jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Lvwg Erkenntnis 2021/7/8 LVwG-AV-821/002-2018, LVwG-AV-822/002-2018

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.07.2021

Entscheidungsdatum

08.07.2021

Norm

GewO 1994 §74 Abs2
GewO 1994 §75 Abs2
GewO 1994 §77
GewO 1994 §81
BauO NÖ 2014 §6

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Wimmer als Einzelrichter über die Beschwerde des A, vertreten durch B, Rechtsanwältin in ***, ***, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 25.Juni 2018, Zl.en. *** und ***, betreffend eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung (protokolliert zu LVwG-AV-821/002-2018) und eine baurechtliche Bewilligung (protokolliert zu LVwG-AV-822/002-2018) für die Änderung der Betriebsanlage der C GmbH (vormals D GmbH) im Standort ***, ***, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

1.1. Aus Anlass der Beschwerdeentscheidung wird im Spruch des erstinstanzlichen Bescheides unter Spruchpunkt I.1. „Projektbeschreibung“ Folgendes hinzugefügt:

„Allgemein

Der Reserveparkplatz für PKW teilt sich in einen von der Auffahrtsrampe aus gesehen links situierten Bereich und einen rechts davon situierten Bereich. Der links situierte Bereich ist als Mitarbeiterparkplatz vorgesehen. Dieser Bereich wird vom restlichen Parkplatz gegebenenfalls durch Poller und sonstige Absperrungen getrennt. Der rechts von der Auffahrtsrampe situierte Bereich ist als

Reservegästeparkplatz bei Großveranstaltungen (Hochzeiten, Geburtstagsfeiern und Konzerte) vorgesehen. Die Betriebszeiten dieses Parkplatzbereiches sind für den Zeitraum 10:00 morgens bis 01:00 früh vorgesehen.“

1.2. Unter Spruchpunkt I.1. „Projektbeschreibung“ - „aus verkehrstechnischer Sicht“ (Seite 3 des Bescheides) wird Folgendes hinzugefügt:

„Auf dem Reserveparkplatz wird das Verkehrszeichen „ÜBERHOLEN VERBOTEN“ gemäß § 52 lit. a Z. 4a Straßenverkehrsordnung 1960 kundgemacht.“

1.3. Unter Spruchpunkt I.1. „Projektbeschreibung“ - „aus verkehrstechnischer Sicht“ im 2. Absatz, 3. Satz (Seite 3 des Bescheides) entfällt die Wortfolge „und Lieferanten“.

2. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 28 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG)

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

Entscheidungsgründe:

1. Folgender für die Entscheidung relevanter Sachverhalt wird festgestellt:

1.1. Behördliches Verfahren

1.1.1. Mit Schreiben vom 18.10.2016 beantragte die E GmbH (zwischenzeitig D GmbH, sodann C GmbH; in der Folge „Konsenswerberin“) auf dem Grundstück Nr. ***, EZ. ***, KG ***, die Errichtung eines einfachen Parkplatzes für insgesamt 96 PKW. Dieser Parkplatz sei als Reserve- und Ausweichparkplatz im Falle einer Auslastung der vorhandenen Abstellplätze gedacht und um die Landesstrasse in diesem Bereich vom parkenden Autos freizuhalten.

1.1.2. Nach Vorprüfung, die auch eine Überarbeitung der Projektsunterlagen zur Folge hatte, wurde von der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten am 12.12.2016 eine mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher die bau-, maschinenbau-, wasserbau- und verkehrstechnischen Amtssachverständigen Gutachten erstatteten.

Vom Verhandlungsleiter wurde in dieser Verhandlung insbesondere festgehalten, dass man aufgrund der aktuellen Widmung zu einem negativen Vorprüfungsergebnis nach der NÖ BO 2014 komme. Laut Auskunft der Gemeinde sei derzeit ein Umwidmungsverfahren im Laufen, mit der geplanten Widmung würde es eine positive Vorprüfung im Sinne der NÖ BO 2014 geben. Entgegen der Ausschreibung sei das Grundstück ***, EZ ***, KG ***, betroffen.

Aufgrund der Falschnennung der Grst. Nr. sei ein Parteiengehör an die angrenzenden Nachbarn zu übermitteln. Aufgrund der räumlichen Lage des Parkplatzes zu den Nachbarn und der beabsichtigten Betriebsweise und Häufigkeit, sei derzeit von keiner unzumutbaren Lärmbelästigung auszugehen. Durch den zusätzlichen östlichen Erdwall unmittelbar an die Parkfläche angrenzend, mit ca.
1,5 m Höhe, werde eine Belästigung durch Licht und Lärm noch zusätzlich reduziert.

1.1.3. Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft St. Pölten vom 15.12.2016 wurde den Verfahrensparteien die Gelegenheit eingeräumt Stellung zu nehmen. Die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten beabsichtige der Konsenswerberin die beantragte gewerbebehördliche Genehmigung sowie die baubehördliche Bewilligung des eingereichten Projektes zu erteilen.

Zum Schutz der von der Behörde wahrzunehmenden Interessen (§ 74 Abs.2 GewO 1994) würden die in der Verhandlungsschrift vom 12.12.2016 angeführten Auflagen in den Genehmigungsbescheid aufgenommen.

1.1.4. Mit Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde *** vom 16. März 2017 erfolgte eine Abänderung des relevanten örtlichen Raumordnungsprogrammes samt Entwicklungskonzept; das Baugrundstück wurde auf „Verkehrsfläche Parkplatz“ umgewidmet.

1.1.5. Von A, vertreten durch Rechtsanwältin B, („Beschwerdeführer“) wurden mit Schriftsatz vom 5.1.2017 nachstehende Einwendungen erhoben:

„Würde das Vorhaben genehmigt werden, so wäre der Einschreiter in seinem subjektiv-öffentlichen Recht vor Emissionen im Sinne des § 48 NÖ-BO geschützt zu werden, verletzt. ...
Derzeit sind die Grundstücke *** und *** als Grünland und Land- und Fortwirtschaft gewidmet und sollen diese -

angeblich – nunmehr in eine private Verkehrsfläche umgewidmet werden.

Weiters drohen Hangrutschungen, da keine Auflage auf Befestigung des aufzuschüttenden Hanges erteilt werden soll.

2.1. Die geplante Parkfläche für insgesamt 96 PKW-Abstellplätze auf Grundstück Nummer *** weist in der Planung Umkehrmöglichkeiten in Form eines Halbkreises auf eine davon unmittelbar am der Grundgrenze zum Einschreiter. Um diese Umkehrmöglichkeit in Anspruch zu nehmen, werden die Fahrzeuge diesen Halbkreis "ausfahren", sodass in den abendlichen Stunden jedes vorbeiwendende Fahrzeug einen Lichtkegel direkt auf das Haus des Einschreiters werfen wird. Festzuhalten ist, dass der Einschreiter und seine Ehegattin ihr Schlafzimmer an der dem Grundstück Nummer *** zugewandten Seite des Wohnhauses haben. Stetiges Blenden durch dieses Licht ist die Folge und wird den Einschreiter und seine Gattin um den Schlaf bringen und sie in der Gesundheit beeinträchtigen. Nachdem 96 PKW bei Veranstaltungen dort parken werden, wird es zu Umkehrungen bei Einparkvorgängen wie auch aus Ausparkvorgängen kommen, sodass mit umfangreichen Lichtemissionen zu rechnen ist.

