

TE Lvwg Erkenntnis 2015/3/24 LVwG-AB-14-4061

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.03.2015

Entscheidungsdatum

24.03.2015

Norm

GewO 1994, §74

GewO 1994, §75

GewO 1994, §81

GewO 1994; §353

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Dusatko als Einzelrichterin über die Beschwerde des Herrn *** (künftig: Beschwerdeführer), ***, ***, vertreten durch ***, Rechtsanwalt GmbH, ***, ***, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom ***, Zl. ***, mit dem der *** GmbH (künftig: Konsenswerberin) die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Hotel „***“ mit 72 Zimmern, Shop (Tourismus Service Center) und 24 PKW-Stellplätzen zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart „Hotel“ im Standort ***, KG ***, Grst. Nr. ***, Stadtgemeinde ***, gemäß §§ 74 Abs. 2, 77, 359 Abs. 1 GewO 1994 erteilt wurde und die Einwendungen des Beschwerdeführers ab- bzw. zurückgewiesen wurden, zu Recht erkannt: Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Dusatko als Einzelrichterin über die Beschwerde des Herrn *** (künftig: Beschwerdeführer), ***, ***, vertreten durch ***, Rechtsanwalt GmbH, ***, ***, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vom ***, Zl. ***, mit dem der *** GmbH (künftig: Konsenswerberin) die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Hotel „***“ mit 72 Zimmern, Shop (Tourismus Service Center) und 24 PKW-Stellplätzen zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart „Hotel“ im Standort ***, KG ***, Grst. Nr. ***, Stadtgemeinde ***, gemäß Paragraphen 74, Absatz 2, 77, 359, Absatz eins, GewO 1994 erteilt wurde und die Einwendungen des Beschwerdeführers ab- bzw. zurückgewiesen wurden, zu Recht erkannt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 28 VwGVG (Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, BGBl. I Nr. 33/2013 i.d.g.F.) Paragraph 28, VwGVG (Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr. 33 aus 2013, i.d.g.F.)

Entscheidungsgründe:

Mit Bescheid vom ***, *** hat die Bezirkshauptmannschaft X der *** GmbH die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Hotel „***“ mit 72 Zimmern, Terrasse, Shop (Tourismus Service Center) und 24 PKW-Stellplätzen zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart „Hotel“ im Standort ***, KG ***, Grst. Nr. ***, mit einer näher angeführten Projektbeschreibung und unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. In der Projektbeschreibung ist unter anderem folgendes vorgesehen (Bescheid, Seite 1 f): Mit Bescheid vom ***, *** hat die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn der *** GmbH die gewerbebehördliche Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb eines Hotel „***“ mit 72 Zimmern, Terrasse, Shop (Tourismus Service Center) und 24 PKW-Stellplätzen zur Ausübung des Gastgewerbes in der Betriebsart „Hotel“ im Standort ***, KG ***, Grst. Nr. ***, mit einer näher angeführten Projektbeschreibung und unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. In der Projektbeschreibung ist unter anderem folgendes vorgesehen (Bescheid, Seite 1 f):

„Die Konsenswerberin beabsichtigt die Errichtung eines Hotels mit 72 Zimmern auf dem Grundstück Nr. *** der KG ***. Gegenständliches Grundstück ist als Bauland-Kerngebiet und teilweise als VÖ öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Aufschließung erfolgt vom Westen über das öffentliche Gut. Gegenständliches Grundstück ist durch Teilung des Grundstückes *** entstanden. Betreffend der Teilung liegt ein Vermessungsplan des Geometerbüros DI *** mit der Zahl GZ *** vom *** vor. Das geplante Hotel wird vollständig auf der Fläche Bauland-Kerngebiet zu liegen kommen. Das Hotel soll unmittelbar an der nordwestlichen Grundgrenze errichtet werden. Das Erdgeschoß-Fußbodenniveau soll 252,7 müA errichtet werden, der höchste Grundwasserstand HQ 100 beträgt 252,00 müA. Somit wird das Erdgeschoß-Fußbodenniveau 70 cm über der HQ100-Marke liegen.

Im Erdgeschoss werden die Umfassungsbauteile im Stahlbetonbauweise ausgeführt, es ist beabsichtigt, den Hauptzugang beim südwestlichen Gebäudeeck zu errichten. Über einen Windfang wird der Gastraum aufgeschlossen, weiters werden über dem Gastraum die Sanitäranlagen für die Kunden sowie eine Vorbereitungsküche und ein Backoffice zugänglich gemacht.

....

Östlich neben dem Gastraum werden überdachte PKW-Stellplätze sowie ein Wendepplatz errichtet.

....

Das erste, zweite und dritte Obergeschoß werden in Holzriegelbauweise – System *** – mit einer Brandwiderstandsklasse REI90 ausgeführt. Ab dem ersten Obergeschoß springt das Gebäude in westlicher und östlicher Richtung dem Erdgeschoß vor.

Die Gesamtlänge beträgt 51,96 m. Die Breite wird 15,12 m betragen. Die nördliche Gebäudeaußenwand wird eine Höhe von 13,91 m aufweisen. Die Grundgrenze der ÖBB zum Anrainer Herrn *** wird in einer Entfernung von 14,36 m laut dem Geometer DI *** zu liegen kommen. Das bestehende Hauptgebäude des Anrainer *** weist einen Abstand von rund 25 m zur nördlichen Außenwand des Hotels auf, sodass ein Lichteinfall unter 45 ° auf bestehende Hauptfenster gewährleistet ist.

...

Insgesamt werden 72 Zimmer in den drei Obergeschoßen für 142 Personen eingerichtet. Für diesen stehen 24 PKW-Stellplätze auf Eigengrund und 30 PKW-Stellplätze auf dem Grund des Verkehrsvereins zur Verfügung [...] Beim überdachten Stellplatz wird eine Stützmauer mit einer maximalen Höhe entgegen der planlichen Darstellung von 1,25 m errichtet. Diese Stützmauer wird mit einer Länge von rund 15 m ausgeführt. Als Absturzsicherung vom nördlich angrenzenden Niveau wird auf dieser Stützmauer ein Geländer mit einer Höhe von 1 m aufgesetzt. Eine weitere Stützmauer mit einer max. Höhe von 50 cm und einer Länge von 9 m wird im Bereich der westlichen Grundgrenze zu liegen kommen.

...

Für das Projekt liegt ein Brandschutzkonzept der Fa. *** Fertighaus GmbH vor. In diesem sind die

brandschutztechnischen Einrichtungen, wie Brandmeldeanlage mit Vollschutz (TUS-Anschluss), Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung, Erste- und erweiterte Löschhilfe etc. angegeben. Die brandschutztechnischen Belange werden zusätzlich von der NÖ Landesstelle für Brandverhütung beurteilt.“

In den Projektunterlagen (Projektbeschreibung) die mit der Bescheidbezugsklausel versehen sind, ist insbesondere folgendes vorgesehen (siehe C) Betriebsbeschreibung):

„Der Zubau wird als Hotel *** geführt.

....

Es gibt nur Frühstück in Buffetform, welches in der Vorbereitung im EG zubereitet wird. Nach den Frühstückszeiten (voraussichtlich 6:30-10:30) gibt es nur mehr kleine Speisen (Toast etc.) Die Verabreichungsplätze werden vorwiegend für Hotelgäste zur Einnahme des Frühstücks bzw. der Getränke angedacht. In den warmen Monaten werden Plätze auf der Terasse zur Verfügung stehen.

F) Personenzahlen

Öffentliche Bereiche im Erdgeschoss

62 Personen Restaurant/8 Personen Lobby/4 Personen Tourismus-Service-Center

Terrasse 40 Personen“

Als Rechtsgrundlagen waren §§ 74 Abs. 2, 77, 359 Abs. 1 1. und 2. Satz GewO 1994 angeführt Als Rechtsgrundlagen waren Paragraphen 74, Absatz 2, 77, 359, Absatz eins, 1. und 2. Satz GewO 1994 angeführt.

Im angefochtenen Bescheid wurde der Verfahrensgang dargestellt und die Rechtsvorschriften der §§ 74 Abs. 2 und 77 Abs. 1 GewO zitiert. Im angefochtenen Bescheid wurde der Verfahrensgang dargestellt und die Rechtsvorschriften der Paragraphen 74, Absatz 2 und 77 Absatz eins, GewO zitiert.

In der Begründung führte die Bezirkshauptmannschaft X aus, dass die Amtssachverständigen zum vorliegenden Projekt positive Gutachten erstattet hätten. In der Begründung führte die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn aus, dass die Amtssachverständigen zum vorliegenden Projekt positive Gutachten erstattet hätten.

Zum Vorbringen bzw. den Einwendungen des Beschwerdeführers hat die Bezirkshauptmannschaft X insbesondere folgendes ausgeführt (Bescheid, Seite 25 f): Zum Vorbringen bzw. den Einwendungen des Beschwerdeführers hat die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn insbesondere folgendes ausgeführt (Bescheid, Seite 25 f):

„Teils konnten die Ausführungen nicht logisch nachvollzogen werden, zum Beispiel hinsichtlich mangelnder Grenzfestlegungen. Ein Vermessungsplan liegt auf (Ziviltechniker Geometer DI ***).

Die brandschutztechnischen Bedenken konnten durch das Gutachten der NÖ Brandverhütungsstelle ausgeräumt werden. Statische Bedenken, Verschattung, Verdunklung, Ortsbildgestaltung betreffen vor allem Fragen nach der NÖ Bauordnung.

Die „Stützmauer“ ist Teil eines baurechtlichen Verfahrens bei der Stadtgemeinde *** mit anderen Grundeigentümern und wird in diesem gewerberechtlichen Verfahren aus Sicht der Gewerbeordnung und der ständigen Judikatur der „Einheit der Betriebsanlage“ als Teil des gewerberechtlichen Einreichprojektes mitbeurteilt. Fragen der Verschattung und Verdunklung dieser Mauer sind daher auf das baurechtliche Verfahren der Gemeinde zu verweisen.

Diese „Stützmauer mit Echoeffekt“ wurde im vorliegenden Verfahren als Lärmschutzwand eingereicht und beurteilt, die hochschallabsorbierend ausgeführt ist (vergleiche die Ausführungen des ASV für Lärmtechnik).

Zu den Abstellanlagen ist auszuführen, dass ein Teil der benötigten Stellplätze auf Eigengrund Nr. ***, KG ***, ausgeführt wird (24 Stellplätze). Dieser Verkehr und diese Stellplätze wurden, da auf Eigengrund der Betriebsanlage situiert, gänzlich mitbeurteilt.

30 PKW-Stellplätze stehen „auf dem Grund des Verkehrsvereins“ (aus dem Gutachten ASV für Bautechnik) zur Verfügung. Dazu wird ausgeführt, dass grundbücherlicher Eigentümer der Grundstücke Nr. *** und Nr. ***, beide KG ***, die Stadtgemeinde *** ist. Es besteht ein langjähriger Nutzungsvertrag mit dem Verkehrsverein ***, der der

erkennenden Behörde vorliegt. In diesem beinhaltet ist, dass die Flächen als öffentlicher Parkplatz zu erhalten sind. Diese Grundflächen werden auch, wie amtsbekannt ist, seit unvordenklicher Zeit tatsächlich als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Auch aus Sicht der Straßenverkehrsordnung 1960 – StVO stellen sich die Grundflächen als öffentlicher Parkplatz dar (vergleiche § 1 Abs. 1 StVO 1960). Auch aus Sicht der Straßenverkehrsordnung 1960 – StVO stellen sich die Grundflächen als öffentlicher Parkplatz dar (vergleiche Paragraph eins, Absatz eins, StVO 1960).

Die Verpflichtung zur Schaffung einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen hat ihre Basis nicht in der Gewerbeordnung, sondern in § 63 NÖ Bauordnung. Die Verpflichtung zur Schaffung einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen hat ihre Basis nicht in der Gewerbeordnung, sondern in Paragraph 63, NÖ Bauordnung.

Diese Stellflächen sind daher nicht Teil der Betriebsanlage und dieser im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nicht zuzurechnen. Sie fallen auch nicht unter den Begriff der „Einheit der Betriebsanlage“, da sie eben kein Teil der Betriebsanlage sind, sondern öffentliche Parkplätze auf öffentlichem Grund, für die unter Umständen eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe gemäß § 41 NÖ Bauordnung zu leisten sein wird. Diese Stellflächen sind daher nicht Teil der Betriebsanlage und dieser im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren nicht zuzurechnen. Sie fallen auch nicht unter den Begriff der „Einheit der Betriebsanlage“, da sie eben kein Teil der Betriebsanlage sind, sondern öffentliche Parkplätze auf öffentlichem Grund, für die unter Umständen eine Stellplatz-Ausgleichsabgabe gemäß Paragraph 41, NÖ Bauordnung zu leisten sein wird.

Daher wurden die Parkflächen auf den Grundstücken Nr. *** und Nr. ***, beide KG ***, im gegenständlichen Verfahren auch nicht beurteilt.

Durchwegs konnten die Amtssachverständigen in ihren Gutachten die Bedenken des Nachbarn Hr. *** nicht teilen und konnten, basierend auf dem eingereichten Projekt, dem Verhandlungsergebnis und (aus lärmtechnischer und humanmedizinischer Sicht) basierend auf den Nachreichungen, welche im Rahmen eines Parteiengehörs allen Parteien des gewerbebehördlichen Verfahrens zur Kenntnis gebracht worden waren, positive Gutachten abgeben.

Insbesondere sei erwähnt, dass – entgegen der Stellungnahme des Hr. *** vom *** – die Lärmschutzwand vom ASV für Lärmtechnik selbstverständlich beurteilt wurde. Zum Einwand, der ASV für Lärmtechnik habe ausgeführt, dass ihm das gesamte restliche Einreichprojekt samt Betriebsanlagenakt nicht zur Verfügung stand, wird bemerkt: Im Zuge einer telefonischen Rücksprache mit dem ASV für Lärmtechnik teilte dieser mit, dass der restliche Akt für die Abgabe des Gutachtens auch nicht erforderlich war. Dies umso mehr, als im Zuge der mündlichen Verhandlung ja ohnedies alles genau erläutert wurde. Der ASV für Lärmtechnik konnte somit seine in Eigenverantwortung verfasste Stellungnahme abgeben.

Die Gutachten und Stellungnahmen der Sachverständigen sind in sich schlüssig und logisch, nachvollziehbar und basieren auf anerkannten Denkgesetzen. Den Gutachten wurde seitens des Nachbarn Hr. *** nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegen getreten. Die erkennende Behörde sah keinen vernünftigen Grund, warum diese Gutachten nicht als wesentliche Entscheidungskriterien heranzuziehen seien.

Zum oftmals vorgebrachten Einwand, die Bezirkshauptmannschaft X hätte eine Verbindung bzw. Konzentration der Verfahren vorzunehmen gehabt, wird ausgeführt: Zum oftmals vorgebrachten Einwand, die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn hätte eine Verbindung bzw. Konzentration der Verfahren vorzunehmen gehabt, wird ausgeführt:

Voraussetzung der Verbindung zu einer gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung gemäß § 39 Abs. 2a AVG ist, dass der Bewilligungswerber die erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen oder Feststellungen in einem Gesamtantrag beantragt hat. Dies ist hier nicht der Fall. Die Anträge auf baurechtliche Bewilligung, wasserrechtliche Bewilligung und gewerberechtliche Genehmigung wurden vom Bewilligungswerber separat gestellt. Voraussetzung der Verbindung zu einer gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung gemäß Paragraph 39, Absatz 2 a, AVG ist, dass der Bewilligungswerber die erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen oder Feststellungen in einem Gesamtantrag beantragt hat. Dies ist hier nicht der Fall. Die Anträge auf baurechtliche Bewilligung, wasserrechtliche Bewilligung und gewerberechtliche Genehmigung wurden vom Bewilligungswerber separat gestellt.

Im Sinne der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gemäß § 39 Abs. 2 AVG wurden diese drei Rechtsmaterien aber gemeinsam verhandelt und sogar mit der Bauverhandlung der Gemeinde (betreffend Begleitmaßnahmen am umliegenden Grundstück) koordiniert. Im Sinne der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit

und Kostenersparnis gemäß Paragraph 39, Absatz 2, AVG wurden diese drei Rechtsmaterien aber gemeinsam verhandelt und sogar mit der Bauverhandlung der Gemeinde (betreffend Begleitmaßnahmen am umliegenden Grundstück) koordiniert.

Weiters ist zu diesem Einwand auszuführen, dass § 39 Abs. 2a AVG eine Erleichterung für den Bewilligungswerber darstellen soll. Aus § 39 Abs. 2 a AVG das Recht abzuleiten, neue Rechtsmittelmöglichkeiten für Nachbarn, Anrainer, usw. zu schaffen, die ansonsten im jeweiligen Einzelverfahren keine Parteistellung hätten, kann nicht erblickt werden. Weiters ist zu diesem Einwand auszuführen, dass Paragraph 39, Absatz 2 a, AVG eine Erleichterung für den Bewilligungswerber darstellen soll. Aus Paragraph 39, Absatz 2, a AVG das Recht abzuleiten, neue Rechtsmittelmöglichkeiten für Nachbarn, Anrainer, usw. zu schaffen, die ansonsten im jeweiligen Einzelverfahren keine Parteistellung hätten, kann nicht erblickt werden.

