverfahren, zur Bewilligung der Höhenlage-/ Veränderung des Geländes auf 167,45\* oder 167,5 m. ü. A. \* (siehe NÖ Landesreg. Schreiben v. 30.5.2018 / P-/S. 8., Höhenkoten beziehen sich überwiegend auf +/- 0= 167,65 aber auch auf ein angeblich bewilligtes (wann?) Geländeniveau von 167,65 - 0,20 = 167,45)--- Dies ist eine Verletzung von Verfahrensvorschriften. Gem. §§ 6 und 67 NÖ Bauordnung 1996 können hierdurch Anrainerrechte verletzt werden.

Durch den bereits wirksamen Klimawandel und die dadurch erhöhte Regenwassermenge ist ein Versickern auf Eigengrund nicht mehr gewährleistet

Auf dem 10613 m<sup>2</sup> großen Areal wurde von K (Q) mit einer Konsenswassermenge 457,92 m<sup>3</sup> Regen /Tag gerechnet - Das sind 43,15 l / m<sup>2</sup> x d

Der Klimawandel führt immer öfter zu Starkregen und auch Dauerregen.- „vor allem in der Osthälfte Österreichs ist bereits jetzt mit 17 bis 20% erhöhten Niederschlagsereignissen zu rechnen und bis zu 40 % in der Periode 2071 bis 2100 (Quelle -Beilage 5- ZAMAG „Zukünftig mehr Starkregenereignisse“) Es handelt sich daher nicht um „Störfälle“, wie die Behörde behauptet, sondern „bei lebensnaher Betrachtung“ um Projektängel infolge einer nicht der Gegenwart und Zukunft angepassten Berechnungsmethode.

Tatsächlich wurden beispielsweise im Juli 2018 im Bereich \*\*\*/ \*\*

Niederschläge von 125 l / m<sup>2</sup> x d = 1325 m<sup>3</sup> gemessen -oder in der Woche 24/2018

Niederschläge von 70 l/m<sup>2</sup> innerhalb einer halben Stunde, -oder Überflutungen im Bereich \*\*\* im Jahre 2017. Die 35 cm dicke Erdschicht zwischen Garagendecke und Oberfläche besteht aus organischem (organogenem) Boden (nach DIN 18196) mit einer Plastizitätszahl von ca. 4-10. Damit ergibt sich eine Fließgrenze bei einer Sättigung von 28 bis 32%. (Siehe Studienunterlagen Y /TU \*\*). Bei einer bestehenden Sättigung des 35 cm dicken Bodens mit ca. 70 bis 90 l/m<sup>2</sup> und einer zukommenden Regenmenge von 125 l/m<sup>2</sup> ergeben Wassermengen von 195 bis 215 l/m<sup>2</sup>.

Das abfließende Wasser bzw. verschlammte Erdreich gerät bei ca. 170 - 190 l/m<sup>2</sup> ins Fließen, gerät auf die angrenzenden Straßen und Wege bzw. die Nachbargrundstücke sowie in die privaten Tiefgaragen am \*\*\* und gefährdet die Trockenheit und Standsicherheit der bewilligten Bauwerke der Nachbarn

Die vorhandene Kanalisation ist schon jetzt nicht in der Lage, Starkregen- insbesondere nach vorherigem Dauerregen - zu entsorgen. - Siehe Auflage 8/Baubescheid vom 18.3.2016 Wie die Praxis zeigt, verschlammten Sickerschächte im Laufe der Jahre. Damit werden die Anrainergrundstücke und deren Baulichkeiten in der Trockenheit und Standfestigkeit beeinflusst.

Aus der K Baubeschreibung Pkt. 3.6 Außenanlagen ist nicht zu ersehen, ob an der gesamten Länge des Grundstückes \*\*\*-seitig Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Überflutung und Vermurung des öffentlichen \*\*\* und der dort befindlichen Anrainergrundstücke / bzw. privaten Tiefgaragen zu schützen.

1) Statik/ (FCP) Baugrube Gem. FCP Seite 32/92 ist Ein Verbau der Spundwand

geplant. Damit soll verhindert werden, dass sich die gesetzte Spundwand bei der lockeren Lagerung des Erdreiches infolge des Erddruckes in Höhe des Niveaus 0 um ca. 4 bis 6 cm in Richtung Spundwand neigt und damit Bauschäden an den Nachbarbauwerken verursacht. Da dieser Verbau jedoch mindestens einige Tage benötigt, ist mit hoher Sicherheit

anzunehmen, dass insbes. bei den nahe der Baugrube liegenden Nachbargrundstücken das Erdreich sich in Richtung Baugrube ausdehnt und dadurch die Standsicherheit der Nachbargebäude nicht mehr gewährleistet ist.

(siehe Schäden beim Abruch der Hallen / \*\*\* / \*\*\*)

## 2) Statik Aufschwimmen /Auftrieb

Von FCP werden auf Seite 29/92) angesetzt

Gebäude +/- 0 = (Nicht genehmigt!!) 167,65 m

bestehend für \*\*\* - 167,44 m

d.h. das Gelände wurde um 0,21m unbewilligt angehoben.

Mittleres bestehendes Niveau = 167,18 m RHHGW

weiter ergibt sich:

Baukörper OKFB bis UK Garagenbodenplatte = 4,54 m

UK Garagenbodenplatte unter 167,18 =  $167,18 - 4,54 = 162,64$  m

gewachsene Geländelage (i. M.) 167,18 m

UK Garagenbodenplatte 4,54 unter 167,18 =  $162,64$  m

Grundwasserspiegel \*\*\* -(2000-2018) zwischen 163 und 164 m..ü.A

Die Tiefgarage taucht dauernd zwischen ca. 0,4 m und 1,4 m in das Grundwasser.

Bei einer Garagenfläche von ca. 3874 m<sup>2</sup>, RHHGW = 166,50 m und einer

UK Garagenbodenplatte 162,64 m ergibt sich ein Eintauchen von 166,50 minus 162,64 = 3,86 m und damit ein Auftrieb von 14.954 t.

Lt Eigenberechnung wirken auf die Garagenfläche ca. 14.632 t bzw. bei einer Sicherheit von 5 % = 13900 t vertikale Lasten.

Um ein Aufschwimmen zu verhindern, sollten die vertikalen Kräfte m.E. um mindestens 5 % größer sein als der mögliche Auftrieb.

Die tatsächlichen Lasten (vertikalen Kräfte), die dem Auftrieb entgegenwirken sind nur schwer exakt abzuschätzen.- Es ist nicht nachvollziehbar, welche Gesamtlast auf der Garagenbodendecke lastet und wie die Stütznormalkraft von 3000 KN (Seite 78) ermittelt wurde.

Während der Auftrieb als Gleichlast wirkt. sind die Lasten durch Erdreich und Gebäude ungleichlastig und können zu einem schiefen Aufschwimmen der Tiefgarage führen'. Dies könnte wiederum zu Schäden an Bauwerken der Anrainer führen.

Ein Nicht-Aufschwimmen bei der gewachsene Geländelage i. M. 167,18 m wäre ohne ein Anheben 93+ - 0 Ebene nicht mehr sichergewährleistet.

Während in den Jahren 2002 bis 2015 an ca. 1250 Tagen von insges. ca. 5300

**Quelle:** Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwg Niederösterreich, <http://www.lwvg.noel.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)