2.2. Festzuhalten ist des Weiteren, dass die Stellplätze nicht nur im Fall von größeren Veranstaltungen genutzt werden würden, sondern täglich durch die Mitarbeiter und Lieferanten. Laut Eingabe zur Änderung des Flächenwidmungsplanes verfügt die Antragstellerin über 20 bis 25 Personen an Personal. Somit handelt es sich schon um täglich um 20 bis 25 Fahrzeuge durch Personal, wozu auch noch Lieferanten kommen, die außerdem mit LKW's anfahren.

Der Zugang von Lieferanten befindet sich zudem bei Tor 2, welches im Nahebereich der Liegenschaft des Einschreiters liegt. Die Lärmbelästigung und Lärm-, Geruchs-, Staub-, Abgas- wie auch Erschütterungsemissionen betreffen somit den Einschreiter bzw. dessen Grundstück unmittelbar und wird das Leben und die Gesundheit des Einschreiters sowie seiner Familie gefährdet und örtlich unzumutbar belästigt.

2.3. Denn auch Erschütterungen werden tagtäglich der Fall sein, da die Vibrationen Starten und Losfahren wie auch Bremsen von PKW's wie auch vor allem LKW's zu sanften Vibrationen im Erdreich führen und bis zur Liegenschaft und zum Haus des Einschreiters spürbar sein werden. Diese stetigen Vibrationen und Erschütterungen werden zu Rissen und somit zur Beeinträchtigung an der Substanz des Gebäudes des Einschreites führen.

2.4. Darüber hinaus wird es zu Lichtemissionen durch die im Projekt vorgesehenen Beleuchtungskörper mit einer maximalen Höhe von 2,5m gelangen. Diese sollen über den ganzen Parkplatz hinweg errichtet werden. Diesbezüglich wird darauf verwiesen, dass das Niveau des gesamten Parkplatzes um rund 1,5 m höher als die Liegenschaft des Einschreiters zu liegen kommt. Dies bedeutet, dass die Beleuchtungskörper insgesamt auf einer Höhe von bis zu 4 m gegeben sein werden. In der Verhandlungsschrift ist die Rede von Bepflanzungen im Anschluss an die Versickerungsmulden, welche verhindern sollte, dass eine Blendung der Anrainer bzw. vorbeiführenden Verkehrs gegeben wäre. Eine Auflage soll jedoch nicht erteilt werden, sodass der Einschreiter befürchtet, dass die Beflanzung nicht ausreichend vorgenommen wird.

Keinerlei entsprechende Auflage wird erteilt bzw. in Aussicht gestellt, die die drohenden Gefahren und Emissionen verhindern würde. Lediglich die Auflage 19 betrifft die Beleuchtung, welche lediglich die ausreichende Beleuchtung der gesamten Verkehrsfläche sowie die Anschlüsse an die vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsflächen bei Dunkelheit betrifft. Dabei sei darauf Bedacht zu nehmen, dass eine Blendung sowie übermäßige Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf diesen Straßen nicht auftritt. Auf den Einschreiter als Nachbar wurde die Auflage nicht ausgeweitet, sodass die vorgesehene Bepflanzung nicht einmal in Form einer Auflage berücksichtigt ist.

2.5. Dazu kommt selbstverständlich, dass durch die Nutzung als Parkplatz selbstverständlich eine entsprechende Lärmbelästigung erfolgen wird. Weiters wird der Einschreiter und seine Ehegattin durch die nunmehr erheblich vermehrte Verkehrsbelastung durch den Verkehr auf 96 Parkplätze durch Luftschadstoffe, insbesondere Staub und Geruch gesundheitlich gefährdet und jedenfalls unzumutbar belästigt.

2.6. Die von der Antragstellerin begehrte Errichtung von 96 Parkplätzen geht über das durch § 63 NÖ-BO normierte Mindestmaß hinaus, es ist nicht angezeigt, hier weitere Parkplätze zu schaffen, zumal sich in der ***anlage bereits ausreichende PKW-Abstellplätze befinden.

Aus den Feststellungen des Verhandlungsleiters ergibt sich nochmals, dass aktuell keine Pflichtstellplätze zusätzlich erforderlich sind, sondern es sich lediglich um eine freiwillige Erweiterung der Kapazitäten handelt. Eine solche ist sohin nicht geboten und dient nur dem wirtschaftlichen Interesse der Antragstellerin. Die gesundheitlichen Interessen

des Einschreiters und seiner Familien wiegen aber schwerer.

2.7. Dies führt zum nächsten Punkt, dass laut Feststellung des Verhandlungsleiters aufgrund der räumlichen Lage des Parkplatzes zu den Nachbarn und der beabsichtigten Betriebsweise und Häufigkeit derzeit von keiner unzumutbaren Lärmbelästigung auszugehen wäre. Durch den zusätzlichen östlichen Erdwall unmittelbar an die Parkfläche angrenzend, mit ca. 1,5 m Höhe wäre eine Belästigung durch Licht und Lärm noch zusätzlich reduziert.

Diese Feststellungen mögen auf Grund eine Mitteilung der Antragsteller getroffen worden sein. Tatsächlich verhält es sich jedoch anders. ... der Betreiber (beabsichtigt) nicht nur Events mit lediglich 200 Personen zu veranstalten, sondern 420 Personen zB beim Neujahrskonzert. Darüber hinaus ergibt sich aus diesen, dass eine Regelmäßigkeit an großen Events stattfinden wird - und nicht nur einmal im Monat wie beabsichtigt. Dies ergibt sich auch bereits aus dem Umstand, dass der Antragsteller beträchtliche Errichtungskosten in Kauf nimmt. Es wäre nicht wirtschaftlich, würden diese Parkplätze nur selten benötigt werden. Wenn dies der Fall würde der Antragsteller auch diese nicht benötigen. Auf Seite 2 vorletzter Absatz der Verhandlungsschrift ist angeführt, dass größere Veranstaltungen lediglich maximal einmal im Monat für Hausmesse vorgesehen wären, größere Veranstaltungen sind möglich. Die Nutzungspläne gehen weit darüber hinaus, zB ist eine *** geplant, Konzert am Ostersonntag, und insgesamt die Installation eines großen Kunst- und Kulturzentrums in NÖ.

Festzuhalten ist, dass das I, d.h. die Antragstellerin, ganzjährig vielfältigste Tätigkeiten entfaltet und zwar in Form von Zimmervermietung, den Betrieb eines Restaurants „F“ sowie dem Restaurant „G“ und der Betrieb des Cafe „H“. Speziell wird ayurvedische Küche wie auch ein Teehaus angeboten. Angepriesen wird das Angebot für Tagesgäste, Urlauber und Feiern. Urlauber werden mit einem umfangreichen Wellnessangebot angelockt. Feiern werden für Hochzeiten, Firmenfeiern, Familienfeiern und diverse Veranstaltungen wie auch Seminare und Tagungen angeboten. Es besteht sohin eine ganzjährige Lärm- und Staubbelastung bzw. Emissionsbelastunq im Sinne des § 48 NÖ-BO, die noch weiter ausgedehnt werden soll, wozu die Antragstellerin auch die Parkplatzanlage errichten möchte. ...

2.8. Die Ausführung, wonach durch die Errichtung des östlichen Erdwalls unmittelbar an die Parkfläche angrenzend in Höhe von 1,5 meine Belästigung durch Licht und Lärm zusätzlich reduziert werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr ist die Parkfläche in dieser beabsichtigten Endlage auf einer gleichen Höhe, sodass die Scheinwerferlichtkegel direkt in die Fenster des Einschreiters einscheinen werden.