Hingewiesen sei abschließend noch darauf, dass eine Verletzung der – hier durch die getrennten Anträge ohnedies nicht gegebenen Verbindungspflicht – nur dann mit Erfolg geltend gemacht werden kann, wenn anzunehmen ist, dass bei Einhaltung der Verbindungspflicht die Behörde zu einer anderen Entscheidung gekommen wäre.

Dies wäre im vorliegenden Fall ebenfalls nicht der Fall gewesen, da ja ohnedies eine gemeinsame Verhandlung unter Beiziehung aller Parteien aus sämtlichen Rechtsbereichen (WRG, GewO, NÖ BauO) und somit eine gemeinsame Beurteilung und Entscheidungsfindung stattgefunden hat.

Die Einwendungen des Hr. *** waren sämtlich nicht im Recht und war gemäß § 59 Abs. 1 2. Satz AVG vorzugehen. Die Einwendungen des Hr. *** waren sämtlich nicht im Recht und war gemäß Paragraph 59, Absatz eins, 2. Satz AVG vorzugehen.

Die vorgebrachte Einwendung betreffend eines vorgelegten Kaufvertrages („Beurkundung Geschäftszahl ***.“) vom *** wurde bereits in der Verhandlung mangels bau- oder gewerberechtlicher Relevanz auf den Zivilrechtsweg verwiesen. (Im Bauverfahren liegt die als Vorfrage zu prüfende relevante Zustimmung der Grundeigentümer vor.)“

Dagegen hat ***, vertreten durch ***, Rechtsanwalt GmbH, ***, ***, innerhalb offener Frist Beschwerde erhoben und beantragt,

- den angefochtenen Bescheid aufzuheben und den hier gegenständlichen Antrag abzuweisen, in eventu
- den angefochtenen Bescheid zu beheben, die beantragten Beweise im Rahmen einer mündlichen Verhandlung, welche ausdrücklich beantragt werde, durchzuführen und dann den hier gegenständlichen Antrag abzuweisen, in eventu
- den angefochtenen Bescheid zu beheben, das bisherige Verfahren für nichtig zu erklären und die Angelegenheit zur gemeinsamen und konzentrierten Entscheidung zur Bezirkshauptmannschaft X zurückzuverweisen, in eventu, den angefochtenen Bescheid zu beheben, das bisherige Verfahren für nichtig zu erklären und die Angelegenheit zur gemeinsamen und konzentrierten Entscheidung zur Bezirkshauptmannschaft römisch zehn zurückzuverweisen, in eventu,
- den angefochtenen Bescheid zu beheben, das bisherige Verfahren für nichtig zu erklären und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Bezirkshauptmannschaft X zurückverwiesen wird, sowie in eventu den angefochtenen Bescheid zu beheben, das bisherige Verfahren für nichtig zu erklären und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn zurückverwiesen wird, sowie in eventu
- den angefochtenen Bescheid und das bisherige Verfahren vor der Bezirkshauptmannschaft X als nichtig festzustellen und alle ergangenen Handlungen für nichtig zu erklären und aufzuheben. den angefochtenen Bescheid und das bisherige Verfahren vor der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn als nichtig festzustellen und alle ergangenen Handlungen für nichtig zu erklären und aufzuheben.

Nach Ansicht des Beschwerdeführers handle es sich im gegenständlichen Fall um ein konzentriertes Verfahren, welches auch zur gemeinsamen Verhandlung seitens der Bezirkshauptmannschaft X verbunden worden sei. Seitens der Konsenswerberin sei ein Gesamtprojekt zur Genehmigung eingereicht worden. Somit könne das gegenständliche Hotelprojekt auch nur gemeinsam betrachtet und beurteilt werden. Nach Ansicht des Beschwerdeführers handle es

sich im gegenständlichen Fall um ein konzentriertes Verfahren, welches auch zur gemeinsamen Verhandlung seitens der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn verbunden worden sei. Seitens der Konsenswerberin sei ein Gesamtprojekt zur Genehmigung eingereicht worden. Somit könne das gegenständliche Hotelprojekt auch nur gemeinsam betrachtet und beurteilt werden.

Das Gesamtprojekt bestehe aus Hotelgebäude, Hotelvorplatz, Stützmauer, Hochwasserschutzmauer, Geländemodellierungen, Retentionsbecken, Lärmschutzwand, Rampen und Parkplätzen. Es könne nicht ein Bestandteil ohne die anderen bewilligt werden. Es könnten auch nicht einzelne Teile der Außenanlage ausgeschieden werden. Die Bezirkshauptmannschaft X führe selbst aus, dass beispielsweise hinsichtlich der Stützmauer von einer Einheit der Betriebsanlage auszugehen sei und diese auch im gewerberechtlichen Verfahren mitbeurteilt werde. Es sei nicht ersichtlich, warum dann unterschiedliche Entscheidungen ergehen sollten. Das Gesamtprojekt bestehe aus Hotelgebäude, Hotelvorplatz, Stützmauer, Hochwasserschutzmauer, Geländemodellierungen, Retentionsbecken, Lärmschutzwand, Rampen und Parkplätzen. Es könne nicht ein Bestandteil ohne die anderen bewilligt werden. Es könnten auch nicht einzelne Teile der Außenanlage ausgeschieden werden. Die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn führe selbst aus, dass beispielsweise hinsichtlich der Stützmauer von einer Einheit der Betriebsanlage auszugehen sei und diese auch im gewerberechtlichen Verfahren mitbeurteilt werde. Es sei nicht ersichtlich, warum dann unterschiedliche Entscheidungen ergehen sollten.

Der Beschwerdeführer hat auf die Entscheidung des VwGH vom 27.04.2004, 2002/05/1508, hingewiesen. Danach bilde auch ein Müllraum mit einem Hotel eine funktionelle Einheit und sei daher als Teil des Hotelgebäudes zu behandeln. Gemäß § 39 Abs. 2a AVG habe die Behörde die Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. Es sei nicht ersichtlich, warum nun unterschiedliche Entscheidungen ergehen sollten. Einzelne Teile der Außenanlagen des Gesamtprojektes seien ausgeschieden worden, um insgesamt zu einer Bewilligung zu gelangen. Der Beschwerdeführer hat auf die Entscheidung des VwGH vom 27.04.2004, 2002/05/1508, hingewiesen. Danach bilde auch ein Müllraum mit einem Hotel eine funktionelle Einheit und sei daher als Teil des Hotelgebäudes zu behandeln. Gemäß Paragraph 39, Absatz 2 a, AVG habe die Behörde die Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden. Es sei nicht ersichtlich, warum nun unterschiedliche Entscheidungen ergehen sollten. Einzelne Teile der Außenanlagen des Gesamtprojektes seien ausgeschieden worden, um insgesamt zu einer Bewilligung zu gelangen.

Entgegen der unrichtigen Rechtsmeinung der Bezirkshauptmannschaft X sei für eine Verbindung und gemeinsame Entscheidung der Verfahren gemäß § 39 Abs. 2a AVG auch nicht eine gemeinsame Antragstellung erforderlich. Wenn man den Argumenten der Bezirkshauptmannschaft X folge, hätte diese auch keine gemeinsame Verhandlung durchführen dürfen, sodass das bisherige Verfahren nichtig wäre. Die Bezirkshauptmannschaft X habe aber entgegen den Voraussetzungen und Bestimmungen des § 39 Abs. 2 a AVG keine Verbindung der Verfahren vorgenommen, sodass sämtliche bisher durchgeführte Verfahren und sämtliche bisher durchgeführte Amtshandlungen nichtig seien und somit neu durchzuführen wären. Dies werde jedenfalls beantragt. Entgegen der unrichtigen Rechtsmeinung der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn sei für eine Verbindung und gemeinsame Entscheidung der Verfahren gemäß Paragraph 39, Absatz 2 a, AVG auch nicht eine gemeinsame Antragstellung erforderlich. Wenn man den Argumenten der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn folge, hätte diese auch keine gemeinsame Verhandlung durchführen dürfen, sodass das bisherige Verfahren nichtig wäre. Die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn habe aber entgegen den Voraussetzungen und Bestimmungen des Paragraph 39, Absatz 2, a AVG keine Verbindung der Verfahren vorgenommen, sodass sämtliche bisher durchgeführte Verfahren und sämtliche bisher durchgeführte Amtshandlungen nichtig seien und somit neu durchzuführen wären. Dies werde jedenfalls beantragt.

Die für das Hotelprojekt im Außenbereich notwendigen Bestandteile, insbesondere Stützmauer, Hochwasserschutzmauer, Rampen, Lärmschutzwand, Parkplätze, Retentionsbecken, etc. würden in einem eigenen Bauverfahren vor der Stadtgemeinde *** verhandelt, was die Sache insgesamt nichtig mache. Es sei unzulässig, diese wesentlichen Bestandteile in einem eigenen Verfahren zu behandeln. Es können nicht zwei getrennte Verfahren vor zwei verschiedenen Ämtern für ein Hotelprojekt, das als Gesamtheit zu sehen ist, geführt werden; dies mache beide Verfahren nichtig.

Der Spruch des Bescheides sei nicht ausreichend konkretisiert, das Projekt nicht eindeutig bestimmt und beschrieben. Aus diesem Grund sei der angefochtene Bescheid aufzuheben. Die Projektbeschreibung sei überdies unvollständig. Auf das geplante Staubecken, die Lärmschutzwand oder die Parkplätze werde überhaupt nicht oder nur teilweise Bezug

genommen. Dies seien aber Teile des Gesamtprojektes. Die vom Spruch umfasste Parkplatzzahl von 24 Parkplätzen sei für das Gesamtprojekt nicht ausreichend. Bereits aus diesem Grund könne die Genehmigung nicht erteilt werden. Aus den Ausführungen der Bezirkshauptmannschaft selbst ergebe sich, dass für eine Genehmigung weitere Parkplätze erforderlich seien.

Unter dem Punkt Lüftung auf Seite 4 des angefochtenen Bescheides werde eine Lüftung für das Restaurant und die Küche installiert. Nach den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung sowie den Projektunterlagen solle jedoch kein Restaurantbetrieb stattfinden, sondern nur eine kleine Kantine für die Frühstücksküche installiert werden. Falls ein Restaurant geplant sei, würden die Dimensionen der technischen Geräte nicht übereinstimmen und müssten diese über andere Kapazitäten und Leistungsfähigkeiten verfügen, sodass auch aus diesem Grund eine Bewilligung ausscheide. Es wäre vorab zu klären, ob ein Restaurantbetrieb stattfinden solle bzw. ob geeignete Anlagen und Geräte vorhanden seien und auch keine negative Beeinflussung der betroffenen Parteien und Nachbarn durch diese Änderung erfolge. Es könne auch nicht nachträglich ein Mehr begehrt werden, ohne eine Prüfung durch Sachverständige vorzunehmen und die betroffenen Parteien davon in Kenntnis zu setzen.

Im Projekt seien wesentliche Abweichungen von der NÖ BTV vorgesehen. Die maßgeblichen Wände seien zwar brandbeständig, allerdings mit brennbaren Baustoffen ausgeführt. Dies sei in brandschutztechnischer Hinsicht äußerst bedenklich. Das Bauwerk solle zumindest teilweise in Holzbauweise ausgeführt werden. Dadurch bestehe eine erhebliche Brandgefahr auch für die umliegenden Gebäude, was bisher nicht berücksichtigt worden sei. Die geplante Ausführungsweise widerspreche den Bestimmungen der NÖ BTV. Die Holzbauweise sei weder ortsüblich, noch passe sie ins Ortsbild. Der Fluchtweg würde im Bereich der Außenstiege am offenen Parkdeck vorbeiführen. Daher könne in 40m kein sicherer Ort des angrenzenden Geländes erreicht werden. Der OIB-RL 2 sei nicht entsprochen worden, es liege keine Gleichwertigkeit vor. Die Gleichwertigkeit könne auch nicht durch die Verschreibung von Auflagen erreicht werden. Aus brandschutztechnischer Sicht hätte daher das Projekt abgewiesen werden müssen.

Der Beschwerdeführer führt weiters aus, dass er auch im wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren Parteistellung genießen würde und sohin den Einwand bringt, dass keine wasserrechtliche Bewilligung des gegenständlichen Projektes vorliegen würde, dies aber unabdingbare Voraussetzung auch für das Erlangen einer gewerberechtlichen Bewilligung sei.

Eine erhebliche Anzahl der Parkplätze würde im Hochwasserüberschwemmungsgebiet liegen. Evakuierungspläne oder Verkehrskonzepte würden aber nicht vorliegen. Bereits aus diesem Grund dürfe eine gewerberechtliche Bewilligung nicht erteilt werden. Es sei nicht ersichtlich, ob bei der Ermittlung der Werte zum Oberflächenwasser bzw. zur Versickerung auch die Auswirkungen eines Staubeckens bzw. der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen berücksichtigt worden seien. Auch bei der Möglichkeit der Räumung und Evakuierung der Parkplätze sei auf die Hochwasserschutzmauer und das Staubecken und die jeweiligen Auswirkungen Bedacht zu nehmen. Es sei nur eine Beurteilung der Oberflächenentwässerung auf das Grundstück Nr. *** vorgenommen worden. Wo sich die geplanten Sickerschächte befänden, sei nicht ersichtlich. Das Gesamtprojekt beziehe sich jedoch über mehrere Grundstücke; es seien auch die Auswirkungen auf das Nachbargrundstück zu berücksichtigen.

Es würden jedenfalls erhebliche Bedenken bestehen, dass es zu unzulässigen Einflüssen und Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke komme, insbesondere zu negativen Beeinträchtigungen der im Eigentum des nunmehrigen Beschwerdeführers stehenden Grundstücke, sodass auch aus diesem Grund die gewerberechtliche Bewilligung zu versagen sei.

Aus dem lärmtechnischen Gutachten gehe hervor, dass der planungstechnische Grundsatz insbesondere am IPO3 sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit nicht eingehalten werde. Der Dauerschallpegel sei unzulässig um mehr als 10 dB überschritten worden. Zu den angeblich durchgeführten Messungen sei der Beschwerdeführer nicht beigezogen worden und habe keine Möglichkeit zur Stellungnahme gehabt. Es liege daher eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Dies führe zur Nichtigkeit des angefochtenen Bescheides.

Der Beschwerdeführer hat (- ohne nähere inhaltliche Begründung-) die Richtigkeit und Vollständigkeit der durchgeführten Messungen ausdrücklich bestritten. Dies gelte auch für die Messpunkte und die zugrundegelegten Werte.

Es sei mit einer enormen Geräuschentwicklung aufgrund von Anlieferungen, Müllabfuhr, Hintergrundmusik im Gastrobereich und 23 haustechnischer Geräuschquellen zu rechnen.

Der Amtssachverständige führe in seinem Gutachten aus, dass ihm nur das in Eigenverantwortung der Projektanten erstellte schalltechnische Gutachten vorgelegt worden sei und das gesamte rechtliche Einreichprojekt samt Betriebsanlagenakt nicht zur Verfügung gestanden sei, was jedoch für eine abschließende Beurteilung unbedingt erforderlich gewesen wäre. Auch wenn der Sachverständige selbst meint, diese nicht zu benötigen, werde auf das Erfordernis einer Gesamtbetrachtung hingewiesen. Es sei nicht ersichtlich, ob vom Amtssachverständigen selbst Messungen vorgenommen worden seien bzw. die Richtigkeit der von den Antragstellern beigestellten Werte überprüft worden sei.

Bei den Anrainern selbst hätten keine Messungen stattgefunden. Dies sei aber notwendig. Die vorliegenden Gutachten seien somit unvollständig und unzulässig. Die Behörde habe jedenfalls weitere Erhebungen, Untersuchungen und Messungen durchzuführen, sonst könne keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Die Lärmschutzwand sei eine zwingende Voraussetzung für die Bewilligung. Dazu gäbe es im vorliegenden Bescheid keine Ausführung zur Ausgestaltung. Die Wand sei zur Vermeidung von Reflexionen beidseitig hochabsorbierend auszuführen. Die Lärmschutzwand sei überdies mit einer Länge von 40 m und in einer Höhe von mindestens 3 m zu errichten. Die Lärmschutzwand liege im 14 m Nahbereich zum Beschwerdeführer. Dieser sei durch die Lärmschutzwand und deren Ausgestaltung sowohl hinsichtlich des Einfallswinkels als auch hinsichtlich Reflexionen erheblich beeinträchtigt. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass es trotz der geplanten Ausführungsweise zu Reflexionen kommen werde. Das Projekt könne somit mangels Vorliegen einer baubehördlichen Bewilligung nicht bewilligt werden.