Im Übrigen ist der östliche Erdwall in der Höhe von 1,5 m zu niedrig. Des Weiteren ist eine Befestigung dieses Erdwalls nicht vorgesehen, sodass es wiederum zu Emissionen auf dem Grundstück des Einschreiters gelangen wird, da der Hang mit der Zeit rutschen wird. Insofern ist auch das subjektiv öffentliche Recht des Einschreiters gemäß § 6 Abs 2 Z 3 NÖ-BO betroffen, da durch die Bebauungshöhe letztlich ein Hangrutsch entstehen wird.

2.9. Letztlich ist der Einschreiter aber auch im subjektiv öffentliche Recht gemäß § 6 Abs 2 Z 1 NÖ-BO betroffen und verletzt, da durch die in Zukunft zu erwartenden Vibrationen durch den PKW- und LKW-Verkehr sowie Ladevorgehen die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigt werden wird. ...
Ebenso ist die Auflage zu erteilen, dass die Beleuchtung abgeschaltet werden muss, wenn keine Veranstaltung stattfindet. Eine nächtliche, großflächige Notbeleuchtung, wie bei Parkplätzen üblich, würde zu unnötigen Emissionen führen und den Einschreiter und seine Familie belästigen. ...“

1.1.6. Am 10. August 2017 führte die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten wiederum eine Verhandlung durch. Diesmal wurde - in Anwesenheit des Beschwerdeführers mit seiner Rechtsanwältin - vom bautechnischen Amtssachverständigen auf seinen Befund und Gutachten aus der Verhandlungsschrift vom 12.12.2016 verwiesen. Folgende Auflage für das Bau- und Gewerbeverfahren sei zusätzlich vorzuschreiben:

„Vor Beginn der Bauarbeiten ist nachweislich das Einvernehmen mit dem Betreiber der über das Grundstück führenden Stromleitung herzustellen.“ Für eine Beurteilung des geplanten Erdwalles im östlichen Bereich des Grundstückes, welcher laut Erklärung in der Verhandlung eine Höhe von ca. 5,4 m aufweisen wird, sei noch ein ergänzter Einreichplan vorzulegen. Dieser Einreichplan habe eine Schnittdarstellung zu enthalten und auf die Entwässerung einzugehen.

Der lärmtechnische Amtssachverständige führte aus, dass gemäß Erklärung des Vertreters der Konsenswerberin die Einreichunterlagen durch genaue Planunterlagen und Beschreibungen des Walles und der Lärmschutzwand sowie durch eine genaue Betriebsbeschreibung ergänzt werden. Im lärmtechnischen Einreichprojekt solle der

Obergeschoßbereich der Nachbarschaft entsprechend berücksichtigt werden, die tatsächlich vorgesehene Oberflächenbefestigung und Betriebsweise sei im Rechenmodell entsprechend zu berücksichtigen.

Eine abschließende lärmtechnische Beurteilung der Betriebsgeräusche durch die Nutzung der beantragten Fläche als PKW-Abstellplatz könne daher erst nach Vorliegen des ergänzten vollständigen Einreichprojekts erfolgen.

1.1.7. In weiterer Folge wurden von der Konsenswerberin die von der Behörde geforderten ergänzenden Projektunterlagen vorgelegt.

Die bautechnische Amtssachverständige teilte mit Stellungnahme vom 9.3.2018 Folgendes mit:

„Die Auflage 3b der VHS vom 12.12.2016 ist folgendermaßen zu ergänzen - ...sowie die Böschungen und der Erdwall unter.....

Weiters ist die Auflage lt. VHS vom 10.08.2017 – Vor Beginn der Stromleitung herzustellen – in das Gutachten mit aufzunehmen."

1.1.8. Der lärmtechnische Amtssachverständige legte in seiner Stellungnahme vom 15.5.2018 zum überarbeiteten schalltechnischen Projekt der ARGE L3 vom 26.02.2018 dar, dass zusammenfassend festgestellt werden kann, „dass Überschreitungen der Basispegel der Umgebung durch die Beurteilungspegel an Veranstaltungstagen um mehr als 10 dB nicht ausgeschlossen werden können. Der Rahmen des bestehenden Dauerschallpegels im Bereich der IP01/02 wird zur Abendzeit von 32 – 46 dB an Veranstaltungstagen auf zukünftig 35 bis 46 dB erhöht. Zur Nachtzeit wird der Rahmen des bestehenden Dauerschallpegels im Bereich der IP01/02 von 26 – 34 dB an Veranstaltungstagen auf zukünftig 33 bis 36 dB und im Bereich der IP08/14 von 26 – 32 dB an Veranstaltungstagen auf zukünftig 32 bis 34 dB erhöht."

1.1.9. Die medizinische Amtssachverständige kam in ihrer Stellungnahme vom 22.5.2018 zum Schluss, dass es„bei durchschnittlich 10-12 Abendveranstaltungen pro Jahr, mit erwartbaren Pegelspitzen von maximal 10 dB über dem Basispegel circa ein Mal monatlich, bei konsensgemäßem Betrieb zu keinen gesundheitsrelevanten Beeinträchtigungen für die Anrainer" kommen werde . „Gemäß GewO § 77 Abs 2 wäre dies für die Anrainer zumutbar, da sich dieses Gesetzeswerk auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen bezieht. Die Autos der Gäste werden nun geordnet auf diesem Parkplatz stehen und nicht im ganzen Ort am Straßenrand stehen. Der Parkplatz wird auch für Seminarteilnehmer genutzt, die längere Zeit im Seminarhotel bleiben, großteils tagsüber an- und abreisen."

1.1.10. Schließlich erteilte die Bezirkshauptmannschaft St. Pölten mit kombinierten Bescheid vom 25.6.2018, Zl. *** und ***, mit Spruchpunkt I. die gewerbebehördliche Genehmigung für die Änderung der bestehenden Hotel-Betriebsanlage im Standort ***, ***, durch die Errichtung und den Betrieb eines PKW Abstellplatzes auf Grundstück Nr. ***, KG ***, Gemeinde ***.

Die Anlagenänderung müsse mit den Projektunterlagen und mit der angeführten Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen würden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden. Vorgeschrieben wurden zudem 26 Auflagen.

Mit Spruchpunkt II. wurde die Baubewilligung für das gegenständliche Vorhaben unter Vorschreibung von weiteren 4 Auflagen erteilt.

Mit Spruchpunkt III. wurden die Einwendungen des Beschwerdeführers als unbegründet abgewiesen.

In der Begründung des Bescheides wurden der Verfahrensgang und insbesondere die Gutachten der Amtssachverständigen dargelegt. Die Behörde hat wie folgt erwogen:

„Im gewerbebehördlichen Verfahren kann festgestellt werden, dass aufgrund der nicht anzuzweifelnden Sachverständigengutachten, bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens sowie bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagenpunkte erwartet werden kann, dass die nach den Umständen des Einzelfalles

voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1 GewO 1994 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 2 bis 4 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

...

Zu den Einwendungen des Herrn A ist wie folgt auszuführen:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Herr A aufgrund der direkten Angrenzung seines Grundstücks, der rechtzeitigen Erhebung von Einwendungen und der möglichen Beeinträchtigung durch Emissionen Nachbar im Sinne des § 74 GewO ist. Die erhobenen Einwendungen im Schriftsatz vom 23.01.2017 werden zwar nur auf § 6 NÖ BO 2014 gestützt, doch ist aufgrund der ausdrücklichen Anführung der betriebsanlagenrechtlichen Aktenzahl und der Klarstellung, dass sowohl im gewerbe- als auch baurechtlichen Verfahren diese Einwendungen erhoben werden, die Einwendungen auch als solche im betriebsanlagenrechtlichen Verfahren nach § 74 Abs. 2 GewO zu verstehen sind.

- Herr A führt zusammengefasst u.a. aus, dass aufgrund der geplanten Umkehrmöglichkeit in Form eines Halbkreises Scheinwerferlichtkegel von Fahrzeugen direkt auf sein Haus gestrahlt werden würden.

Wie in der Projektbeschreibung ausgeführt, wird in Ergänzung zum Projekt im nördlichen Bereich im Anschluss an die Parkplätze als auch am östlichen Parkplatzrand eine Böschung hergestellt, sodass ein Sichtschutz zu den Anrainern gegeben ist. Ferner werden im südlichen und östlichen Bereich der Parkflächen im Anschluss an die Versickerungsmulden Bepflanzungen vorgenommen, welche verhindern sollen, dass eine Blendung der Anrainer bzw. des vorbeiführenden Verkehrs gegeben ist. Allfällige Blendungen durch den Verkehr sind von den Amtssachverständigen sohin berücksichtigt worden und wurden solchen durch das vorgelegte Projekt genügend entgegentreten, sodass eine Veranlassung für eine Auflagenvorschreibung oder eine Abweisung des beantragten Projekts aufgrund der Beeinträchtigung durch Lichtverhältnisse nicht gegeben war. Die Ausführungen der Amtssachverständigen sind schlüssig und nachvollziehbar und ist diesen nicht in gleicher fachlicher Weise entgegengetreten worden, sodass diese Einwendung aufgrund der ausreichenden Prüfung im betriebsanlagenrechtlichen Verfahren abzuweisen war.

- Weiters wird zusammengefasst eingewendet, dass der Parkplatz von Mitarbeitern und Lieferanten mit LKWs benutzt werden wird, wodurch es aufgrund von Erschütterungen und Vibrationen, ausgelöst durch die KFZ, zu Beeinträchtigungen der Substanz des Gebäudes des Herrn A kommen wird oder zu Hangrutschungen.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Personalanzahl oder der Anlieferungsumfang durch die Parkplatzerrichtung nicht erhöht wird. Eine Anlieferung mittels LKWs wird auch nicht über den Parkplatz erfolgen, da eine eigene Anlieferung im Nahbereich des *** und nicht auf der anderen Straßenseite mit Niveauunterschied existiert, die bereits bewilligt ist. Das Personal ist auch bereits bisher in demselben Ausmaß angereist. Dies ist daher jeweils nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Darüber hinaus sind bei einem Bauprojekt die statischen Vorschriften von Gesetzes wegen zu beachten und besteht kein Grund, bei entsprechender Befestigung des Parkplatzes anzunehmen, dass Vibrationen durch ein Verkehrsaufkommen zu Beschädigungen der Gebäude der Nachbarn führen werden. Wäre dies der Fall müsste auch das wesentlich höhere Verkehrsaufkommen der Landesstraße, welche um einiges näher an dem Gebäude des Herrn A liegt, zu Rissen und spürbaren Erschütterungen am Wohnhaus geführt haben. Mit Auflagenpunk 4b der baurechtlichen Bewilligung wurde dem Konsenswerber aufgetragen, Bestätigung vorzulegen, dass die Steinschlichtungen sowie die Böschungen und der Erdwall unter Berücksichtigung der geologischen Situation nachhaltig und gebrauchstauglich entsprechend der EUROCODES ausgeführt wurden.

- Ferner wird zusammengefasst vorgebracht, dass es zu Lichtemissionen durch die Beleuchtungskörper kommen wird.

Diesbezüglich ist auf obenstehende Abweisungsbegründung hinsichtlich allfälliger Scheinwerferlichtkegelbeeinträchtigungen von Fahrzeugen zu verweisen. Darüber hinaus besteht aus verkehrstechnischer Sicht die Pflicht, für eine entsprechende Beleuchtung einer Verkehrsfläche zu sorgen (siehe Auflagenpunkt 20 der betriebsanlagenrechtlichen Genehmigung).

- Auch wird zusammengefasst vorgebracht, dass es zu lärmtechnischen Beeinträchtigungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommen wird.

Diesbezüglich wurde sowohl ein lärm- als auch humanmedizinisches Gutachten eingeholt, welches Herrn A bzw. seiner Rechtsvertretung jeweils zur Kenntnis gebracht wurde. Auf oben zitiertes lärmtechnisches Gutachten und die Stellungnahme der ASV für Humanmedizin wird verwiesen. Die festgestellten Lärmpegel im festgestellten Ausmaß führen laut ASV für Humanmedizin zu keinen gesundheitsrelevanten Beeinträchtigungen für Anrainer. Die festgestellten Lärmimmissionen sind, basierend auf dem Gutachten des Lärmtechnikers und der medizinischen ASV, jedenfalls zumutbar für Anrainer. Den Gutachten ist nicht in gleicher fachlicher Weise entgegengetreten worden und sind diese schlüssig und nachvollziehbar.

- Auch wird zusammengefasst vorgebracht, dass es zu einer vermehrten Verkehrsbelastung und der Luftschadstoffe (Staub und Geruch) kommen wird.

Die behauptete Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie der Luftschadstoffe ist nicht nachvollziehbar. Wo bisher im selben Ausmaß auf der Landesstraße geparkt wurde, wird nunmehr geordnet auf dem Parkplatz geparkt werden. Darüber hinaus ist anzuführen, dass der zum Grundstück von Herrn A nächstgelegene Parkplatzteil 3 laut Projektierung, die Gegenstand dieses Genehmigungs- bzw. Bewilligungsbescheides ist, nur in Ausnahmefällen geöffnet wird.

- Ferner wird eingewendet, dass gegenständliches Grundstück derzeit als Grünland gewidmet ist und es sich um eine freiwillige Erweiterung der Parkplatzkapazität handelt.

Wie der Einschreiter selbst vorbringt, wurde gegenständliches Grundstück auf Verkehrsfläche Parkplatz umgewidmet. Gegenstand der Entscheidung ist der Sachverhalt zum Zeitpunkt der Entscheidung. Eine ehemalige Widmung ist daher nicht von Relevanz. Ebenso steht einer Genehmigung gegenständlichen Projekts nicht entgegen, dass es sich um eine freiwillige Parkplatzerweiterung handelt. Bei gesetzlichen Vorschriften zur Errichtung von Pflichtstellplätzen handelt es sich um Mindestvorschreibungen.

Zu den vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich von Emissionen iZm der Baustelle wird darauf verwiesen, dass dies nach der hier anzuwendenden Rechtslage nicht Gegenstand einer betriebs- oder baurechtlichen Genehmigung/Bewilligung ist. Bei einer Baustelle sind entsprechende (statische) Sicherungen zB von Baugruben etc. vorzunehmen sowie alleine schon aus verkehrsrechtlichen Normen, verursachte Verschmutzungen von Straßen zu entfernen. In diesem Sinne kann im Zuge eines betriebs- oder baurechtlichen Genehmigungs- bzw. Bewilligungsverfahrens auch keine Geschwindigkeitsbeschränkung für eine Baustelle oder die Reinigung einer öffentlichen Straße verfügt/aufgetragen werden.
Insbesondere aufgrund der schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten der Amtssachverständigen für Bautechnik, Wasserbautechnik, Verkehrstechnik, Lärmtechnik und Humanmedizin waren die Einwendungen (des Beschwerdeführers) gegen die beabsichtigte Änderung der Betriebsanlage als unbegründet abzuweisen.