In der medizinischen Beurteilung zum lärmtechnischen Gutachten werde ausgeführt, dass unter der Voraussetzung, dass die beantragten Auflagen eingehalten würden, keine unzumutbare Belästigung oder Gesundheitsschädigung zu erwarten sei. Dies setze aber voraus, dass die Lärmschutzwand errichtet werde. Daraus ergebe sich, dass das Projekt nur bei Errichtung einer Lärmschutzwand bewilligungsfähig sei. Die Errichtung der Lärmschutzwand könne somit nicht aus dem gewerblichen Verfahren ausgegliedert werden und sei zwingende Voraussetzung für die Erteilung einer gewerberechtlichen Genehmigung. Da die baubehördliche Genehmigung für die Lärmschutzwand nicht erteilt werden könne, könne auch die gewerbebehördliche Bewilligung für das Projekt erteilt werden. Auch daraus zeige sich, dass die einzelnen Bestandteile des gegenständlichen Projektes zwingend voneinander abhängig seien und nur eine gemeinsame Entscheidung getroffen werden könne.

Die vorgeschriebenen Auflagen seien nicht ausreichend, damit das Projekt genehmigungsfähig sei.

Wesentliche Teile würden den Projektunterlagen widersprechen. In den nunmehr geplanten Ausführungen würden sich weitere Abweichungen zu den geplanten Projektunterlagen finden, sodass ohne Anpassung und Adaptierung ohnedies keine Genehmigung erteilt werden könne. Es würde sich sodann um unzulässige Projektänderungen handeln, sodass ohnedies ein neuer Antrag gestellt werden müsse. Es könnten auch nicht einseitig völlig rechtswidrige Projektänderungen vorgenommen werden, ohne dass diese den Parteien zur Stellungnahme übermittelt würden. Es liege auch eine Verletzung der Parteirechte und des rechtlichen Gehörs vor.

Von der Bewilligung seien 24 Parkplätze umfasst. Diese seien für das Gesamtprojekt nicht ausreichend. Es seien auch weitere Parkplätze geplant. Daraus lasse sich ableiten, dass das Projekt nur als Gesamtprojekt zu sehen sei. Die Behörde führe aus, dass betreffend die weiteren Parkplätze Nutzungsvereinbarungen vorliegen würden. Es könne nicht ausreichend sein, das Vorliegen derartiger Nutzungsvereinbarungen zu behaupten. Diese wären auch dem Beschwerdeführer zur Einsicht zu übermitteln gewesen. Die Behörde habe dies unterlassen. Somit liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Der angefochtene Bescheid sei daher nichtig. Es habe nicht überprüft werden können, wie viele Parkplätze von dieser angeblichen Vereinbarung umfasst seien, zu welchen Bedingungen diese überlassen würden und ob sie stets zur Verfügung stünden oder anderweitig benötigt würden. In unmittelbarer Umgebung befinde sich das Messegelände. Auch dort würden öffentliche Parkplätze benötigt. Es könne nicht sichergestellt werden, dass diese auch tatsächlich für das vorliegende Projekt zur Verfügung stünden. Es sei Aufgabe der Konsenswerberin, nachzuweisen, dass sie über die alleinige Benutzungsmöglichkeit der für einen positiven Bescheid erforderlichen Parkplatzanzahl verfüge. Die Konsenswerberin habe keinen Vertrag vorgelegt. Die Ansicht, dass Parkplätze auch auf öffentlichem Gut hinzugezählt werden könnten, sei in rechtlicher Hinsicht verfehlt. Die

Parkplätze würden sich überdies im Überschwemmungsareal befinden. Bei Überschwemmung gebe es eine Gefahr von Leib und Leben und Sachgütern; dies schließe jegliche positive Bescheiderlassung aus. Im Bescheid sei angeführt, dass die Anlage mit den Projektunterlagen übereinstimmen müsse. Da diese Unterlagen fehlen würden, könnten sie auch nicht Bestandteil des Bescheides geworden sein. Daher wäre der Antrag mangels Vorlegen der erforderlichen Unterlagen abzuweisen gewesen.

Der Beschwerdeführer habe am *** sowie im Zuge der Verhandlung am *** und in den weiteren Stellungnahmen vom *** und *** umfassende Einwendungen erhoben. Die Bezirkshauptmannschaft X habe diese Einwendungen zum Teil mit Stillschweigen übergangen bzw. viel zu unkonkret behandelt. Die Einwendungen wären in sämtlichen Verfahren zu behandeln gewesen. Die Eigentumsrechte bzw. die Relevanz des vorgelegten Kaufvertrages vom *** sei im gewerberechtlichen Verfahren von entscheidender Bedeutung. Die Bezirkshauptmannschaft X vermeine, dass im Bauverfahren die als Vorfrage zu prüfende relevante Zustimmung der Grundeigentümer vorliegen müsse. Diesbezüglich übersehe die Behörde jedoch, dass es auch entscheidend sei, ob die Grundeigentümer tatsächlich Grundeigentümer seien oder zur Antragstellung überhaupt berechtigt seien. Die gewerberechtliche Genehmigung hätte nicht vor Klärung dieser entscheidungsrelevanten Vorfrage erteilt werden dürfen, allenfalls wäre das gewerberechtliche Genehmigungsverfahren bis zur Klärung dieser Vorfragen auszusetzen gewesen. Der Beschwerdeführer habe am *** sowie im Zuge der Verhandlung am *** und in den weiteren Stellungnahmen vom *** und *** umfassende Einwendungen erhoben. Die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn habe diese Einwendungen zum Teil mit Stillschweigen übergangen bzw. viel zu unkonkret behandelt. Die Einwendungen wären in sämtlichen Verfahren zu behandeln gewesen. Die Eigentumsrechte bzw. die Relevanz des vorgelegten Kaufvertrages vom *** sei im gewerberechtlichen Verfahren von entscheidender Bedeutung. Die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vermeine, dass im Bauverfahren die als Vorfrage zu prüfende relevante Zustimmung der Grundeigentümer vorliegen müsse. Diesbezüglich übersehe die Behörde jedoch, dass es auch entscheidend sei, ob die Grundeigentümer tatsächlich Grundeigentümer seien oder zur Antragstellung überhaupt berechtigt seien. Die gewerberechtliche Genehmigung hätte nicht vor Klärung dieser entscheidungsrelevanten Vorfrage erteilt werden dürfen, allenfalls wäre das gewerberechtliche Genehmigungsverfahren bis zur Klärung dieser Vorfragen auszusetzen gewesen.

Die Behörde sei auch nicht ausreichend auf die Problematik des Vorliegens einer Bauverbotszone der ÖBB eingegangen. Eine Zustimmung der ÖBB sei den Parteien nie zur Kenntnis gebracht worden. Selbst wenn es eine solche gebe, könne dies nicht ausreichend sein, um ein Projekt in einer Bauverbotszone zu verwirklichen.

Die Liegenschaft, auf der das Hotelprojekt errichtet werden solle, sei im Kaufvertrag, mit dem die Stadtgemeinde *** das Grundstück gekauft habe, ausdrücklich mit der Widmung versehen worden, Wohnhäuser zu errichten. Keinesfalls dürfe eine gewerbliche Nutzung vorgenommen werden. Die Stadtgemeinde *** sei bei einem Weiterverkauf verpflichtet, diese Vertragspunkte einzuhalten. Die nunmehrige Eigentümerin hätte von diesen Vertragspunkten Kenntnis haben müssen und habe diese ebenfalls einzuhalten.

Der Beschwerdeführer habe wiederholt die Nichteinhaltung der in der NÖ Bauordnung vorgesehenen Verfahrensvorschriften gerügt. Im angefochtenen Bescheid sei darauf nicht eingegangen worden, auch nicht darauf, ob überhaupt ein Bauplatz vorliege. Grenzpunkte seien in Natura nicht ersichtlich. Es sei daher auch nicht von gesicherten Grenzen auszugehen. Im gewerberechtlichen Verfahren sei auf die Vorschriften der NÖ Bauordnung Bedacht zu nehmen, zumal zahlreiche Bauwerke für die Erteilung der gewerberechtlichen Bewilligung erforderlich seien. Der Beschwerdeführer habe gravierende Bedenken gegen die Standsicherheit und die mechanische Festigkeit des eingereichten Projektes geäußert. Es sei nicht sichergestellt, dass es nicht zu Beschädigungen auch der Liegenschaften, Grundstücke und Bauwerke im Eigentum der Nachbarn und Betroffenen komme, insbesondere aufgrund von Erschütterungen und sonstiger negativer Einwirkungen sowie Immissionen während des Bauvorhabens sowie beim Betrieb der Anlage.

Diesbezüglich wären jedenfalls vorab Beweissicherungsverfahren durchzuführen bzw. anzuordnen gewesen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke wären auf Kosten der Konsenswerberin zu untersuchen gewesen, was auch ausdrücklich beantragt worden sei. Das geplante Projekt entspreche nicht dem Ortsbild.

Es würden Belästigungen des Beschwerdeführers insbesondere durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen, vor allem auch direkte Wasserzuleitungen vorliegen, die das ortsübliche Maß bei weitem übersteigen würden, sodass die vorliegende Anlage nicht genehmigungsfähig sei.

Die gegenständliche Anlage würde auch die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, insbesondere unter Berücksichtigung des bestehenden Messegeländes. Dadurch ergebe sich wiederum eine unzulässige Belästigung und Gefährdung des Beschwerdeführers.

Die Behörde habe die Einwendungen des Beschwerdeführers nicht abschließend behandelt. Daher liege eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor. Dies führe auch zur Nichtigkeit des Verfahrens und des Bescheides. Hätte die Behörde eine umfassende Beurteilung der Sache vorgenommen, wäre sie jedenfalls zum Ergebnis gekommen, dass es für die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung an allen Voraussetzungen mangle.

Die Konsenswerberin habe in rechtswidriger Weise einzelne Bauwerksteile aus dem Gesamtprojekt herausgenommen, insbesondere Stützmauer des Retentionsbeckens und die Hochwasserüberflutungsmauer sowie Lärmschutzwand, Parkplätze und Rampen. Dafür habe sie um eigene baubehördliche Genehmigung vor dem Bürgermeister der Stadtgemeinde *** als Baubehörde angesucht, obwohl vor der Bezirkshauptmannschaft X ohnedies ein gesondertes Verfahren zur baubehördlichen Bewilligung hinsichtlich des Hotels anhängig sei. Es könnten nicht einzelne Bestandteile aus dem Projekt herausgelöst werden, nur um zu erreichen, dass die 14m Grenze laut Bauordnung für das Gesamtprojekt keine Geltung haben solle. Die Konsenswerberin habe in rechtswidriger Weise einzelne Bauwerksteile aus dem Gesamtprojekt herausgenommen, insbesondere Stützmauer des Retentionsbeckens und die Hochwasserüberflutungsmauer sowie Lärmschutzwand, Parkplätze und Rampen. Dafür habe sie um eigene baubehördliche Genehmigung vor dem Bürgermeister der Stadtgemeinde *** als Baubehörde angesucht, obwohl vor der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn ohnedies ein gesondertes Verfahren zur baubehördlichen Bewilligung hinsichtlich des Hotels anhängig sei. Es könnten nicht einzelne Bestandteile aus dem Projekt herausgelöst werden, nur um zu erreichen, dass die 14m Grenze laut Bauordnung für das Gesamtprojekt keine Geltung haben solle.

Der Beschwerdeführer stellte nachstehende Beweisanträge:

„- Behördenakt

- Beischaffung der Akten zu den Verfahren vor der Bezirkshauptmannschaft X zur GZ: *** und *** Beischaffung der Akten zu den Verfahren vor der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn zur GZ: *** und ***

- Beischaffung des Aktes der Stadtgemeinde *** zur GZ: ***

- Ortsaugenschein

- Beiziehung eines Sachverständigen aus den Fachgebieten Vermessungstechnik, Baurecht, Schalltechnik, Lärmtechnik, Medizin, Bauwesen, Wasserrecht, Verkehrstechnik

- Durchführung einer mündlichen Verhandlung, welche ausdrücklich beantragt wird

- PV“

Hätte die Behörde diese Beweisanträge durchgeführt, wäre sie zu dem Ergebnis gekommen, dass die gewerbebehördliche Bewilligung nicht zu erteilen gewesen wäre.

Aus dem der der Bezirkshauptmannschaft X vorgelegten Verfahrensakt ergibt sich folgendes: Aus dem der der der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vorgelegten Verfahrensakt ergibt sich folgendes:

Mit Schreiben vom *** beantragte die Konsenswerberin die gewerbebehördliche Genehmigung für das den Gegenstand dieses Verfahrens bildende Projekt.

Per Ladung/Kundmachung vom *** hat die Bezirkshauptmannschaft X eine mündliche Verhandlung für den *** anberaumt und auf die Präklusionsfolgen hingewiesen. Per Ladung/Kundmachung vom *** hat die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn eine mündliche Verhandlung für den *** anberaumt und auf die Präklusionsfolgen hingewiesen.

Am *** hat die Bezirkshauptmannschaft X eine mündliche Verhandlung mit Ortsaugenschein durchgeführt. Bei dieser waren unter anderem Ing. *** als Amtssachverständiger für Lärmtechnik, Ing. *** als Amtssachverständiger für Bautechnik, Ing. *** als Amtssachverständiger für Maschinenbautechnik, DI Ing. *** als Amtssachverständiger für Wasserbautechnik sowie der Beschwerdeführer und dessen Rechtsvertreter anwesend. Am *** hat die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn eine mündliche Verhandlung mit Ortsaugenschein durchgeführt. Bei dieser

waren unter anderem Ing. *** als Amtssachverständiger für Lärmtechnik, Ing. *** als Amtssachverständiger für Bautechnik, Ing. *** als Amtssachverständiger für Maschinenbautechnik, DI Ing. *** als Amtssachverständiger für Wasserbautechnik sowie der Beschwerdeführer und dessen Rechtsvertreter anwesend.

Der Beschwerdeführer hat durch seinen Rechtsvertreter mit Schriftsatz vom *** Einwendungen vorgebracht, die als Beilage zur Verhandlungsschrift genommen wurden. Darin brachte der Beschwerdeführer vor, dass er Eigentümer der Grundstücke

- EZ ***, Grundstücke Nr. *** und ***,
- EZ ***, Grundstücke Nr. *** und ***,
- EZ ***, Grundstück Nr. ***

alle KG ***, sei. Diese Grundstücke lägen im unmittelbaren Nahebereich des Projektes, insbesondere des Grundstückes Nr. ***.

Es werde der in § 6 Bauordnung (BauO) normierte Abstand von 14 m unterschritten. Es könne diesbezüglich auch nicht von einer gesicherten Grenze gesprochen werden. Ohne gesicherte Grenzen würden auch keine Mindestabstände feststehen. Das geplante Bauwerk würde die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke und Grundstücke des Beschwerdeführers beeinträchtigen. Der Beschwerdeführer sei durch die von der geplanten Betriebsanlage ausgehenden Emissionen in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt, was auch für die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und den geplanten Bauwich gelte. Es werde der in Paragraph 6, Bauordnung (BauO) normierte Abstand von 14 m unterschritten. Es könne diesbezüglich auch nicht von einer gesicherten Grenze gesprochen werden. Ohne gesicherte Grenzen würden auch keine Mindestabstände feststehen. Das geplante Bauwerk würde die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke und Grundstücke des Beschwerdeführers beeinträchtigen. Der Beschwerdeführer sei durch die von der geplanten Betriebsanlage ausgehenden Emissionen in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten beeinträchtigt, was auch für die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe und den geplanten Bauwich gelte.

Der Beschwerdeführer sei auch Nachbar im Sinne der GewO. Er werde durch die Errichtung und den Bestand der Betriebsanlage gefährdet und belästigt und sein Eigentum werde dadurch gefährdet.

Sämtliche Projekte würden eine Einheit bilden, das Bauverfahren und das gewerbebehördliche Genehmigungsverfahren würden wechselseitig voneinander abhängig sein, es würde daher bei den Einwendungen auf beide Verfahren eingegangen.

Die Stadtgemeinde *** habe das Grundstück mit Kaufvertrag vom *** unter der ausdrücklichen Bedingung erworben, dass keine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft erfolgen dürfe. Der geplante Hotelbetrieb widerspreche dieser Bedingung; daher sei bereits deshalb jede Genehmigung zu versagen. Dem Beschwerdeführer seien die Rechte aus diesem Kaufvertrag abgetreten worden; eine Abtretungserklärung liege vor. Da die Eigentumsverhältnisse noch nicht rechtswirksam geklärt seien, könne überhaupt noch kein Genehmigungsverfahren, weder bau- noch gewerberechtlich, geführt werden. Grundbücherlich scheine noch die Stadtgemeinde *** als Eigentümerin der Grundstücke Nr. *** und *** auf. Eigentümerin der Grundstücke Nr. *** und *** sei die ***.

Der Beschwerdeführer bestreite, dass ein Bauplatz im Sinne der NÖ BauO vorliege. Mangels gesicherter Eigentumsverhältnisse läge das erforderliche Einverständnis der Grundeigentümer nicht vor. Es bestünden Bedenken gegen die Standsicherheit und die mechanische Festigkeit des Projektes, es sei nicht sichergestellt, dass es nicht zu Beschädigungen auch der Liegenschaften, Grundstücke und Bauwerke im Eigentum des Beschwerdeführers komme, insbesondere aufgrund von Erschütterungen und sonstiger negativer Einwirkungen sowie Immissionen während des Bauvorhabens sowie auch beim Betrieb der Anlage. Dazu würden auf Kosten der Konsenswerberin Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen sein.