Zu II. ...

Die Baubewilligung konnte auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, der Gutachten der Amtssachverständigen und nach Wahrung sämtlicher Parteienrechte erteilt werden. Die Behörde hat festgestellt, dass kein Widerspruch zu den im § 20 Abs 1 Ziffer 1-7 NÖ Bauordnung angeführten Bestimmungen besteht. Die Prüfung nach der NÖ Bauordnung wurde jedoch auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt nicht durch das Betriebsanlagenrecht (GewO 1994) erfasst ist. Subjektiv-öffentliche Rechte nach § 6 Abs 2 Ziffer 3 NÖ Bauordnung werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt.

Hinsichtlich der erhobenen Einwände des (Beschwerdeführers) sind diese bereits im Betriebsanlagenverfahren behandelt worden und kann hinsichtlich der Abweisungsbegründung (siehe oben) verwiesen werden.

...“

2. Zum Beschwerdevorbringen:

2.1. Dagegen wurde vom Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde erhoben. In dieser wird insbesondere Nachstehendes vorgebracht:

„Am 06.03.2018 legte die Antragstellerin einen Einreichplan mit Darstellung des Erdwalles vor.

Am 09.03.2018 nahm der bautechnische Amtssachverständige abschließend Stellung.

Die vom Amtssachverständigen für Lärmtechnik in der Verhandlung vom 10.08.2016 geforderte Ergänzung des schalltechnischen Projektes, wurde am 01.03.2018 vorgelegt.

Eine vollständige Betriebsbeschreibung inklusive Betriebszeit etc. wurde seitens der Antragstellerin jedoch nicht vorgelegt.

Die Amtssachverständige hat mit Schreiben vom 15.05.2018 eine Stellungnahme abgegeben, auf welche verwiesen wird.

Die Stellungnahmen des lärmtechnischen und des bautechnischen Sachverständigen wurden zur Äußerung an den Beschwerdeführer weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 14.06.2018 hat der Beschwerdeführer sich fristgerecht zu den Stellungnahmen der Sachverständigen geäußert.

...

III. Beschwerdegründe

Durch den angefochtenen Bescheid ist der Beschwerdeführer in seinen subjektiv öffentlichen Rechten verletzt und zwar dahingehend, dass durch die zu bewilligende Betriebsanlage bzw das zu bewilligende Bauprojekt durch Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen belästigt werden, welche für den Beschwerdeführer in ländlicher Gegend unzumutbar sind.

Der Beschwerdeführer stützt sich diesbezüglich auf § 74 GewO und § 6 NÖ BO 2014.

Durch den angefochtenen Bescheid ist der Beschwerdeführer in seinem subjektiv öffentlichen Recht auf Verletzung des Rechts auf Standsicherheit auf Vibrationen, Rissbildung, Schutz von Emissionen (Verweis auf § 48 NÖ BO 2014) sowie Bebauungsweise, Bebauungshöhe, Bauwich, Abstände zwischen Bauwerken und deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmung die Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster im Sinne des § 40 Z 3 und 21 NÖ BO 2014 der zulässigen Gebäude des Beschwerdeführers diene.

Sowie auf subjektiv öffentlichen Recht des Beschwerdeführers als Nachbar gegen Belästigung durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise im Sinne des § 74 Abs 2 GewO.

III. 1. Verfahrensmänqel

Die Entscheidung der Behörde in betriebsanlagen- wie auch baubehördlicher Richtung - ist inhaltlich unrichtig. Hätte die Behörde den Sachverhalt richtig rechtlich beurteilt, so hätte sie die Anträge abweisen müssen.

Zu allererst ist darauf hinzuweisen, dass der Amtssachverständige für Lärmtechnik in der Verhandlung vom 10.08.2017 ausdrücklich eine vollständige Betriebsbeschreibung inklusive Betriebszeiten sowie die dann erfolgte genaue planliche Darstellungen und entsprechende Beschreibung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand die im schalttechnischen Einreichprojekt erwähnt werden angefordert hat.

Die ausführliche vollständige Betriebsbeschreibung wurde jedoch bis dato nicht zur Vorlage gebracht.

Für als Voraussetzung für den Antrag auf Genehmigung einer Betriebsanlage ist ins besondere eine Betriebsbeschreibung dem Antrag beizulegen, wobei die Tätigkeit, die Arbeitsvorgänge die Betriebszeit, etc. enthalten sein müssen.

Gemäß §§ 353 GewO bzw. Hanusch, Kommentar zur Gewerbeordnung
§ 353 Rz 20, hat eine Betriebsbeschreibung allein oder gemeinsam mit den übrigen Unterlagen deutlich Aufschluss über den Verwendungszweck und das Wesen der Betriebsanlage zu geben. Die Betriebsanlage wird darin mit Worten beschrieben. Die Betriebsbeschreibung dient dazu, der Behörde und den Nachbarn über das einqereichte Betriebsanlaqenprojekt jene Klarheit zu verschaffen, die für die Überprüfung der Genehmiqunqsvoraussetzunqen neben den übrigen Unterlagen unumgänglich notwendig ist. Anhand der Betriebsbeschreibung und der übrigen Unterlagen muss auch im Nachhinein eindeutig überprüft werden können, zu welchem Zweck, in welcher Ausführung, mit welcher Ausstattung die Betriebsanlage genehmigt wurde. Eine inhaltliche Änderung der Betriebsbeschreibung führt zu einer Änderung des Antrages. Die Gewerbebehörde darf auch nicht die Betriebsbeschreibung im Spruch des Bescheides ergänzen.

Wie festgehalten, wurde eine Betriebsbeschreibung zwar angefordert, jedoch nie der Behörde zur Beurteilung vorgelegt.

Aus diesem Grund ist das Verfahren bereits mangelhaft und hätte die betriebsbehördliche Genehmigung keinesfalls erteilt werden dürfen.

Festzuhalten ist, dass die Behörde zu Unrecht die Äußerung des Berufungswerbers vom 14.06.2018 übergangen ist. Diese wurde am 14.06.2018 an die Behörde per E-Mail übermittelt, und zwar an die im Parteigehör angeführte E-Mail-Adresse ***. Eine entsprechende Zustellbestätigung ging auch in der Kanzlei ein.

Eine selbst Zustellbestätigung erhielt die Kanzlei auch bei der vorherigen Eingabe, die per E-Mail eingebracht wurde.

Erst durch den Bescheid erlangte der Berufungswerber Kenntnis darüber, dass die Äußerung scheinbar nicht eingelangt sei.

...

Unabhängig davon jedoch besteht kein Neuerungsverbot bei Beschwerden, sodass das Vorbringen in der Äußerung auch im Rahmen der Beschwerde Berücksichtigung findet (§ 10 VwGVG, VwGH 17.12.2014, Ra 2014/10/0044; 16.12.2015, Ra 2015/04/0022; 11.3.2016, Ra 2015/06/0033).

III. 2. Inhaltliche Rechtswidrigkeit

Die Behörde hat sich mit den erhobenen Einwendungen nicht entsprechend auseinandergesetzt. Der Erdwall in Höhe von 2,50 m und die geplante Bepflanzung ist nicht geeignet die Lichtkegel zu verhindern. Diesbezüglich wurde der bautechnische Sachverständige nicht mehr befasst, obwohl die Antragstellerin eine entsprechende Projektänderung in Hinsicht auf den Erdwall vorgenommen hat. Nicht geprüft wurden die Einwendungen, dass dieser nun erhöhte Erdwall die Belichtung des Hauses unzumutbar einschränkt.

In Hinsicht auf die - mangels Betriebsbeschreibung - nicht mal überprüfbare Benützung durch die Antragstellerin des Parkplatzes ist nach wie vor unklar, wer nun die 96 Parkplätze benützen soll. Nur Kunden, Mitarbeiter oder auch Lieferanten mit LKWs?

Im Spruch des Bescheides auf Seite 3 wird aus verkehrstechnischer Sicht ausgeführt, dass der neugeplante Parkplatz als Reserveplatz konzipiert ist, auf dem Mitarbeiter und Lieferanten zufahren und im Fall von größeren Gesellschaften die Zufahrt für Gäste in Anwesenheit von Ordnerpersonal geplant ist.

Bereits auf Seite 4 des Spruches letzter Absatz geht der lärmtechnische Sachverständige davon aus, dass die Nutzung des Parkplatzes ausschließlich durch PKW erfolgt, wobei in der Tageszeit und in der Abendzeit je eine Zu- und Abfahrt pro Stellplatz vorgesehen ist. Es sollen nur Kunden und Bedienstete parken dürfen. In der Verhandlung vom 10.08.2017 hält der lärmtechnische Sachverständige fest, dass der Vertreter der Antragstellerin erklärte, dass die Nutzung nicht für LKWs und Busse erfolgen wird, sondern im Wesentlichen nur für Bedienstete.

Somit wird umso deutlicher, dass der Mangel an einer Betriebsbeschreibung zu einer Mangelhaftigkeit des Verfahrens führt, da weder Behörde noch der Beschwerdeführer als Nachbar nicht mal überprüfen kann, wer nun mit welchen Fahrzeugen den Parkplatz benützen soll/darf. Selbstverständlich ist es ein Unterschied, wenn diverse LKWs und Busse den Parkplatz benützen, wobei eine solche Nutzungsart im schalltechnischen Projekt vom 26.02.2018 nicht berücksichtigt wurde. Aus allgemeiner Lebenserfahrung ist nachvollziehbar, dass Verkehr mit LKW's und Bussen, wesentliche lautere Lärm- und Staub- sowie Geruchs- und Abgasbelastung bedeuten als lediglich PKWs.

Wenn nun LKWs und Busse nutzen dürfen, dann ist das vorliegende schalltechnische Projekt wertlos, da dieses von einer ausschließlichen Nutzung von PKWs ausgeht.

Selbstverständlich ist die Nutzung von KFZ und LKWs bzw. Bussen wesentlich für die Beurteilung der Frage, ob Erschütterungen und Vibrationen die Substanz des Gebäudes oder Hangrutschungen bedeuten können. Auch dieser Sachverhalt wurde keiner Prüfung unterzogen, dies mangels Betriebsbeschreibung.

Auch die Ausführung der Behörde, dass die Personalanzahl oder der Anlieferungsumfang durch die Platzerrichtung nicht erhöht werde, ist nicht überprüfbar, da kein Betriebskonzept und keine Betriebsbeschreibung vorliegt. Woher die Behörde diese Informationen hat, ist aus dem Akt nicht nachvollziehbar.

Selbstverständlich ist jedoch davon auszugehen - und deshalb unternimmt es auch die Antragstellerin, einen Parkplatz

mit 96 Stellplätzen zu bauen und entsprechendes Kapital zu investieren - dass mehr Besucher erscheinen sollen. Daraus erfolgt auch mehr Personal. Dies ergibt sich im Übrigen auch aus der Antragstellung bzw. Planungsbericht zur Änderung des Flächenwidmungsplanes, in welchem auf Seite 7 aufscheint, dass in der Betriebsanlage I Bauteile für Hotelveranstaltungsgastronomie und sonstige Räume für größere Menschenansammlungen bis 800 Personen errichtet wurden und bei Schwerpunktveranstaltungen wie Konzerte und Messen sich bis zu 480 Personen auf dem ***areal befinden können. In der ***anlage sind 83 PKW-Abstellplätze untergebracht und gäbe es einen Fehlbestand von ca. 150 Parkplätzen. Selbstverständlich wird die Antragstellerin ihre Tätigkeit dementsprechend ausweiten, wenn entsprechende Stellplätze vorhanden sind die Marketingtätigkeiten intensivieren.

Darüber hinaus ergibt sich aus einem Interview des neuen Geschäftsführers des I ... vom 22.11.2017, dass zu diesem Zeitpunkt bereits 50 Mitarbeiter beschäftigt waren. Die nunmehr angenommene Dienstnehmeranzahl - gleichbleibend wie in der Umwidmung angegeben - ist somit nicht richtig und wurde von der Behörde nicht erhoben.

1. Zu den bautechnischen Ausführungen:
1.1. Bezugnehmend auf die Niederschriften vom 12.12.2016 und 10.08.2017 führt der Amtssachverständige für Bautechnik aus, dass die diesbezüglichen Ausführungen übernommen werden könnten und keine weiteren Auflagen erforderlich wären. Lediglich die Auflage 3b der Verhandlungsschrift vom 12.12.2016 sei zu ergänzen, das nunmehr lautet, dass mit der Fertigstellungsmeldung die Bestätigung, dass die Steinschlichtungen sowie die Böschungen und der Erdwall unter Berücksichtigung der geologischen Situation nachhaltig und gebrauchstauglich entsprechend dem EUROCODES ausgeführt wurde vorzulegen sind. Weiters wäre die Auflage in der Verhandlungsschrift vom 10.08.2017: „Vor Beginn der Stromleitung herzustellen - in das Gutachten mit Aufzunehmen".

Dazu ist festzuhalten, dass diese Ausführung inhaltlich nicht verständlich ist und nicht nachvollziehbar ist, was hier gemeint ist, nachdem die Auflage in der Niederschrift vom 10.08.2017 lautete wie folgt: „Vor Beginn der Bauarbeiten ist nachweislich das Einvernehmen mit den Betreiber der über das Grundstück führende Stromleitung herzustellen."

Es ist nicht nachvollziehbar wenn der Sachverständige nunmehr begehrt: „Das vor Beginn nachweislich das Einvernehmen mit dem Betreiber der über das Grundstück führende Stromleitung herzustellen sei." oder wie auch immer die Ergänzung gemeint sein will. Diesbezüglich ist mangels Nachvollziehbarkeit eine ergänzende Stellungnahme des Amtssachverständigen für Bautechnik einzuholen.

1.2. In Hinsicht auf die Verhandlungsschrift vom 10.08.2017 ist hinzuweisen, dass in der Verhandlung erklärt worden ist, dass der zu planende Erdwall ca 5,4 m aufweisen werde und diesbezüglich ein ergänzender Einreichplan vorgelegt wird. ...

Zum Erdwall führt der Amtssachverständige in seiner Stellungnahme nichts aus. Aus dem zur Verfügung gestellten Plan ergibt sich jedoch, dass der Erdwall nicht die Höhe von 5,4 Meter aufweist, sondern offensichtlich lediglich von 2,5 m, allerdings gerechnet ab dem Niveau des Parkplatzes.