Es seien massive Beeinträchtigungen im Bereich des Schallschutzes sowie der Hygiene und Gesundheit sowie des Umweltschutzes zu befürchten. Dazu seien noch gesonderte Erhebungen, insbesondere Messungen der Luftwerte und Schallwerte durchzuführen. Sowohl durch die Bauarbeiten selbst, als auch beim Betrieb der Anlage sei mit immensen Lärmbelästigungen zu rechnen, insbesondere auch beim Betrieb der Anlage durch Entlüftungen und dauernde Zubzw. Anlieferungen und durch Besucherverkehr. Durch die von der geplanten Betriebsanlage ausgehenden Emissionen werde der Nachbar, insbesondere aufgrund des ständigen Lärms sowie auch während des Bauvorhabens

sowie auch während des Bauvorhabens durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen belästigt, wobei die Belästigungen das örtlich zumutbare bei weitem übersteigen. Es liege ein Verstoß gegen die Bestimmung des § 48 NÖ BauO vor. Es lägen keine ausreichenden Daten betreffend Luftqualität und -güte bzw. den Auswirkungen eines Hotelbetriebes vor. Es seien massive Beeinträchtigungen im Bereich des Schallschutzes sowie der Hygiene und Gesundheit sowie des Umweltschutzes zu befürchten. Dazu seien noch gesonderte Erhebungen, insbesondere Messungen der Luftwerte und Schallwerte durchzuführen. Sowohl durch die Bauarbeiten selbst, als auch beim Betrieb der Anlage sei mit immensen Lärmbelästigungen zu rechnen, insbesondere auch beim Betrieb der Anlage durch Entlüftungen und dauernde Zu- bzw. Anlieferungen und durch Besucherverkehr. Durch die von der geplanten Betriebsanlage ausgehenden Emissionen werde der Nachbar, insbesondere aufgrund des ständigen Lärms sowie auch während des Bauvorhabens sowie auch während des Bauvorhabens durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen belästigt, wobei die Belästigungen das örtlich zumutbare bei weitem übersteigen. Es liege ein Verstoß gegen die Bestimmung des Paragraph 48, NÖ BauO vor. Es lägen keine ausreichenden Daten betreffend Luftqualität und -güte bzw. den Auswirkungen eines Hotelbetriebes vor.

Von der Konsenswerberin solle eine Stützmauer entlang der Bahntrasse in einem Ausmaß von 4 m Höhe und 42 m Länge errichtet werden. Dadurch würde es zu einer Vervielfachung der auf den Beschwerdeführer einwirkenden Emissionen, insbesondere hinsichtlich Lärm und Schall, kommen. Die Stützmauer habe einen Echoeffekt und es würden daher jegliche Geräusche, insbesondere auch durch den Zug, vervielfacht werden. Dies führe zu einer unzulässigen Beeinträchtigung; das ortsübliche Maß werde dabei bei weitem überschritten. Durch die Mauer würde es zu einer unzulässigen Verschattung und Verdunklung der Grundstücke des Beschwerdeführers kommen.

Durch die geplanten Heizungs- bzw. Klimaanlage würde es zu einer unzulässigen Belästigung des Beschwerdeführers durch Lärm kommen, da es ständig zu An- und Absaugungen kommt. Sämtliche Grenzwerte der NÖ BTV würden nicht eingehalten. DB-Werte betreffend Schall- und Erschütterungsschutz würden nicht eingehalten; sonstige Emissionsgrenzwerte würden nicht eingehalten.

Mindestabstände nach der NÖ Bauordnung würden nicht eingehalten. Baufluchtlinien und Bauwiche würden nicht eingehalten. Der freie Lichteinfall von 45 ° auf alle Hauptfenster sei nicht gewährleistet. Es sei nicht ersichtlich, dass eine gesetzmäßige Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche vorliege bzw. erforderliche Fahr- und Leitungsrechte bestünden.

Sämtliche gesetzliche Vorschriften für den Brandschutz würden nicht eingehalten. Eine gesicherte Zufahrt für Einsatzkräfte erscheint nicht gewährleistet.

Das geplante Hotel widerspreche § 56 NÖ BauO und dem Ortsbild. Das geplante Hotel widerspreche Paragraph 56, NÖ BauO und dem Ortsbild.

Es sei nicht ersichtlich, dass für die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten und die Verwendung von Brennstoffen gemäß § 61 NÖ BauO besondere Vorkehrungen getroffen worden seien. Es sei nicht ersichtlich, dass für die Lagerung von brennbaren Flüssigkeiten und die Verwendung von Brennstoffen gemäß Paragraph 61, NÖ BauO besondere Vorkehrungen getroffen worden seien.

Es würden die Bestimmungen des § 63 NÖ BauO und der NÖ BTV betreffend die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nicht eingehalten. Im unmittelbaren Nahebereich des Projektes liege das Messegelände mit einem erhöhten Besucheraufkommen. Die 24 im Projekt vorgesehenen Stellplätze wären somit bei weitem nicht ausreichend. Eine Zuliefermöglichkeit und geeignete Stellplätze dafür seien ebenfalls nicht vorgesehen. Es sei nicht ersichtlich, dass eine ausreichende Anzahl behindertengerechter Parkplätze vorgesehen sei. Es müssten auch Einfahrts- und Auffahrtsmöglichkeiten vorgesehen werden. Fraglich sei, ob eine Zufahrts- bzw. Parkmöglichkeit für PKW bestehe. Es sei aufgrund des sonstigen Verkehrsaufkommens mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen. Es würden die Bestimmungen des Paragraph 63, NÖ BauO und der NÖ BTV betreffend die Verpflichtung zur Herstellung von Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge nicht eingehalten. Im unmittelbaren Nahebereich des Projektes liege das Messegelände mit einem erhöhten Besucheraufkommen. Die 24 im Projekt vorgesehenen Stellplätze wären somit bei weitem nicht ausreichend. Eine Zuliefermöglichkeit und geeignete Stellplätze dafür seien ebenfalls nicht vorgesehen. Es sei nicht ersichtlich, dass eine ausreichende Anzahl behindertengerechter Parkplätze vorgesehen sei. Es müssten auch Einfahrts- und Auffahrtsmöglichkeiten vorgesehen werden. Fraglich sei, ob eine Zufahrts- bzw. Parkmöglichkeit für PKW bestehe. Es sei aufgrund des sonstigen Verkehrsaufkommens mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Teile der Betriebsanlage würden im Hochwasser und Überschwemmungsgebiet zu liegen kommen. (Dazu hat der Beschwerdeführer Lichtbilder vom Hochwasser *** vorgelegt). Um einen Hochwasserschutz für das geplante Projekt erreichen zu können, seien bauliche Veränderungen und rechtswidrige Geländeanhebungen zulasten des Beschwerdeführers vorgesehen. Es sei auch die Errichtung einer Mauer geplant. Die im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Grundstücke würden sodann gänzlich überflutet werden. Das Oberflächenwasser würde direkt auf die Grundstücke des Beschwerdeführers abgeleitet, was unzulässig und rechtswidrig sei. Durch die geplante Geländeanhebung komme es bereits durch das Gefälle zu einer direkten Zuleitung von Regen- und Grundwasser zum Grundstück des Beschwerdeführers, die über das ortsübliche Maß hinausgehe und unzulässig sei. Das Überschwemmungsgebiet würde erheblich reduziert, sodass sich Wasser auf den freibleibenden Grundstücken ausdehnen würde und es zu weiteren Beeinträchtigungen des Grundstückes des Beschwerdeführers komme. Es wären somit auch abschirmende Maßnahmen zugunsten des Beschwerdeführers erforderlich gewesen. Die vorgesehenen hydraulischen Pumpenanlagen seien nicht geeignet.

Es lägen Belästigungen des Beschwerdeführers durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen, vor allem auch nicht ortsübliche Wasserzuleitungen vor, sodass die Anlage nicht genehmigungsfähig sei.

Der Beschwerdeführer beantragte die Einholung von Sachverständigengutachten aus den Fachgebieten Hydrologie, Wasserrecht, Verkehrstechnik, Immissionsschutz, Schalltechnik, Medizin, Baufach sowie die Durchführung eines Ortsaugenscheins.

In der mündlichen Verhandlung hat der Beschwerdeführer seine schriftlichen Einwendungen wiederholt. Er hat einen Kaufvertrag vorgelegt, mit dem die Stadtgemeinde *** den gegenständlichen Grund gekauft hat. Es würde ein Brandschutztechnisches Gutachten, ein lärmtechnisches Gutachten und statische Nachweise fehlen. Es seien auch die Kotierungen nicht eingemessen worden. Der Beschwerdeführer beantragte die Erstreckung der Verhandlung zur Einholung dieser Unterlagen und Messergebnisse.

Der Verhandlungsleiter hat Streitigkeiten aus dem Kaufvertrag des Betriebsgrundstückes auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

Der Beschwerdeführer hat weiters vorgebracht, dass die Außenanlagen (inklusive Stützmauer, Pumpenanlagen, Rückstaubecken, Rampen) Bestandteil des Hotelprojektes sein müssten. Gutachten unter Ausklammerung der Außenbereiche seien unzulässig, nicht verwertbar und nichtig. Aufgrund der geplanten Arbeiten, insbesondere der unzulässigen Niveauveränderungen würden erhebliche Bedenken hinsichtlich der Sicherheit des Hausbrunnens (Statik, Wasserspiegel) sowie des Kanalsystems des Beschwerdeführers bestehen.

Der bautechnische Amtssachverständige hat die Betriebsanlage wie im Spruch ersichtlich beschrieben und die Vorschreibung näher genannter Auflagen für erforderlich erachtet. Diese Auflagen wurden im angefochtenen Bescheid vorgeschrieben.

In den Auflagen 10-12 ist folgendes vorgesehen:

„10. Die überdachten Stellplätze sind als eigener Brandabschnitt auszubilden. Die Flügelmauer in Richtung der Wohnhausausgänge ist bis jeweils an die Vorderkante der Stellplätze zu führen so dass eine Brandabschottung für den Fluchtweg gewährleistet ist.

11. Das Dämmmaterial bei den überdachten Stellplätzen ist aus nicht brennbarem Material herzustellen.

12. Mit der Fertigstellungsmeldung sind nachstehende Atteste bzw. Bestätigungen in der Betriebsanlage aufzulegen:

a. Nachweis dass die Verglasungen gemäß Auflagenpunkte 3,4 und 5 ausgebildet sind.

b. Statischer Nachweis über die Tragfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Gebrauchstauglichkeit des gesamten Bauwerkes laut Eurocodes.

c. Ein Brandschutzplan gem. TRVB O-121 ist zu erstellen und nachweislich der örtlichen Feuerwehr vorzulegen

d. Bestätigung der Brandverhütungsstelle über die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes.“

Der Verhandlungsleiter hat aufgrund der Ausführungen des bautechnischen Amtssachverständigen die Einholung eines Gutachtens der NÖ Brandverhütungsstelle für erforderlich erachtet.

Der wasserbautechnische Amtssachverständige hat die Anlage (Oberflächenentwässerung Versickerungsmulden,

Sickerschächte), beschrieben. Aufgrund der hohen Grundwasserstände sind bei den im Projekt angeordneten Sickerschächten Überläufe in die Mischwasserkanalisation angeordnet bzw. eine Entwässerung in die Mischwasserkanalisation vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung hat der Sachverständige dem Stand der Technik entsprechend angesehen und die Vorschreibung näher bestimmter Auflagen gefordert, die auch im Spruch nunmehr vorgesehen sind.

Aufgrund einer vom lärmtechnischen Amtssachverständigen für erforderlich erachteten Projektergänzung hat dieser nach erfolgter Projektergänzung am *** sein Gutachten erstattet.

Darin hat er insbesondere folgendes ausgeführt:

„Am *** erfolgte eine Vorsprache des lärmtechnischen Projektanten, wobei als Ergebnis der Besprechung und der VH vom *** ein in Eigenverantwortung erstelltes schalltechnisches Projekt der Fa. *** mit der Zahl *** vom *** vorgelegt wurde. Das gesamte restliche Einreichprojekt sowie der Betriebsanlagenakt liegt dem ASV nicht vor.

Im lärmtechnischen Projekt wird einerseits die messtechnische Ermittlung der im gegenständlichen Bereich bestehenden Geräuschsituation und andererseits die rechnerische Ermittlung der in insgesamt 8 Nachbarmbereichen zu erwartenden Betriebslärmimmissionen beschrieben.

Die Messung der bestehenden Geräuschsituation erfolgte im Bereich der vorbeiführenden Eisenbahnlinie.“

Der lärmtechnische Amtssachverständige hat die Messwerte näher dargestellt. Weiters hat er folgendes ausgeführt:

„Zur Tagzeit wurden die Geräusche durch die ***, die Eisenbahn, und den derzeitigen Parkplatz hervorgerufen.

Zur Abendzeit werden die Geräusche durch die *** und die Eisenbahn dominiert. In der Nachtzeit traten nur einzelne Fahrbewegungen auf der ** auf. Ein entferntes Straßenrauschen war wahrnehmbar, auf dem benachbarten ***-Areal traten zwei Lieferungen auf.

Die Berechnung der Betriebslärmimmissionen erfolgte für 8 Nachbarschaftsbereiche, deren Lage im Projekt wie folgt angegeben wird:

GG1 = Grundgrenze ***, Bauland Kerngebiet

IP01 = ***, 2 Obergeschoße, Bauland Kerngebiet

IP02 = ***, Erdgeschoß, Bauland Kerngebiet,

IP03 = ***, 1 Obergeschoß, Bauland Kerngebiet“

[...]

„Die Berechnung beruhte auf folgenden wesentlichen Eckpunkten:

? Öffnungszeit mit Bediensteten zwischen 06.00 und 22.00 Uhr, wobei vor 06.00 und nach 22.00 Uhr je drei Fahrten von Bediensteten auftreten. Außerhalb dieser Zeit können nur Kundenfahrten auftreten, wobei kein Personal anwesend ist, weshalb das Einchecken an einem Automaten erfolgt und kein Gastronomiebetrieb stattfindet. Die haustechnischen Anlagen (Lüftung, Klima, Heizung) werden rund um die Uhr betrieben.

? Lieferungen erfolgen nur zwischen 06.00 und 19.00 Uhr, wobei die Müllabholung laut Angabe des Projektanten nicht nach 18.00 Uhr stattfindet. Pro Tag ergibt sich eine maximale Anzahl von 3 LKW, die über eine Einbahn ohne Retourfahrt in den Bereich hinter dem Hotel einfahren, wo die Ladetätigkeit bei abgestelltem Motor stattfindet.

? Berücksichtigung von 29 Kunden- und drei Bedienstetenstellplätzen (hinter dem Hotel), die der Anlage zugerechnet werden. Die Fahrfrequenzen wurden unter Berücksichtigung der entsprechend anteilmäßigen Bettenzahl ermittelt. Die übrigen Stellplätze befinden sich laut Projektanten auf öffentlichem Gut und werden deshalb nicht berücksichtigt.

? Berücksichtigung von 15,5 m² offener Fenster/Türfläche des Gastrobereiches Richtung südlicher Parkplatz

? Im Gastrobereich Hintergrundmusik mit einem mittleren Innenpegel von 65 dB

? Gastgarten für 40 Personen zwischen Hotelgebäude und südlichem Parkplatz

- ? Berücksichtigung von 23 haustechnischen Geräuschquellen, siehe Tabelle Punkt 5.3.1 im lärmtechnischen Projekt
- ? Ausführung einer Lärmschutzwand mit Länge von ca. 40 m und einer Höhe von min. 3 m über Fahrbahn nördlich des Hotels. In der Verhandlung vom *** wurde erklärt, dass das mittlere Schalldämmmaß der Wand zumindest 30 dB betragen wird. Die Wand wird zur Vermeidung von Reflexionen beidseitig hochabsorbierend ausgeführt.“

Die Dauerschallpegel bzw. Pegelspitzen wurden dargestellt.

Weiters ist im Gutachten folgendes angeführt:

„Anschließend wird vom Projektanten die Einhaltung des planungstechnischen Grundsatzes gemäß Richtlinie Nr. 3 Blatt 1 des ÖAL durch Gegenüberstellung der spezifischen Beurteilungspegel und der Bestandssituation bzw. der Flächenwidmungsgrenzwerte geprüft.

Dabei wurde festgestellt, dass der planungstechnische Grundsatz im IP03 zur Tagzeit und an den GG1, IP01 bis IP03 zur Nachtzeit nicht eingehalten wird.

Als individuelle Beurteilung für diese Punkte in den entsprechenden Zeiträumen wird vom Projektanten ausgeführt, dass die vorhandenen Dauerschallpegel durch das Hinzukommen der Dauerschallpegel der Betriebsgeräusche um gerundet nicht mehr als 1 dB angehoben wird und selbst bei Berücksichtigung dieser Anhebung die im LGBL 8000/4 festgelegten Grenzwerte für gewidmetes Bauland Kerngebiet nicht überschritten werden.