Ein Bezug zu den Hauptfenstern am östlichen Nachbargrundstück lässt sich in dem Plan nicht erkennen, da einerseits das Haus des Einschreiters nicht erkenntlich ist, sondern allenfalls die Lage dessen im Plan zum Beispiel Schnitt G2 oder Schnitt G3 geschätzt werden kann. Der Plan beinhaltet entsprechend der Auflage in der Verhandlunqsschrift vom 10.08.2017 nicht den Nachweis der ausreichenden Belichtung der Hauptfenster, zumal weder ein Winkel noch eine Linie in Bezug auf das Hauptfenster, Erdwall und Lichteinfall eingezeichnet worden ist.

Der vorgelegte Plan ist sohin unzureichend und kann nicht Grundlage einer Genehmigung sein, da der Beschwerdeführer in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten auf ordnungsgemäße Belichtung im Sinne des § 6 Abs. 6, Abs. 2 NÖ BauO 2014 verletzt ist.

Darüber hinaus liegt keinerlei statische Berechnung über die geplante Ausführung des Erdwalls vor. Weiters wird nicht dargelegt, wie ein Abrutschen der Erde verhindert werden soll, bzw auch im Fall von vermehrten Niederschlägen.

Der Bauwerber hat in seiner Einreichung Art und Umfang der geplanten Geländeveränderung konkret darzustellen.

Dies wurde wiederum verabsäumt.

1.3. Darüber hinaus bleibt völlig unberücksichtigt, dass mit dem gegenständlichen Einreichplan lediglich ein Teil des tatsächlich geplanten Vorhabens bewilligt werden soll, um dann in einem weiteren Schritt die Bewilligung für weitere 54 Parkplätze einzuholen, für die bereits die Umwidmung erfolgte.

In der Umwidmung heißt es „Es ist geplant, im unteren Teil dieses Grundstückes einen zweihüftigen Parkplatz für 96 PKW zu errichten. In weiterer Folge soll dieser Parkplatz bei Bedarf nach Norden erweitert werden."

In der Umwidmung heißt es weiter, dass die Betriebsanlage I in den Bauteilen A, B, C, D und E Hotel-, Veranstaltungs-, Gastronomie- und sonstige Räume für größere Menschenansammlungen bis ca 800 Personen errichtet ist.

Der Betriebsinhaber geht im Rahmen der Umwidmung von einer Gleichzeitigkeit von 0,6 aus, das heißt, dass sich 480 Personen gleichzeitig am Areal aufhalten sollen, dh dass wohl bereits jetzt die gesamt geplanten 150 Parkplätze benötigt werden.

Im Umwidmungsplan wird ausgeführt, dass das Personal aus 20 - 25 Personen besteht. Dies ist eine absolut unrealistische Annahme bei einem Besucheranstrom von zumindest 480 Personen. Laut Interview des neuen Geschäftsführers des I … waren zu diesem Zeitpunkt bereits 50 Mitarbeiter beschäftigt. Die in der Umwidmung angegebene Anzahl an Dienstnehmern ist daher nicht nachvollziehbar. Vielmehr werden 25 bis 30 Personen, die wiederum parken wollen, verschwiegen. In diesem Interview wird auch dargelegt, dass „Restaurantbetrieb, Veranstaltungen und Hochzeiten sehr gut angelaufen sind." Daher ist keine Rede von bloß einer Veranstaltung im Monat, was die medizinische Amtssachverständige ihrem Gutachten zugrunde legt.

Daraus folgt, dass der „Bedarf" an weiteren Parkplätzen bereits jetzt vorliegt, weshalb die Umwidmung bereits durchgeführt wurde.

Die Bauwerber beabsichtigen mit gegenständlicher Einreichung eine teilweise Bewilligung ihres gesamten Vorhabens. In solchen Konstellationen hat die Behörde jedoch das gesamte Ausmaß der geplanten Anlage im Verfahren zu berücksichtigen, da dies ansonsten zu einer Umgehung sämtlicher baurechtlicher wie auch nachbarrechtlicher Vorschriften führen würde. Wie im UVP-Verfahren ist auch die Aufsplittung von Baubewilligungen unzulässig, um dann ein Gesamtprojekt durchzubringen (VwGH 2011/07/0214). Eben zur Verhinderung solcher Vorgehensweisen hat der Gesetzgeber der NÖ BauO 2014 den letzten Satz des § 23 Abs 2 eingefügt, nämlich laut Erl zur NÖ BO 2014 zur Verhinderung von Umgehungshandlungen.

Der im linken Bereich des Planes eingezeichnete Feldweg führt geradezu zu den bereits geplanten, jedoch noch nicht eingereichten weiteren 56 Parkplätzen. Dort werden auch bereits Bauarbeiten durchgeführt !!!

Die dort aufgeschüttete Fläche reicht dann wiederum an die Grundgrenze des Einschreiters, wobei dort nicht einmal eine Pufferzone vorgesehen ist. Diese Fläche beträgt dann 2.200 m2. Der Einschreiter geht sogar davon aus, dass dort mehr als 60 Fahrzeuge stehen werden können, insbesondere Autobusse, wenn der Bauwerber seinen ersten Antrag erst einmal durchgebracht hat.

Das Gelände wird dann noch höher und beeinträchtigt noch mehr Belichtung und erhöht die Erdrutschungs- und Niederschlagsimmissionsgefahr.

2. Zu den wassertechnischen Ausführungen:

Zu sehen sind zwei Sickermulden, insbesondere eine auf der östlichen Seite des Walls zur Seite des Grundstückes des Beschwerdeführers zu sehen. Es ist zu befürchten, dass bei Starkregen oder längeren Regenzeiten das Wasser die Einfriedung/Mauer des Beschwerdeführers unterspült und Wasserimmissionen auf das Grundstück des Beschwerdeführers fließen.

Dies ist umso virulenter, als sich aus beiliegenden Lichtbildern zeigt, dass der bereits bestehende Erdwall die Einfriedung/Mauer zum Grundstück des Beschwerdeführers drückt, sodass die Mauer bereits schief steht. Es ist auch zu erwarten, dass wenn der Erdwall um 1,5 Meter erhöht wird, wie im Plan angeführt, so die Erde des Walls aufgrund des Gewichtes weiter nach unten drückt und die Einfriedung/Mauer zum Grundstück des Beschwerdeführers immer schiefer wird und letztlich eine Hangrutschung droht, insbesondere bei starken Niederschlägen, die immer mehr und mehr anfallen.

Es drohen daher Wasser- und Erdreichimmissionen, welche die subjektiv öffentlichen Rechte des Beschwerdeführers als Nachbarn verletzen.

3. Zu den Ausführungen des lärmtechnischen Sachverständigen

Festzuhalten ist, dass dem Auftrag in der Verhandlung vom 10.08.2017, eine vollständige Betriebsbeschreibung inklusive Betriebszeiten etc, sowie genaue planliche Darstellungen und entsprechende Beschreibungen des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand, die im damaligen schalltechnischen Einreichprojekt erwähnt wurden, nicht nachgekommen wurde.

Auch der Obergeschoßbereich des Hauses des Beschwerdeführers wurde entgegen der Zusicherung in der Verhandlung vom 10.08.2017 im neuen Lärmschutzprojekt nicht ausreichend berücksichtigt, jedenfalls nicht im am 05.06.2018 zur Verfügung gestellten Einreichplan dargestellt

Wie oben bereits dargelegt fehlt in den Schnitten G1, G2 und G3 sowie G4 überhaupt das eingezeichnete Haus des Beschwerdeführers .