Die lautesten betrieblichen Dauerschallpegel zur Nachtzeit übersteigen den ruhigsten bestehenden Basispegel der Nacht um max. 3 dB und wird diese Überschreitung gemäß Projekt durch die Fahrbewegungen von PKW hervorgerufen. Diese KFZ Geräusche ähneln vom Charakter her den bestehenden Umgebungsgeräuschen des Parkplatzes.

Zur individuellen Beurteilung wird vom ASV folgendes zusätzlich festgehalten:

Zur Tagzeit wird im ungünstigsten Bereich des IP01 der festgestellte mittlere Basispegel von 48 dB durch den mittleren Dauerschallpegel der Betriebsgeräusche von 42 dB unterschritten, selbst der Dauerschallpegel der exponiertesten Stunde übersteigt den Basispegel um nur 3 dB.

Die höchste beantragte Pegelspitze von bis zu 80 dB wird durch die Müllabfuhr verursacht, die üblicherweise nur an einigen Tagen im Monat zwischen 06.00 und 18.00 Uhr stattfindet und aufgrund des Erfordernisses der Müllabfuhr durchaus in bewohnten Bereichen von der Höhe her als nicht unüblich eingestuft werden kann.

Die höchsten beantragten Pegelspitzen der übrigen betrieblichen Tätigkeiten können aus den Rechenblättern mit max. 65 dB abgelesen werden und liegen diese Werte im Bereich der zur Tagzeit üblichen statistischen Pegelspitzen.

In der Nachtzeit wird der ruhigste Basispegel der Umgebung, der zwischen 01.00 Uhr und 03.00 Uhr auftrat, in der Höhe von rund 30 dB durch die Betriebsgeräusche der haustechnischen Anlagen von bis zu 29 dB unterschritten, woraus eine maximale schwache Wahrnehmbarkeit abgeleitet werden kann.

Die Summe des Dauerschallpegels der Betriebsgeräusche übersteigt diesen ruhigsten Wert um bis zu 4 dB.

Schallpegelspitzen in diesem Zeitraum können Werte von bis zu ca. 64 dB erreichen.

Hinsichtlich Schallpegelspitzen wird die Behörde darauf hingewiesen, dass in der aktuellen Richtlinie Nr. 3 Blatt 1 des ÖAL keine absoluten Grenzwerte mehr angeführt werden. In der ehemaligen Ausgabe wurde als oberster Grenzwert im Freien in gewidmetem Bauland Kerngebiet zwischen 06.00 und 18.00 Uhr als oberster Grenzwert der Wert von 80 dB, zwischen 18.00 und 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen der Wert von 75 dB und zwischen 22.00 und 06.00 Uhr der Wert von 70 dB beschrieben.

Diese Werte werden durch die beantragten betrieblichen Pegelspitzen nicht überschritten.

Für die Sonderwidmung Messegelände im Bereich des IP07 sind dem ASV keine Flächenwidmungswerte bekannt, aufgrund des örtlichen Naheverhältnisses zu den anderen Punkten wird davon ausgegangen, dass die Werte des Kerngebietes herangezogen werden können.

Angemerkt wird, dass die Messung der Bestandssituation für die insgesamt 8 Nachbarschaftsbereiche vom Projektanten an einem zentralen Punkt im mittleren Bereich durchgeführt wurde und deshalb im Nahbereich der Rechenpunkte Abweichungen von den angeführten Werten auftreten könnten.

Aus Sicht des ASV wird aber auch bei Verschiebung des Messpunktes zu den Nachbarpunkten nicht damit zu rechnen sein, dass die mittleren Basispegel der Tagzeit (06.00 bis 19.00 Uhr) und der Abendzeit (19.00 bis 22.00 Uhr) sowie der Basispegel der Nachtstunden soweit absinken, dass der entsprechende Basispegel durch den jeweiligen beantragten Dauerschallpegel der Betriebsgeräusche um mehr als 10 dB überschritten wird.“

Vom lärmtechnischen Amtssachverständigen wurde die Vorschreibung nachfolgender Auflage vorgeschlagen:

„Über die Einhaltung der projektgemäß unter Punkt 5.3.1 auf Seite 16 des lärmtechnischen Projektes der Fa. *** vom *** vorgesehenen jeweiligen A-bewerteten Schallleistungspegel bei Vollbetrieb der 23 haustechnischen Anlagen ist der Behörde auf Anforderung ein entsprechender messtechnischer Nachweis, ausgestellt von einer akkreditierten Prüfanstalt für Schallschutz oder einem technischen Büro/Zivilingenieurbüro entsprechender Fachrichtung vorzulegen.“

Diese Auflage wurde als Auflage 37 des angefochtenen Bescheides vorgeschrieben.

Mit Schreiben vom *** hat die medizinische Amtssachverständige Dr. *** ein Gutachten basierend auf dem lärmtechnischen Gutachten von Ing. *** vom *** erstattet.

Darin hat sie insbesondere folgendes ausgeführt:

„Grundsätzlich ist zu sagen, dass Menschen akustische Schallereignisse nicht nur nach messtechnisch erfassbaren Faktoren beurteilen, sondern es spielen situative und persönliche Faktoren eine Rolle.

Grundlage für die medizinische Beurteilung ist die ÖAL-Richtlinie 6/18 sowie die WHO Empfehlungen.

[...]

Unter der Voraussetzung, dass die beantragten Auflagen eingehalten werden, ist aus medizinischer Sicht festzustellen, dass durch den geplanten Hotelbetrieb keine unzumutbare Belästigung oder Gesundheitsschädigung für ein gesundes normal empfindendes Kind und einen gesunden normal empfindenden Erwachsenen zu erwarten ist.“

Mit Schreiben vom *** hat der brandschutztechnische Sachverständige Ing. *** der Landessstelle für Brandverhütung des Bundeslandes NÖ eine Stellungnahme abgegeben. Für den brandschutztechnischen Sachverständigen war die Frage, inwiefern die Ausführung in Holzbauweise mit den Maßnahmen des Brandschutzkonzeptes ein gleichwertiges Abweichen gegenüber der NÖ Bautechnikverordnung und NÖ Bauordnung darstellt, zu prüfen. Der brandschutztechnische Sachverständige hat die vorgesehenen Brandabschnittsbildungen beschrieben. Das Erdgeschoss werde in Massivbauweise, die Stockwerke 1 – 3 in Holzbauweise ausgeführt. Weiters sei im Projekt die Installation einer automatischen Brandschutzanlage im Umfang Vollsenschutz gemäß TRVB 123 S mit automatischer Alarmweiterleitung zur Feuerwehr nach TRVB S 114 vorgesehen. Die Forderung der OIB-RL, dass in 40 m ein direkter Ausgang zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien oder ein Treppenhaus oder eine Außentreppe mit jeweils einem Ausgang zu einem sicheren Ort des angrenzenden Geländes im Freien gemäß Tabelle 2a bzw. 2b erreichbar sein muss, sei insofern nicht eingehalten, da der Fluchtweg im Bereich der Außensteige am offenen Parkdeck vorbeiführt und daher in 40 m kein sicherer Ort des angrenzenden Geländes erreicht werden kann. Dieser Punkt wurde auch durch den bautechnischen ASV behandelt und in Form der Auflage 10 im Gewerbeverfahren berücksichtigt.

In der Auflage 10 ist folgendes vorgesehen:

10. Die überdachten Stellplätze sind als eigener Brandabschnitt auszubilden. Die Flügelmauer in Richtung Wohnhausausgänge ist bis jeweils an die Vorderkante der Stellplätze zu führen sodass eine Brandabschottung für den Fluchtweg gewährleistet ist.

Weiters hat der brandschutztechnische Sachverständige folgendes ausgeführt:

„Aus brandschutztechnischer Sicht ist festzustellen, dass nach fachlicher Voraussicht durch die Errichtung und den Betrieb dieser Betriebsanlage dann Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 GewO vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen und nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2-5 GewO auf ein zumutbares Maß

beschränkt werden, wenn das Vorhaben projektmäßig errichtet und betrieben wird und wenn nachstehende Auflagen und Bedingungen erfüllt bzw. eingehalten werden.“ „Aus brandschutztechnischer Sicht ist festzustellen, dass nach fachlicher Voraussicht durch die Errichtung und den Betrieb dieser Betriebsanlage dann Gefährdungen im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer eins, GewO vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen und nachteilige Einwirkungen im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer 2 -, 5, GewO auf ein zumutbares Maß beschränkt werden, wenn das Vorhaben projektmäßig errichtet und betrieben wird und wenn nachstehende Auflagen und Bedingungen erfüllt bzw. eingehalten werden.“

Mit Schreiben vom *** wurden dem Beschwerdeführer die ergänzend eingeholten Gutachten übermittelt. Der Beschwerdeführer hat am *** eine Stellungnahme zur Verhandlungsschrift abgegeben. Im wesentlichen hat er die Parteistellung im wasserrechtlichen und baubehördlichen Verfahren beantragt und ist davon ausgegangen, dass die Verfahren zu verbinden gewesen wären und da dies nicht erfolgt sei, das bisherige Verfahren nichtig sei und keine Bewilligung erteilt werden könne. Sämtliche Bestandteile des Projektes würden mit dem Hotel eine funktionelle Einheit bilden. Das Hotel sei ohne Parkplätze, ohne Zufahrt, ohne Stützmauer, ohne Hochwasserschutz, ohne Lärmschutz, etc. nicht bewilligungsfähig.

Mit Schreiben vom *** hat der Beschwerdeführer zu den nach der mündlichen Verhandlung ergänzend eingeholten Gutachten eine Stellungnahme abgegeben. Dort hat er im wesentlichen wie in der Beschwerde und in der mündlichen Verhandlung vorgebracht. Aus der medizinischen Beurteilung ergebe sich, dass unter der Voraussetzung, dass die beantragten Auflagen eingehalten werden keine unzumutbare Belästigung zu erwarten sei. Wesentlich sei somit, dass nur dann keine unzumutbaren Belästigungen oder Gesundheitsschädigungen zu erwarten seien, wenn Auflagen eingehalten würden und somit eine Lärmschutzwand errichtet werde. Daraus ergebe sich, dass das Projekt nur bei Errichtung einer Lärmschutzwand bewilligungsfähig sei. Die Errichtung der Lärmschutzwand könne nicht aus dem gegenständlichen gewerberechtlichen Verfahren ausgegliedert werden. Es seien auch im baubehördlichen Verfahren die jeweiligen Vorschriften einzuhalten. Die Lärmschutzwand liege aber im 14 m Nahbereich zum Beschwerdeführer. Dieser sei durch die Lärmschutzwand und ihre Ausgestaltung negativ beeinflusst, sodass diese nicht errichtet werden dürfe. Andererseits sei die Errichtung der Lärmschutzwand unabdingbare Voraussetzung, dass eine gewerberechtliche Genehmigung erteilt werde. Da die baubehördliche Genehmigung für die Lärmschutzwand nicht erteilt werden könne, könne auch die gewerberechtliche Bewilligung nicht erteilt werden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass es bei der geplanten Ausführungsweise der Lärmschutzwand zu Reflexionen kommen könne. Auf den Liegenschaften des Beschwerdeführers seien überhaupt keine Messungen vorgenommen worden, sodass keine gesicherten Messergebnisse vorliegen würden. Daher müsse die Bewilligung versagt werden. Der planungstechnische Grundsatz werde nicht eingehalten, sodass auch deshalb keine Bewilligung erteilt werden dürfe.

Aus der brandschutztechnischen Stellungnahme gehe hervor, dass das Projekt wesentlich von der NÖ BTV abweiche. Die maßgeblichen Wände seien zwar brandbeständig, allerdings mit brennbaren Baustoffen ausgeführt. Bei der geplanten Ausführung in Holzbauweise bestehe eine erhebliche Brandgefahr für die umliegenden Gebäude. Die Holzbauweise sei überdies weder ortsüblich, noch passe sie in das gesamte Ortsbild. Aus brandschutztechnischer Sicht könne das Projekt nicht genehmigt werden und sei somit insgesamt nicht bewilligungsfähig. Das Projekt liege überdies noch in einer Bauverbotszone der ÖBB, was ebenfalls gegen eine Genehmigung spreche. Eine allfällige Zustimmung der ÖBB könne auch nicht ausreichend sein. Es werde daher die Abweisung des Antrages auf gewerbebehördliche Genehmigung beantragt.

Die Bezirkshauptmannschaft X hat am *** den angefochtenen Bescheid erlassen. Die Bezirkshauptmannschaft römisch zehn hat am *** den angefochtenen Bescheid erlassen.

Eine Nachschau des Landesverwaltungsgericht NÖ im online verfügbaren Melderegister und Grundbuch ergab folgendes:

Der Beschwerdeführer ist seit *** mit Hauptwohnsitz an der Adresse ***, ***, aufrecht gemeldet. Seit *** ist er mit Nebenwohnsitz an der Adresse ***, *** aufrecht gemeldet. Zuvor war er mit Hauptwohnsitz seit *** bis *** an der Adresse ***, ***, gemeldet.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer folgender Grundstücke:

- EZ ***, Grundstücke Nr. *** und ***, (***)

- EZ ***, Grundstücke Nr. *** und ***, (***)

- EZ ***, Grundstück Nr. ***

alle KG ***.

Aus einer Luftbildaufnahme des NÖGIS ist ersichtlich, dass sich auf den Grundstücken *** und *** Wohnhäuser befinden.

Die Grundstücke des Beschwerdeführers liegen nördlich des GrSt. Nr. ***. Zwischen dem GrSt. Nr. *** und dem Grundstück Nr. *** des Beschwerdeführers liegt das Grundstück Nr. ***, welches eine Breite von rund 9 m aufweist und welches sich im Eigentum der *** befindet. Auf diesem Grundstück wird die Bahnlinie der ÖBB *** betrieben. Nördlich anschließend an dieses Grundstück Nr. *** befindet sich das Grundstück Nr. *** des Beschwerdeführers, welches eine Breite von rund 1,50 m bis 5 m und einen Abstand zum Grundstück Nr. *** von rund 9 m aufweist. An dieses Grundstück wiederum schließen unmittelbar nördlich die beiden Grundstücke Nrn. *** und *** des Beschwerdeführers an, wobei der Abstand des Grundstückes Nr. *** vom Grundstück Nr. *** rund 10,50 m und der Abstand des Grundstückes Nr. *** vom Grundstück Nr. *** rund 11,50 m beträgt. Nördlich des Grundstückes Nr. *** des Beschwerdeführers schließt unmittelbar sein Grundstück Nr. *** an, welches einen Abstand zum Grundstück Nr. *** von rund 13,90 m aufweist. Im Norden seiner beiden Grundstücke Nrn. *** und *** schließt unmittelbar sein Grundstück Nr. *** an.

Das Landesverwaltungsgericht NÖ hat dazu folgendes erwogen:

Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

§ 74 Abs. 1 und 2 GewO bestimmt folgendes: Paragraph 74, Absatz eins und 2 GewO bestimmt folgendes:

(1) Unter einer gewerblichen Betriebsanlage ist jede örtlich gebundene Einrichtung zu verstehen, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist.

(2) Gewerbliche Betriebsanlagen dürfen nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden, wenn sie wegen der Verwendung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise, wegen ihrer Ausstattung oder sonst geeignet sind,

1 .das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, BGBl. Nr. 450/1994, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im § 2 Abs. 1 Z 4 lit. g angeführten Nutzungsrechte, 1. das Leben oder die Gesundheit des Gewerbetreibenden, der nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 450 aus 1994,, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen Familienangehörigen oder des nicht den Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes, Bundesgesetzblatt Nr. 450 aus 1994,, in der jeweils geltenden Fassung, unterliegenden mittätigen eingetragenen Partners, der Nachbarn oder der Kunden, die die Betriebsanlage der Art des Betriebes gemäß aufsuchen, oder das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte der Nachbarn zu gefährden; als dingliche Rechte im Sinne dieses Bundesgesetzes gelten auch die im Paragraph 2, Absatz eins, Ziffer 4, Litera g, angeführten Nutzungsrechte,

2. die Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder in anderer Weise zu belästigen,

...

4. die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs an oder auf Straßen mit öffentlichem Verkehr wesentlich zu beeinträchtigen oder

5. eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeizuführen, sofern nicht ohnedies eine Bewilligung auf Grund wasserrechtlicher Vorschriften vorgeschrieben ist.

§ 75 GewO bestimmt auszugsweise folgendes: Paragraph 75, GewO bestimmt auszugsweise folgendes:

(1) Unter einer Gefährdung des Eigentums im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 ist die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen. (1) Unter einer Gefährdung des Eigentums im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer eins, ist die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen.

(2) Nachbarn im Sinne dieses Bundesgesetzes sind alle Personen, die durch die Errichtung, den Bestand oder den Betrieb einer Betriebsanlage gefährdet oder belästigt oder deren Eigentum oder sonstige dingliche Rechte gefährdet werden könnten. Als Nachbarn gelten nicht Personen, die sich vorübergehend in der Nähe der Betriebsanlage aufhalten und nicht im Sinne des vorherigen Satzes dinglich berechtigt sind.

...

§ 77 GewO bestimmt auszugsweise folgendes: Paragraph 77, GewO bestimmt auszugsweise folgendes:

(1) Die Betriebsanlage ist zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (§ 71a) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, daß überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden. (1) Die Betriebsanlage ist zu genehmigen, wenn nach dem Stand der Technik (Paragraph 71 a,) und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaften zu erwarten ist, daß überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden bestimmten geeigneten Auflagen die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer eins, vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer 2 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

(2) Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken. (2) Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer 2, zumutbar sind, ist danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden, normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der oben angeführten Grundstücke und hat einen Nebenwohnsitz in ***, ***. Nachbar ist grundsätzlich jeder, der sich über längere Zeit im Gefährdungs- und Belästigungs-bereich einer Betriebsanlage aufhält oder ein Grundstückseigentümer umliegender Grundstücke ist. Maßgeblich ist die bloße Möglichkeit der Gefährdung oder Belästigung. Ob eine tatsächliche Gefährdung oder Belästigung vorliegt, ist im Betriebsanlagenverfahren zu klären. Das maßgebliche Naheverhältnis wird durch den möglichen Immissionsbereich der Betriebsanlage bestimmt (VwGH 23.01.2002, 2001/04/0135). Der Beschwerdeführer erfüllt sohin den Begriff des Nachbarn iSd § 75 Abs. 2 GewO. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der oben angeführten Grundstücke und hat einen Nebenwohnsitz in ***, ***. Nachbar ist grundsätzlich jeder, der sich über längere Zeit im Gefährdungs- und Belästigungs-bereich einer Betriebsanlage aufhält oder ein Grundstückseigentümer umliegender Grundstücke ist. Maßgeblich ist die bloße Möglichkeit der Gefährdung oder Belästigung. Ob eine tatsächliche Gefährdung oder Belästigung vorliegt, ist im Betriebsanlagenverfahren zu klären. Das maßgebliche Naheverhältnis wird durch den möglichen Immissionsbereich der Betriebsanlage bestimmt (VwGH 23.01.2002, 2001/04/0135). Der Beschwerdeführer erfüllt sohin den Begriff des Nachbarn iSd Paragraph 75, Absatz 2, GewO.

Die Rechtsordnung schützt Nachbarn vor Gefährdungen ihres Lebens, ihrer Gesundheit und ihres Eigentums durch die Betriebsanlage. Auch Belästigungen der Nachbarn durch die Betriebsanlage sind auf ein zumutbares Maß zu reduzieren. Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs 2 Z 2 GewO zumutbar sind, ist gemäß § 77 Abs 2 GewO danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden normal empfindenden

Erwachsenen auswirken. Die Rechtsordnung schützt Nachbarn vor Gefährdungen ihres Lebens, ihrer Gesundheit und ihres Eigentums durch die Betriebsanlage. Auch Belästigungen der Nachbarn durch die Betriebsanlage sind auf ein zumutbares Maß zu reduzieren. Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer 2, GewO zumutbar sind, ist gemäß Paragraph 77, Absatz 2, GewO danach zu beurteilen, wie sich die durch die Betriebsanlage verursachten Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse auf ein gesundes, normal empfindendes Kind und auf einen gesunden normal empfindenden Erwachsenen auswirken.

Nachbarn haben nach § 356 Abs. 1 GewO im Betriebsanlagenverfahren ex lege Parteistellung. Findet eine mündliche Verhandlung statt, verlieren jene Nachbarn die Parteistellung, die zeitgerechte und rechtserhebliche Einwendungen unterlassen haben. Der Beschwerdeführer brachte durch seinen Rechtsvertreter seine Einwendungen im Zuge der mündlichen Verhandlung ein, sohin bleibt die Parteistellung aufrecht. Nachbarn haben nach Paragraph 356, Absatz eins, GewO im Betriebsanlagenverfahren ex lege Parteistellung. Findet eine mündliche Verhandlung statt, verlieren jene Nachbarn die Parteistellung, die zeitgerechte und rechtserhebliche Einwendungen unterlassen haben. Der Beschwerdeführer brachte durch seinen Rechtsvertreter seine Einwendungen im Zuge der mündlichen Verhandlung ein, sohin bleibt die Parteistellung aufrecht.

Maßgeblich für die Erhaltung der Parteistellung ist alleine die Geltendmachung subjektiver Rechte, die im öffentlichen Recht wurzeln. Subjektive Rechte räumt die Gewerbeordnung durch den Schutzbereich des § 74 Abs. 2 GewO ein. Die geltend gemachten persönlichen Gefährdungen und Belästigungen müssen zumindest möglich sein. Maßgeblich für die Erhaltung der Parteistellung ist alleine die Geltendmachung subjektiver Rechte, die im öffentlichen Recht wurzeln. Subjektive Rechte räumt die Gewerbeordnung durch den Schutzbereich des Paragraph 74, Absatz 2, GewO ein. Die geltend gemachten persönlichen Gefährdungen und Belästigungen müssen zumindest möglich sein.

Zum Vorbringen, dass die Verfahren gemeinsam zu führen und entscheiden gewesen wären:

§ 39 AVG lautet auszugsweise:

(1) Für die Durchführung des Ermittlungsverfahrens sind die Verwaltungsvorschriften maßgebend.

(2) Soweit die Verwaltungsvorschriften hierüber keine Anordnungen enthalten, hat die Behörde von Amts wegen vorzugehen und unter Beobachtung der in diesem Teil enthaltenen Vorschriften den Gang des Ermittlungsverfahrens zu bestimmen. Sie kann insbesondere von Amts wegen oder auf Antrag eine mündliche Verhandlung durchführen und mehrere Verwaltungssachen zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbinden oder sie wieder trennen. Die Behörde hat sich bei allen diesen Verfahrensanordnungen von Rücksichten auf möglichste Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis leiten zu lassen.

(2a) Sind nach den Verwaltungsvorschriften für ein Vorhaben mehrere Bewilligungen, Genehmigungen oder bescheidmäßige Feststellungen erforderlich und werden diese unter einem beantragt, so hat die Behörde die Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden und mit den von anderen Behörden geführten Verfahren zu koordinieren. Eine getrennte Verfahrensführung ist zulässig, wenn diese im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist.

(3) Wenn die Sache zur Entscheidung reif ist, kann die Behörde das Ermittlungsverfahren für geschlossen erklären. Neue Tatsachen und Beweismittel sind von der Behörde nur zu berücksichtigen, wenn sie allein oder in Verbindung mit dem sonstigen Ergebnis des Verfahrens eine anderslautende Entscheidung der Sache herbeiführen könnten.

§ 356b GewO lautet auszugsweise: Paragraph 356 b, GewO lautet auszugsweise:

(1) Bei nach diesem Bundesgesetz genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen, zu deren Errichtung, Betrieb oder Änderung auch nach anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes eine Genehmigung (Bewilligung) zum Schutz vor Auswirkungen der Anlage oder zum Schutz des Erscheinungsbildes der Anlage erforderlich ist, entfallen, soweit in den folgenden Absätzen nicht anderes bestimmt wird, gesonderte Genehmigungen (Bewilligungen) nach diesen anderen Verwaltungsvorschriften, es sind aber deren materiellrechtliche Genehmigungs-(Bewilligungs-)Regelungen bei Erteilung der Genehmigung anzuwenden. Dem Verfahren sind Sachverständige für die von den anderen Verwaltungsvorschriften erfassten Gebiete beizuziehen. Die Betriebsanlagengenehmigung bzw. Betriebsanlagenänderungsgenehmigung gilt auch als entsprechende Genehmigung (Bewilligung) nach den anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes. Die Mitanwendung der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes 1959 - WRG 1959, BGBl. Nr. 215, in der jeweils geltenden Fassung, bezieht sich auf folgende mit Errichtung, Betrieb oder

Änderung der Betriebsanlage verbundene Maßnahmen:(1) Bei nach diesem Bundesgesetz genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen, zu deren Errichtung, Betrieb oder Änderung auch nach anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes eine Genehmigung (Bewilligung) zum Schutz vor Auswirkungen der Anlage oder zum Schutz des Erscheinungsbildes der Anlage erforderlich ist, entfallen, soweit in den folgenden Absätzen nicht anderes bestimmt wird, gesonderte Genehmigungen (Bewilligungen) nach diesen anderen Verwaltungsvorschriften, es sind aber deren materiellrechtliche Genehmigungs-(Bewilligungs-)Regelungen bei Erteilung der Genehmigung anzuwenden. Dem Verfahren sind Sachverständige für die von den anderen Verwaltungsvorschriften erfassten Gebiete beizuziehen. Die Betriebsanlagengenehmigung bzw. Betriebsanlagenänderungsgenehmigung gilt auch als entsprechende Genehmigung (Bewilligung) nach den anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes. Die Mitanwendung der Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes 1959 - WRG 1959, Bundesgesetzblatt Nr. 215, in der jeweils geltenden Fassung, bezieht sich auf folgende mit Errichtung, Betrieb oder Änderung der Betriebsanlage verbundene Maßnahmen:

1. Wasserentnahmen für Feuerlöschzwecke (§§ 9 und 10 WRG 1959); 1. Wasserentnahmen für Feuerlöschzwecke (Paragraphen 9 und 10 WRG 1959);
2. Erd- und Wasserwärmepumpen (§ 31c Abs. 5 WRG 1959); 2. Erd- und Wasserwärmepumpen (Paragraph 31 c, Absatz 5, WRG 1959);
3. Abwassereinleitungen in Gewässer (§ 32 Abs. 2 lit. a, b und e WRG 1959), ausgenommen Abwassereinleitungen aus Anlagen zur Behandlung der in einer öffentlichen Kanalisation gesammelten Abwässer; 3. Abwassereinleitungen in Gewässer (Paragraph 32, Absatz 2, Litera a, b und e WRG 1959), ausgenommen Abwassereinleitungen aus Anlagen zur Behandlung der in einer öffentlichen Kanalisation gesammelten Abwässer;
4. Lagerung von Stoffen, die zur Folge haben, dass durch Eindringen (Versickern) von Stoffen in den Boden das Grundwasser verunreinigt wird (§ 32 Abs. 2 lit. c WRG 1959); 4. Lagerung von Stoffen, die zur Folge haben, dass durch Eindringen (Versickern) von Stoffen in den Boden das Grundwasser verunreinigt wird (Paragraph 32, Absatz 2, Litera c, WRG 1959);
5. Abwassereinleitungen in wasserrechtlich bewilligte Kanalisationsanlagen (§ 32b WRG 1959); 5. Abwassereinleitungen in wasserrechtlich bewilligte Kanalisationsanlagen (Paragraph 32 b, WRG 1959);
6. Beseitigung von Dach-, Parkplatz- und Straßenwässern.

Insbesondere sind die Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes 1959 betreffend Stand der Technik einschließlich der Gewährung von Ausnahmen vom Stand der Technik, persönliche Ladung von Parteien, Emissions- und Immissionsbegrenzungen sowie Überwachung jedenfalls mitanzuwenden. Dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan (§ 55 Abs. 4 WRG 1959) kommt in allen Verfahren, durch die wasserwirtschaftliche Interessen berührt werden, Parteistellung zur Wahrung dieser Interessen einschließlich der Beschwerdelegitimation an das Verwaltungsgericht des Landes, der Revision wegen Rechtswidrigkeit und des Antrages auf Fristsetzung wegen Verletzung der Entscheidungspflicht durch ein Verwaltungsgericht an den Verwaltungsgerichtshof zu. Insbesondere sind die Bestimmungen des Wasserrechtsgesetzes 1959 betreffend Stand der Technik einschließlich der Gewährung von Ausnahmen vom Stand der Technik, persönliche Ladung von Parteien, Emissions- und Immissionsbegrenzungen sowie Überwachung jedenfalls mitanzuwenden. Dem wasserwirtschaftlichen Planungsorgan (Paragraph 55, Absatz 4, WRG 1959) kommt in allen Verfahren, durch die wasserwirtschaftliche Interessen berührt werden, Parteistellung zur Wahrung dieser Interessen einschließlich der Beschwerdelegitimation an das Verwaltungsgericht des Landes, der Revision wegen Rechtswidrigkeit und des Antrages auf Fristsetzung wegen Verletzung der Entscheidungspflicht durch ein Verwaltungsgericht an den Verwaltungsgerichtshof zu.

(2) Die Behörde hat das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren gemäß Abs. 1 mit den anderen zuständigen Behörden zu koordinieren, wenn nach anderen nicht gemäß Abs. 1 mitanzuwendenden Verwaltungsvorschriften eine Genehmigung, Bewilligung oder eine Anzeige zum Schutz vor Auswirkungen der Betriebsanlage oder zum Schutz des Erscheinungsbildes der Betriebsanlage erforderlich ist.(2) Die Behörde hat das Betriebsanlagengenehmigungsverfahren gemäß Absatz eins, mit den anderen zuständigen Behörden zu koordinieren, wenn nach anderen nicht gemäß Absatz eins, mitanzuwendenden Verwaltungsvorschriften eine Genehmigung, Bewilligung oder eine Anzeige zum Schutz vor Auswirkungen der Betriebsanlage oder zum Schutz des Erscheinungsbildes der Betriebsanlage erforderlich ist.

...

Voraussetzung der Verbindung zu einer gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung gem. §39 Abs. 2a AVG ist, dass der Konsenswerber die erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen oder Feststellungen in einem Gesamtantrag beantragt hat. Dies ist hier nicht der Fall. Die Anträge auf baurechtliche Bewilligung, wasserrechtliche Bewilligung und gewerberechtliche Genehmigung wurden von der Konsenswerberin gesondert gestellt. Selbst wenn es einen gemeinsamen Antrag gegeben hätte, hätte die Behörde gemäß § 39 Abs. 2a AVG trotzdem noch die Möglichkeit unter den dort genannten Voraussetzungen die Verfahren wieder zu trennen und Bescheide nach den unterschiedlichen Materien zu erlassen. Voraussetzung der Verbindung zu einer gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung gem. §39 Absatz 2 a, AVG ist, dass der Konsenswerber die erforderlichen Bewilligungen, Genehmigungen oder Feststellungen in einem Gesamtantrag beantragt hat. Dies ist hier nicht der Fall. Die Anträge auf baurechtliche Bewilligung, wasserrechtliche Bewilligung und gewerberechtliche Genehmigung wurden von der Konsenswerberin gesondert gestellt. Selbst wenn es einen gemeinsamen Antrag gegeben hätte, hätte die Behörde gemäß Paragraph 39, Absatz 2 a, AVG trotzdem noch die Möglichkeit unter den dort genannten Voraussetzungen die Verfahren wieder zu trennen und Bescheide nach den unterschiedlichen Materien zu erlassen.

§ 356b GewO trifft Regelungen zur Konzentration anlagenrechtlicher Verfahren. Abs. 1 sieht Verfahrens- und Entscheidungskonzentration vor, bei denen gesonderte Genehmigungen nach anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes entfallen; dafür sind aber deren materiellrechtliche Genehmigungsregelungen im Betriebsanlagen-verfahren anzuwenden. Die Betriebsanlagengenehmigung gilt dann auch als Genehmigung nach den andern Verwaltungsvorschriften des Bundes. Eine Verfahrenskonzentration, die auch eine baubehördliche Genehmigung einschließt, sieht der § 356b GewO nicht vor, da es sich bei der NÖ Bauordnung um landesrechtliche Vorschrift handelt. § 356 Abs. 2 enthält lediglich einen Auftrag an die Gewerbebehörde zur Koordinierung des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens mit den nach anderen (landesgesetzlichen) Verwaltungsvorschriften zuständigen Behörden. Abs. 3 sieht eine Konzentration der Kontrolle bei der Gewerbebehörde auch hinsichtlich der in den anderen Verwaltungsvorschriften gem. Abs. 1 bestehenden behördlichen Befugnisse und Aufgaben vor. Von der Konzentrationswirkung des § 356b Abs. 1 GewO werden jedoch nur Bewilligungen nach Verwaltungsvorschriften des Bundes erfasst und diese auch nur, soweit sie dem Schutz vor Auswirkungen oder des Erscheinungsbildes der Anlage dienen. Damit ist der Anwendungsbereich des § 356b Abs. 1 GewO 1994 beschränkt: Landesgesetzlich normierte Bewilligungsverfahren – etwa nach dem Bau- oder Naturschutzrecht – werden ebenso wenig von den Konzentrationswirkungen erfasst wie bundesrechtliche Bewilligungen, die anderen als den oben genannten Schutzzwecken dienen. Paragraph 356 b, GewO trifft Regelungen zur Konzentration anlagenrechtlicher Verfahren. Absatz eins, sieht Verfahrens- und Entscheidungskonzentration vor, bei denen gesonderte Genehmigungen nach anderen Verwaltungsvorschriften des Bundes entfallen; dafür sind aber deren materiellrechtliche Genehmigungsregelungen im Betriebsanlagen-verfahren anzuwenden. Die Betriebsanlagengenehmigung gilt dann auch als Genehmigung nach den andern Verwaltungsvorschriften des Bundes. Eine Verfahrenskonzentration, die auch eine baubehördliche Genehmigung einschließt, sieht der Paragraph 356 b, GewO nicht vor, da es sich bei der NÖ Bauordnung um landesrechtliche Vorschrift handelt. Paragraph 356, Absatz 2, enthält lediglich einen Auftrag an die Gewerbebehörde zur Koordinierung des Betriebsanlagengenehmigungsverfahrens mit den nach anderen (landesgesetzlichen) Verwaltungsvorschriften zuständigen Behörden. Absatz 3, sieht eine Konzentration der Kontrolle bei der Gewerbebehörde auch hinsichtlich der in den anderen Verwaltungsvorschriften gem. Absatz eins, bestehenden behördlichen Befugnisse und Aufgaben vor. Von der Konzentrationswirkung des Paragraph 356 b, Absatz eins, GewO werden jedoch nur Bewilligungen nach Verwaltungsvorschriften des Bundes erfasst und diese auch nur, soweit sie dem Schutz vor Auswirkungen oder des Erscheinungsbildes der Anlage dienen. Damit ist der Anwendungsbereich des Paragraph 356 b, Absatz eins, GewO 1994 beschränkt: Landesgesetzlich normierte Bewilligungsverfahren – etwa nach dem Bau- oder Naturschutzrecht – werden ebenso wenig von den Konzentrationswirkungen erfasst wie bundesrechtliche Bewilligungen, die anderen als den oben genannten Schutzzwecken dienen.