Im Lärmschutzprojekt wird zwar auf Seite 8 ausgeführt, dass der Erdwall von der absoluten Geländehöhe 250 Meter hoch sein soll, dies im Vergleich zu Geländehöhe des Parkplatzes von 244,8 Meter. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, auf welcher Höhe die Liegenschaft des Beschwerdeführers liegen soll. Nur ausgehend vom Plan wäre dies allenfalls 240 Meter, daraus ergäbe sich, dass der Beschwerdeführer einen 10 Meter hohen Wall an der Westseite seiner Liegenschaft haben würde. ...

Aus der planlichen Darstellung ist auch nicht nachvollziehbar, welchen Winkel der Erdwall haben soll und auch nicht, wie dieser 10 Meter hohe Erdwall befestigt sein soll.

Laut Begrünungskonzept sollen auch noch „Pufferzone zur Siedlung“ heimische Gehölze wie Haselnuss, Dirndl, Holunder gepflanzt werden. Damit erhöht sich der Wall nochmals um sicherlich 2 bis 3 Meter, sodass das Grundstück im Westen plötzlich eine 13 Meter hohe Wand vor sich haben soll.

Dies verletzt ohne Zweifel die subjektiv-öffentlichen Rechte des Beschwerdeführers als Nachbar, da der Lichteinfall in die Hauptfenster von unter 45 Grad bei einer seitlichen Abweichung um nicht mehr als 30 Grad - ausgehend vom Bezugsniveau nicht mehr gewährleistet ist.

Abgesehen davon ist es nach der NÖ BauO nicht zulässig, durch Auswechslungsplan einzureichen. In der zugrundeliegenden Einreichung war noch kein Erdwall vorgesehen, sodass eine Neueinreichung vorzunehmen ist, insbesondere, da sich die Natur des Projekts maßgeblich geändert hat. Der Erdwall wird in der Umgebung deutlich hervorstechen und - für den Beschwerdeführer und seine Familie eine Wand von 13 Metern im Westen bedeuten.

Zum Lärmschutzprojekt (,,LSP):

Festzuhalten ist, dass als Messungen die selben Messungen herangezogen wurden wie beim ersten LSP. Die Daten stammen alle vom 13. und 14.06.2017.

Daher ist auch nicht nachvollziehbar, dass die Ergebnisse geradezu dieselben sein sollen, wenn beim alten LSP auf Seite 8 von einem Erdwall in Höhe des absoluten Geländes von 250 Meter und einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand in Höhe von 1 Meter ausgegangen wird und im neuen LSP nur noch von einem Erdwall in absoluter Geländehöhe von 250 Meter.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass bei Wegfall einer hochabsorbierenden Lärmschutzwand von 1 Meter Höhe dieselben Lärmimmissionen stattfinden sollen, wie mit Lärmschutzwand. Die Verfasser des neuen LSP haben wohl übersehen, dass die Lärmschutzwand wegfällt und daher mehr Immissionen zu erwarten sind. Daher sind die im Ergebnis angeführten Werte nach oben zu korrigieren.

Scheinbar wurden im Lärmschutzprojekt zu geringe Frequenzen berücksichtigt, zumal nunmehr weniger Personenfrequenz angenommen wird, als im vormaligen Lärmschutzprojekt (LSP).

Auf Seite 15 des alten LSP werden „PPO“ 92 Personen angeführt, im neuen LSP lediglich 68 Personen. in der Nacht werden im alten LSP „PPO“ 46 Personen angeführt, im neuen LSP lediglich 34 Personen. PPW in der Nacht statt vorher 120 nunmehr lediglich 60 Personen!

Es ist nicht nachvollziehbar, dass sich die Personenfrequenzen plötzlich ändern sollen, vor allem so derart verringern soll, wenn sich die Parkplatzanzahl nicht wesentlich verringert.

Weiters ist auch nicht nachvollziehbar, dass lediglich 1 Minute pro KFZ für Ein- und Ausparken in Anschlag gebracht wird. Es ist außerhalb jedweder Lebensrealität, dass ein Einparken 30 Sekunden dauert und ein Ausparken wiederum 30 Sekunden, wenn auch noch die Ein- und Ausfahrt zum und vom Parkplatz in dieser Zeit inkludiert sein soll.

Die in der Schallmessung dargelegten Werte müssen daher zumindest mit 3 multipliziert werden, um annähernd ein wahres Bild abgeben zu können.

Nicht nachvollziehbar ist im Weiteren, dass der Text auf Seite 19 der Berichte im Wesentlichen gleich bleibt, allerdings zu IP01 - zu dem keine neuen Messungen angefertigt wurden, sondern auf die bisherigen Messungen zurückgegriffen wurden - plötzlich im letzten Satz statt der Wendung „Die neu hinzukommenden Spitzen liegen 4 dB über dem LA01, jedoch 2 dB unter dem Spitzenpegel der leisesten Nachtstunden“ im neuen LSP „Die neu hinzukommenden Spitzen liegen 6 dB unter dem LA01“ steht.

Im LSP wird auf den Grenzwert gemäß Flächenwidmunqsplan verwiesen, dieser ist jedoch nicht maßgeblich, sondern laut Rsp des VwGH der tatsächlich gemessene ortsübliche Pegel.

Daher geht der Amtssachverständige davon aus, dass bei den Messpunkten IP01 und IP02 von 26-34dB auf zukünftig 33 bis 36 dB und bei den IP08 und IP14 von 26-32 dB bis zukünftig 32-34 dB.

Festzuhalten dabei ist, dass hier eine geringere Frequenz zugrunde gelegt wurde, was zur Folge hat, dass die Werte nach oben zu korrigieren sind.

Der Amtssachverständige hielt auch fest, dass mit einer Vergrößerung der Anzahl von Spitzen gegenüber der bestehenden Situation zu rechnen sein wird.

Daraus ergibt sich, dass auch mit Errichtung des Erdwalles die Lärmimmissionen viel zu hoch sind, und die Bau- und Betriebsanlaqenbewilligung wegen Verletzung der subjektiv-öffentlichen Rechte des Einschreiters als Nachbar gegen Lärmimmissionen nicht erteilt werden darf.

Das LSP - welches von der Antragstellerin vorgelegt wurde - ist mangelhaft und geht von falschen Grundlagen aus.

Dies wird auch durch das medizinische Amtssachverständigengutachten bestätigt.

4. Zum medizinischen Amtssachverständiqenqutachten:

Diese greift die vom lärmtechnischen Sachverständigen festgestellte Überschreitung des Basispegels der Umgebung von 10 dB auf. Die SV geht jedoch davon aus, dass lediglich einmal im Monat Veranstaltungen stattfinden würden. Woher sie diese Information bezieht ist nicht nachvollziehbar. Schließlich fehlt die zwingend notwendige Betriebsbeschreibung.

Tatsächlich verhält es sich anders:

...(Anmerkung: Darstellung diverser tatsächlich durchgeführter Veranstaltungen) ...
Diese Informationen sind leicht im Internet erhältlich, ...

Diese Veranstaltungen werden von der Bauwerberin nicht bekannt gegeben und offen gelegt. Aus diesem Grund fehlt auch bis dato die vom Lärmschutzsachverständigen in der Verhandlung vom 10.08.2017 geforderte Betriebsbeschreibung inklusive Betriebszeiten und Benützungskonzept.

Die Behörde hat trotz Vorbringen sowie aufgrund vieler Anzeigen des Beschwerdeführers über Überschreitung der Betriebsanlagengenehmigung in Hinsicht auf Veranstaltungen Amtskenntnisse, dass mehr als einmal im Monat

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at