Der Umstand, dass in den verschiedenen Verwaltungssachen nicht denselben Personen Parteistellung zukommt, steht deren Verbindung nicht entgegen. Diese führt allerdings nicht gleichsam zu einer Ausdehnung der Parteistellung auf die übrigen Verfahren, sondern bedeutet, dass die prozessualen Rechte jeder einzelnen Partei (z.B. Fragerecht gem. § 43 Abs. 4 AVG) auf die Sache beschränkt sind, an der sie vermöge eines Rechtsanspruchs oder eines rechtlichen Interesses beteiligt ist (vgl Grabenwarter, ZfV 2000, 721 FN 29; Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensnovellen 1998,

21f; idS auch Köhler, ZfV 2003, 146; ferner Huber, Verfahrens-konzentration 28f). Der Umstand, dass in den verschiedenen Verwaltungssachen nicht denselben Personen Parteistellung zukommt, steht deren Verbindung nicht entgegen. Diese führt allerdings nicht gleichsam zu einer Ausdehnung der Parteistellung auf die übrigen Verfahren, sondern bedeutet, dass die prozessualen Rechte jeder einzelnen Partei (z.B. Fragerecht gem. Paragraph 43, Absatz 4, AVG) auf die Sache beschränkt sind, an der sie vermöge eines Rechtsanspruchs oder eines rechtlichen Interesses beteiligt ist (vergleiche Grabenwarter, ZfV 2000, 721 FN 29; Walter/Thienel, Verwaltungsverfahrensnovellen 1998, 21f; idS auch Köhler, ZfV 2003, 146; ferner Huber, Verfahrens-konzentration 28f).

Eine Parteistellung im gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahren führt daher nicht automatisch zu einer Parteistellung im Bauverfahren bzw. im wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren und umgekehrt.

Selbst wenn die Behörde nach den Bestimmungen des § 356b GewO oder § 39 AVG ein konzentriertes Verfahren durchzuführen hätte und allenfalls einen Bescheid nach § 356b GewO zu erlassen gehabt hätte und dies nicht getan hat, sondern gesonderte Genehmigungsbescheide nach verschiedenen Rechtsmaterien erlassen hat, führt dies nicht zu der vom Beschwerdeführer angesprochenen „Nichtigkeit“ des Verfahrens und des Bescheides dahingehend, dass das Verfahren nochmals von vorne zu beginnen hätte und die Verfahrenshandlungen der Behörde gleichsam „nichts wert“ wären. Selbst wenn die Behörde nach den Bestimmungen des Paragraph 356 b, GewO oder Paragraph 39, AVG ein konzentriertes Verfahren durchzuführen hätte und allenfalls einen Bescheid nach Paragraph 356 b, GewO zu erlassen gehabt hätte und dies nicht getan hat, sondern gesonderte Genehmigungsbescheide nach verschiedenen Rechtsmaterien erlassen hat, führt dies nicht zu der vom Beschwerdeführer angesprochenen „Nichtigkeit“ des Verfahrens und des Bescheides dahingehend, dass das Verfahren nochmals von vorne zu beginnen hätte und die Verfahrenshandlungen der Behörde gleichsam „nichts wert“ wären.

Nach Hengstschläger/Leeb, AVG (2. Ausgabe 2014) zu § 39 hat eine solche Rechtswidrigkeit normalerweise keine Auswirkungen auf die Richtigkeit der Entscheidungsgrundlage (die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts) bzw. die Wahrung des Parteiengehörs (idS auch Leitl/Mayrhofer, ÖGZ 2003/9, 47), sondern sie kann nur zu unnötigen Doppelgleisigkeiten bei der Beweisaufnahme führen und kann sich daher lediglich auf die Rechtmäßigkeit der Kosten-, nicht aber der Sachentscheidung auswirken. Ein subjektiv öffentliches Recht des Beschwerdeführers dahingehend, dass ein konzentriertes Verfahren nach § 39 AVG bzw. § 356b GewO durchzuführen ist, kann aus diesen Bestimmungen nicht abgeleitet werden. Selbst im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen für die Durchführung eines konzentrierten Verfahrens führt die getrennte Durchführung verschiedener Genehmigungsverfahren nach verschiedenen materiellrechtlichen Vorschriften nicht zur Nichtigkeit der Genehmigungsbescheide. Dass und welche sonstigen Bewilligungen für die tatsächliche Errichtung der Betriebsanlage nach anderen als gewerberechtlichen Vorschriften noch erforderlich sind, ist für die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Betriebsanlage irrelevant. Eine Rangordnung dahingehend, dass z.B. zunächst die baurechtliche oder wasserrechtliche Bewilligung zu erteilen ist und erst dann die gewerbebehördliche Genehmigung erteilt werden darf, ist der Gewerbeordnung fremd. Insofern führen auch zusätzlich erforderliche Bewilligungen nach anderen Materiengesetzen als der GewO nicht zu, dass eine gewerbebehördlich erteilte Genehmigung nichtig ist, wenn die anderen Bewilligungen nicht zuvor erteilt wurde oder nicht erteilt werden kann. Nach Hengstschläger/Leeb, AVG (2. Ausgabe 2014) zu Paragraph 39, hat eine solche Rechtswidrigkeit normalerweise keine Auswirkungen auf die Richtigkeit der Entscheidungsgrundlage (die Feststellung des maßgeblichen Sachverhalts) bzw. die Wahrung des Parteiengehörs (idS auch Leitl/Mayrhofer, ÖGZ 2003/9, 47), sondern sie kann nur zu unnötigen Doppelgleisigkeiten bei der Beweisaufnahme führen und kann sich daher lediglich auf die Rechtmäßigkeit der Kosten-, nicht aber der Sachentscheidung auswirken. Ein subjektiv öffentliches Recht des Beschwerdeführers dahingehend, dass ein konzentriertes Verfahren nach Paragraph 39, AVG bzw. Paragraph 356 b, GewO durchzuführen ist, kann aus diesen Bestimmungen nicht abgeleitet werden. Selbst im Falle des Vorliegens der Voraussetzungen für die Durchführung eines konzentrierten Verfahrens führt die getrennte Durchführung verschiedener Genehmigungsverfahren nach verschiedenen materiellrechtlichen Vorschriften nicht zur Nichtigkeit der Genehmigungsbescheide. Dass und welche sonstigen Bewilligungen für die tatsächliche Errichtung der Betriebsanlage nach anderen als gewerberechtlichen Vorschriften noch erforderlich sind, ist für die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Betriebsanlage irrelevant. Eine Rangordnung dahingehend, dass z.B. zunächst die baurechtliche oder wasserrechtliche Bewilligung zu erteilen ist und erst dann die gewerbebehördliche Genehmigung erteilt werden darf,

ist der Gewerbeordnung fremd. Insoferne führen auch zusätzlich erforderliche Bewilligungen nach anderen Materiengesetzen als der GewO nicht zu, dass eine gewerbebehördlich erteilte Genehmigung nichtig ist, wenn die anderen Bewilligungen nicht zuvor erteilt wurde oder nicht erteilt werden kann.

Das vom Beschwerdeführer zitierte Erkenntnis des VwGH vom 27.04.2004, 2002/05/1508, widerspricht dem vorliegenden Bescheid insoferne nicht, als es dort um die Parteistellung in einem baurechtlichen Genehmigungsverfahren ging. Der VwGH hat dort sinngemäß ausgesprochen, dass Baulichkeiten, die für den Betrieb eines Hotels erforderlich sind, diesem in der Frage der Parteistellung zur Mindestentfernung des Nachbarn von der Baulichkeit zuzurechnen sind. Im vorliegenden Fall ist aber die Parteistellung des Beschwerdeführers im gewerbebehördlichen Genehmigungsverfahren unstrittig.

Der Beschwerdeführer hat vorgebracht, dass nicht zwei getrennte Verfahren von zwei verschiedenen Ämtern für ein Hotelprojekt durchgeführt werden können. Wenn es verschiedene Behördenzuständigkeiten (Z.B. für das gewerbebehördliche Genehmigungsverfahren und das wasserrechtliche Bewilligungsverfahren: die Bezirksverwaltungsbehörde und für das baubehördliche Bewilligungsverfahren: die Gemeinde) nach verschiedenen Materiengesetzen (Gewerbeordnung, Wasserrechtsgesetz und NÖ Bauordnung) gibt, muss dies so sein. Alles andere, nämlich z. B., wenn eine Behörde alle Zuständigkeiten in einem in Anspruch nimmt, würde zu Verletzung des Rechtes auf den gesetzlichen Richter und wegen Unzuständigkeit der Behörde in einem Teilbereich zur Aufhebung des Bescheides führen.

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes NÖ vom 10.02.2015,

LVwG-AB-14-0966, wurde der Beschwerde des Beschwerdeführers *** gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom ***, ***, betreffend die Feststellung, dass *** keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren *** – betreffend Errichtung und Betrieb eines Hotel „****“ mit 72 Zimmern, Terrasse, Shop und 24 PKW-Stellplätzen im Standort *** Grundstück Nr. *** ***, hat, Folge gegeben und der Bescheid vom *** behoben. LVwG-AB-14-0966, wurde der Beschwerde des Beschwerdeführers *** gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vom ***, ***, betreffend die Feststellung, dass *** keine Parteistellung im Baubewilligungsverfahren *** – betreffend Errichtung und Betrieb eines Hotel „****“ mit 72 Zimmern, Terrasse, Shop und 24 PKW-Stellplätzen im Standort *** Grundstück Nr. *** ***, hat, Folge gegeben und der Bescheid vom *** behoben.

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes NÖ vom 10.02.2015,

LVwG-AB-14-0966, wurde aufgrund der Beschwerde von *** der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom ***, ***, mit dem diese dem Verkehrsverein *** die wasserrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Hochwasserabflussbereich der *** und der *** in *** erteilt hatte – ohne gleichzeitig über die Einwendungen des Beschwerdeführers zu entscheiden - ersatzlos behoben. LVwG-AB-14-0966, wurde aufgrund der Beschwerde von *** der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vom ***, ***, mit dem diese dem Verkehrsverein *** die wasserrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Hochwasserabflussbereich der *** und der *** in *** erteilt hatte – ohne gleichzeitig über die Einwendungen des Beschwerdeführers zu entscheiden - ersatzlos behoben.

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes NÖ vom 06.10.2014, LVwG-AB-14-4124, wurde aufgrund der Beschwerde von *** der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft X vom ***, ***, mit dem ausgesprochen wurde, dass „das Ansuchen des *** (...) um Zuerkennung der Parteistellung im wasserrechtlichen Verfahren für das Projekt „wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Hotels, die Durchführung von Geländeanpassungen und die Errichtung einer Abfahrtsrampe auf den Grundstücken Nr. ***, ***, ***, *** und ***, alle KG ***, im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich der *** und ****“, ****“ zurückgewiesen werde und festgestellt werde, dass dem *** keine Parteistellung im Wasserrechtsverfahren ****, zukäme, ersatzlos behoben. Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes NÖ vom 06.10.2014, LVwG-AB-14-4124, wurde aufgrund der Beschwerde von *** der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft römisch zehn vom ***, ***, mit dem ausgesprochen wurde, dass „das Ansuchen des *** (...) um Zuerkennung der Parteistellung im wasserrechtlichen Verfahren für das Projekt „wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung eines Hotels, die Durchführung von Geländeanpassungen und die Errichtung einer Abfahrtsrampe auf den Grundstücken Nr. ***, ***, ***, *** und ***, alle KG ***, im 30-jährlichen Hochwasserabflussbereich der *** und ****“, ****“ zurückgewiesen werde und festgestellt werde, dass dem *** keine Parteistellung im Wasserrechtsverfahren ****, zukäme, ersatzlos behoben.

Diese drei Erkenntnisse treffen im Kern die Aussage, dass über den Antrag auf Erteilung der baubehördlichen Genehmigung und die Einwendungen des Beschwerdeführers dagegen in einem zu entscheiden ist bzw. über den Antrag auf Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung und die Einwendungen des Beschwerdeführers dagegen ebenfalls in einem zu entscheiden ist.

Zum Vorbringen, dass gegen baurechtliche Vorschriften und Widmungsvorschriften verstoßen wurde:

Die Gewerbebehörde hat die Genehmigungsfähigkeit einer Betriebsanlage, ausgehend von dem sich im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides ergebenden relevanten Sachverhalt ausschließlich nach den hiefür in Betracht kommenden gewerberechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Ein allfälliger Verstoß gegen die Bauordnung, gegen die Raumordnungsprogramme des Landes und gegen Flächenwidmungspläne, oder das rechtswidrige Zustandekommen dieser ist daher für die gewerberechtliche Genehmigung irrelevant (vgl. z.B. VwGH-Erkenntnis vom 24.06.1998, Zl. 95/04/0234; vom 09.09.1998, Zl. 96/04/0022 sowie vom 22.04.1997, Zl. 96/04/0119). Dass allenfalls Vorschriften für die Erlangung einer baurechtlichen Bewilligung außer Acht gelassen wurden, ist für die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung irrelevant. Die Gewerbebehörde hat die Genehmigungsfähigkeit einer Betriebsanlage, ausgehend von dem sich im Zeitpunkt der Erlassung des Bescheides ergebenden relevanten Sachverhalt ausschließlich nach den hiefür in Betracht kommenden gewerberechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Ein allfälliger Verstoß gegen die Bauordnung, gegen die Raumordnungsprogramme des Landes und gegen Flächenwidmungspläne, oder das rechtswidrige Zustandekommen dieser ist daher für die gewerberechtliche Genehmigung irrelevant vergleiche z.B. VwGH-Erkenntnis vom 24.06.1998, Zl. 95/04/0234; vom 09.09.1998, Zl. 96/04/0022 sowie vom 22.04.1997, Zl. 96/04/0119). Dass allenfalls Vorschriften für die Erlangung einer baurechtlichen Bewilligung außer Acht gelassen wurden, ist für die Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung irrelevant.

Dies gilt auch für baubehördliche Vorschriften hinsichtlich des Lichteinfalls.

Zum Vorbringen, dass privatrechtliche Vereinbarungen der gewerbebehördlichen Genehmigung entgegenstünden:

Dass allenfalls nach zivilrechtlichen Vorschriften bzw. aufgrund von strittigen Eigentumsverhältnissen oder Verträgen die Errichtung des Projektes unzulässig wäre, ändert nichts an einer grundsätzlich vorliegenden gewerberechtlichen Genehmigungsfähigkeit. Grundsätzlich ist die Erteilung einer gewerbebehördlichen Genehmigung von der Erteilung einer privatrechtlichen Genehmigung zur Nutzung eines Grundstückes zu unterscheiden. Die erteilte gewerbebehördliche Genehmigung ändert nichts an den zivilen Rechtsverhältnissen zwischen zwei Parteien. So kann es z.B. im vorliegenden Fall dazu kommen, dass trotz erteilter gewerbebehördlicher Genehmigung die Nutzung der Betriebsanlage aufgrund entgegenstehender zivilrechtlicher Vereinbarungen allenfalls faktisch nicht möglich ist. Der Betriebsanlagenbetreiber hat zwar dann eine gewerberechtliche Nutzungsmöglichkeit, die er allerdings faktisch auf Grund zivilrechtlicher Beschränkungen nicht ausüben kann. Es besteht daher auch keine Verpflichtung der Behörde, allfällige derartig existierende Vereinbarungen dem Beschwerdeführer zuzustellen. Daraus folgt aber auch, dass dazu keine Verletzung des Parteiengehörs stattgefunden haben kann.

Zum Vorbringen, dass nicht über das vollständige Projekt entschieden wurde:

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Verfahren zur Genehmigung einer Betriebsanlage ein Projektverfahren, in dem der Beurteilung die im § 353 GewO genannten Einreichunterlagen zugrunde zu legen sind. Die Behörde ist an den Inhalt des Ansuchens gebunden. Der Behörde ist es daher verwehrt, mehr oder etwas anderes zu bewilligen, als vom Genehmigungswerber beantragt wurde (vergl. VwGH 28.10.1997, 95/04/0247). Inhalt der durch den Genehmigungsbescheid erteilten Berechtigung ist lediglich jener Betriebsablauf, der dem Genehmigungsbescheid zugrunde liegenden Betriebsbeschreibung bzw. Projektbeschreibung entspricht (VwGH vom 28.8.1997, 95/04/0190). Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Verfahren zur Genehmigung einer Betriebsanlage ein Projektverfahren, in dem der Beurteilung die im Paragraph 353, GewO genannten Einreichunterlagen zugrunde zu legen sind. Die Behörde ist an den Inhalt des Ansuchens gebunden. Der Behörde ist es daher verwehrt, mehr oder etwas anderes zu bewilligen, als vom Genehmigungswerber beantragt wurde (vergl. VwGH 28.10.1997, 95/04/0247). Inhalt der durch den Genehmigungsbescheid erteilten Berechtigung ist lediglich jener Betriebsablauf, der dem Genehmigungsbescheid zugrunde liegenden Betriebsbeschreibung bzw. Projektbeschreibung entspricht (VwGH vom 28.8.1997, 95/04/0190).

Dass allenfalls Baulichkeiten in der näheren Umgebung der geplanten Betriebsanlage, die für die Betriebsanlage durchaus zweckmäßig sind, von der Gemeinde errichtet werden, ist für die Erteilung der vorliegenden

gewerbebehördlichen Genehmigung insofern nicht relevant, als sie nicht Gegenstand des Projektes sind und daher nicht zu beurteilen waren.

Zum Vorbringen, dass das Projekt teilweise im Hochwasserabflussbereich zu liegen kommt, Sickerschächte nicht berücksichtigt worden seien bzw. Auswirkungen auf das Nachbargrundstück nicht berücksichtigt worden seien:

Im angefochtenen Bescheid (Seite 11 f) ist die Oberflächenentwässerung, konkret die Entsorgung der Niederschlagswässer, aus dem Bereich der Fahr, Park und Freiflächen vorgesehen. Es sind die Sickerschächte beschrieben. Der wasserbautechnische Amtssachverständige hat die Vorschreibung näher genannter Auflagen für erforderlich erachtet.

Gemäß § 74 Abs. 1 Z 5 GewO hat die Gewerbebehörde zu prüfen, ob eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeigeführt wird, sofern nicht eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich ist. Gemäß Paragraph 74, Absatz eins, Ziffer 5, GewO hat die Gewerbebehörde zu prüfen, ob eine nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer herbeigeführt wird, sofern nicht eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich ist.

Bewilligungspflichten im Wasserrecht bestehen nach § 9 und § 10 WRG für die Nutzung des Grundwassers sowie für die Nutzung von öffentlichen Gewässern. Eine derartige Nutzung ist von der Konsenswerberin nicht vorgesehen. Wenn keine „Wasserbenutzung“ vorgesehen ist, ist keine nachteilige Einwirkung auf die Gewässer möglich. Bewilligungspflichten im Wasserrecht bestehen nach Paragraph 9 und Paragraph 10, WRG für die Nutzung des Grundwassers sowie für die Nutzung von öffentlichen Gewässern. Eine derartige Nutzung ist von der Konsenswerberin nicht vorgesehen. Wenn keine „Wasserbenutzung“ vorgesehen ist, ist keine nachteilige Einwirkung auf die Gewässer möglich.

Weiters ist eine Bewilligungspflicht im § 38 WRG vorgesehen: Weiters ist eine Bewilligungspflicht im Paragraph 38, WRG vorgesehen:

§ 38 Abs. 1 und § 39 WRG bestimmen Folgendes: Paragraph 38, Absatz eins und Paragraph 39, WRG bestimmen Folgendes:

§ 38. (1) Zur Errichtung und Abänderung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern, dann von anderen Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer oder in Gebieten, für die ein gemäß § 42a Abs. 2 Z 2 zum Zweck der Verringerung hochwasserbedingter nachteiliger Folgen erlassenes wasserwirtschaftliches Regionalprogramm (§ 55g Abs. 1 Z 1) eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht vorsieht, sowie von Unterführungen unter Wasserläufen, schließlich von Einbauten in stehende öffentliche Gewässer, die nicht unter die Bestimmungen des § 127 fallen, ist nebst der sonst etwa erforderlichen Genehmigung auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen, wenn eine solche nicht schon nach den Bestimmungen des § 9 oder § 41 dieses Bundesgesetzes erforderlich ist. Die Bewilligung kann auch zeitlich befristet erteilt werden. Paragraph 38, (1) Zur Errichtung und Abänderung von Brücken, Stegen und von Bauten an Ufern, dann von anderen Anlagen innerhalb der Grenzen des Hochwasserabflusses fließender Gewässer oder in Gebieten, für die ein gemäß Paragraph 42 a, Absatz 2, Ziffer 2, zum Zweck der Verringerung hochwasserbedingter nachteiliger Folgen erlassenes wasserwirtschaftliches Regionalprogramm (Paragraph 55 g, Absatz eins, Ziffer eins,) eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht vorsieht, sowie von Unterführungen unter Wasserläufen, schließlich von Einbauten in stehende öffentliche Gewässer, die nicht unter die Bestimmungen des Paragraph 127, fallen, ist nebst der sonst etwa erforderlichen Genehmigung auch die wasserrechtliche Bewilligung einzuholen, wenn eine solche nicht schon nach den Bestimmungen des Paragraph 9, oder Paragraph 41, dieses Bundesgesetzes erforderlich ist. Die Bewilligung kann auch zeitlich befristet erteilt werden.

§ 39. Paragraph 39,

(1) Der Eigentümer eines Grundstückes darf den natürlichen Abfluß der darauf sich ansammelnden oder darüber fließenden Gewässer zum Nachteile des unteren Grundstückes nicht willkürlich ändern.

(2) Dagegen ist auch der Eigentümer des unteren Grundstückes nicht befugt, den natürlichen Ablauf solcher Gewässer zum Nachteile des oberen Grundstückes zu hindern.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht für eine Änderung der Ablaufverhältnisse, die durch die ordnungsmäßige Bearbeitung eines landwirtschaftlichen Grundstückes notwendigerweise bewirkt wird. (3) Die Absatz eins und 2 gelten nicht für eine Änderung der Ablaufverhältnisse, die durch die ordnungsmäßige Bearbeitung eines landwirtschaftlichen Grundstückes

notwendigerweise bewirkt wird.

Die Bezirkshauptmannschaft X ist von einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 38 WRG ausgegangen. Diese Vorschrift unterliegt nicht dem Konzentrationsverfahren nach § 356b GewO. Gleiches gilt für Bewilligungen nach § 39 WRG. Dabei ist aber folgendes zu berücksichtigen: Die Bezirkshauptmannschaft römisch zehnten ist von einer wasserrechtlichen Genehmigungspflicht nach Paragraph 38, WRG ausgegangen. Diese Vorschrift unterliegt nicht dem Konzentrationsverfahren nach Paragraph 356 b, GewO. Gleiches gilt für Bewilligungen nach Paragraph 39, WRG. Dabei ist aber folgendes zu berücksichtigen:

Nach der Rechtsprechung des VwGH (vgl. Oberleitner, Kommentar zum WRG, Manz Verlag, Wien 2000, E 2 zu § 39 mit Entscheidungsnachweisen) ist natürlich der Ablauf des Wassers, den sich das Wasser auf Grund der Bodenneigung, Bodengestaltung und Bodenbeschaffenheit selbst schafft. Nach der Rechtsprechung des VwGH (vergleiche Oberleitner, Kommentar zum WRG, Manz Verlag, Wien 2000, E 2 zu Paragraph 39, mit Entscheidungsnachweisen) ist natürlich der Ablauf des Wassers, den sich das Wasser auf Grund der Bodenneigung, Bodengestaltung und Bodenbeschaffenheit selbst schafft.

Als Grundstück im Sinne des § 39 WRG kommt nur ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, dagegen nicht ein Baugrundstück in Betracht (siehe Entscheidungsnachweise in Oberleitner, w.o., E 1 zu § 39 WRG). Die Abwendung von Nachteilen, die infolge von Bauführungen und Herstellungen innerhalb verbauter Orte den Nachbarn durch die Rückwirkung und die Verteilung der Niederschlagswässer entstehen, ist Sache der Baubehörden (VwGH 1.4.1902, Slg. 961). Die Anwendung des § 39 WRG ist schon dann ausgeschlossen, wenn nur das obere oder das untere Grundstück den Charakter eines der Landwirtschaft gewidmeten Grund und Bodens nicht aufweist (VwGH 21.03.1911, Slg. 8123, VwGH 19.03.1912, Slg. 8812, OGH 19.12.1975, 1 Ob 210/75). Als Grundstück im Sinne des Paragraph 39, WRG kommt nur ein land- oder forstwirtschaftlich genutztes Grundstück, dagegen nicht ein Baugrundstück in Betracht (siehe Entscheidungsnachweise in Oberleitner, w.o., E 1 zu Paragraph 39, WRG). Die Abwendung von Nachteilen, die infolge von Bauführungen und Herstellungen innerhalb verbauter Orte den Nachbarn durch die Rückwirkung und die Verteilung der Niederschlagswässer entstehen, ist Sache der Baubehörden (VwGH 1.4.1902, Slg. 961). Die Anwendung des Paragraph 39, WRG ist schon dann ausgeschlossen, wenn nur das obere oder das untere Grundstück den Charakter eines der Landwirtschaft gewidmeten Grund und Bodens nicht aufweist (VwGH 21.03.1911, Slg. 8123, VwGH 19.03.1912, Slg. 8812, OGH 19.12.1975, 1 Ob 210/75).

Der Beschwerdeführer hat die Änderung der bisherigen Abflussverhältnisse geltend gemacht. Da es sich im vorliegenden Fall jedenfalls beim Grundstück der Konsenswerberin, sowie bei den Grundstücken des Beschwerdeführers nicht um landwirtschaftliche Grundstücke handelt, ist die Anwendung des § 39 WRG ausgeschlossen. Eine sonstige nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer hat der Beschwerdeführer nicht vorgebracht, insofern blieb also für die Anwendung des § 74 Abs. 2 Z 5 GewO kein Raum. Der Beschwerdeführer hat die Änderung der bisherigen Abflussverhältnisse geltend gemacht. Da es sich im vorliegenden Fall jedenfalls beim Grundstück der Konsenswerberin, sowie bei den Grundstücken des Beschwerdeführers nicht um landwirtschaftliche Grundstücke handelt, ist die Anwendung des Paragraph 39, WRG ausgeschlossen. Eine sonstige nachteilige Einwirkung auf die Beschaffenheit der Gewässer hat der Beschwerdeführer nicht vorgebracht, insofern blieb also für die Anwendung des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer 5, GewO kein Raum.

Fraglich war, ob durch eine allfällige Änderung der Abflussverhältnisse, bedingt durch die Betriebsanlage der Konsenswerberin das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte des Beschwerdeführers *** gefährdet werden können. Gemäß § 75 Abs. 1 GewO ist unter einer Gefährdung des Eigentums im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 GewO die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen. Fraglich war, ob durch eine allfällige Änderung der Abflussverhältnisse, bedingt durch die Betriebsanlage der Konsenswerberin das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte des Beschwerdeführers *** gefährdet werden können. Gemäß Paragraph 75, Absatz eins, GewO ist unter einer Gefährdung des Eigentums im Sinne des Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer eins, GewO die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes des Eigentums nicht zu verstehen.

Nach der herrschenden Lehre und der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist unter einer Gefährdung des Eigentums die Möglichkeit einer bloßen Minderung des Verkehrswertes nicht zu verstehen. Es kann nur dann von einer derartigen Gefährdung des Eigentums gesprochen werden, wenn dieses in seiner Substanz bedroht ist, ferner wenn

der Betrieb der Anlage jedwede Nutzung des Eigentums unmöglich machen würde, weil in diesen Fällen der Mangel der Verwertbarkeit der Substanzvernichtung gleichgehalten werden muss (VwGH 20.10.1976, 137/71). Solch ein Mangel (Verlust) der Verwertbarkeit ist nicht nur dann anzunehmen, wenn jedwede auch nur entfernt denkbare Nutzung des Eigentums unmöglich ist, sondern bereits dann, wenn die nach der Verkehrsanschauung übliche bestimmungsgemäße Sachnutzung oder Verwertung ausgeschlossen ist (VwGH 25.6.1991, 91/04/0004, 21.11.2001, 98/04/0075).

Der Beschwerdeführer nutzt seine Grundstücke zu Wohnzwecken bzw. als Garten. Dass diese bestimmungsgemäße Sachnutzung oder Verwertung durch den Betrieb der hier gegenständlichen Betriebsanlage der Konsenswerberin völlig ausgeschlossen werde und die Nutzung des Grundstückes als solches nicht mehr möglich ist, hat er nicht vorgebracht.

Der Ausschluss einer derartigen Nutzungsmöglichkeit ergibt sich auch nicht aus der Stellungnahme des wasserbautechnischen Amtssachverständigen.

Des Weiteren brachte der Beschwerdeführer vor, dass derzeit keine wasserrechtliche Bewilligung des gegenständlichen Projekts vorliegt, welche jedoch unabdingbare Voraussetzung auch für das Erlangen einer gewerberechtlichen Bewilligung ist. Dazu wird auf obige Ausführungen betreffend die Trennbarkeit von Verfahren verwiesen.

Zum Vorbringen betreffend Brandgefahr:

Der Beschwerdeführer brachte eine mögliche Gefährdung umliegender Gebäude ein, da die geplante Ausführung der Betriebsanlage in Holzbauweise eine erhebliche Brandgefahr darstellt.

Die Wahrnehmung anderer als eigener subjektiv-öffentlicher Rechte steht dem Nachbarn aber nicht zu. Einen bloß allgemein auf Einwirkungen auf die Nachbarschaft gerichteten Vorbringen kommt eine Qualifikation als Einwendung im Rechtssinn nicht zu, weil sie eine Konkretisierung, insbesondere in Ansehen der hierfür erforderlichen sachverhaltsmäßigen Bezugspunkte als Voraussetzung für eine persönliche Gefährdung oder Belästigung des Nachbarn nicht erkennen lässt (VwGH 18.6.1996, 95/04/0220).

Das allgemeine Vorbringen einer Brandgefahr ohne konkreten Bezug auf die Liegenschaft und/oder Gefährdung des Berufungswerbers vermag keine Einwendung im Rechtssinn darzustellen. Eine allfällige Brandgefahr für andere Personen als den Beschwerdeführer ist von der Behörde von Amts wegen wahrzunehmen.

Dass und welche Vorschriften der NÖ Bauordnung, der NÖ Bautechnikverordnung und der OIB-RL nicht eingehalten worden sind, ist daher irrelevant. Sofern aus diesem Vorbringen des Beschwerdeführers sinngemäß abgeleitet werden kann, er fürchte eine Brandgefahr und daraus resultierend Beschädigungen seiner Grundstücke und Häuser, so ist dem folgendes entgegenzuhalten:

Der brandschutztechnische Sachverständige hat schlüssig dargestellt, dass die Maßnahmen des Brandschutzkonzeptes in Verbindung mit der von ihm vorgeschlagenen Auflage 10 ein gleichwertiges Abweichen gegenüber der NÖ Bautechnikverordnung und der NÖ Bauordnung darstellen und bei projektgemäßer Errichtung unter Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen keine Gefahr von der beantragten Betriebsanlage ausgehe. Der Beschwerdeführer ist dem inhaltlich nicht mehr konkret näher getreten.

Zum Vorbringen betreffend einer Beeinträchtigung des Verkehrs und zu wenig vorhandener Parkplätze:

Die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ist von der Gewerbebehörde von Amts wegen wahrzunehmen. Nachbarn einer Betriebsanlage sind nicht berechtigt, den Schutz dieser Interessen geltend zu machen. § 74 Abs. 2 Z 4 GewO räumt dem Nachbar diesbezüglich keine Stellung ein, deren Beeinträchtigung von ihm als Verletzung seines subjektiv öffentlichen Rechtes geltend gemacht werden könnte (vgl. VwGH 24.10.2001, 98/04/0181, VwGH 12.12.2001, 2001/04/0189). Überdies ist auch nicht ersichtlich, worin der Beschwerdeführer konkret eine Verletzung seiner Rechte befürchtet. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Fahren von Betriebsfahrzeugen auf einer Straße mit öffentlichem Verkehr nicht mehr als zu einer gewerblichen Betriebsanlage gehörendes Geschehen zu werten (vgl. VwGH 25.5.1993, 92/04/0233). Die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs ist von der Gewerbebehörde von Amts wegen wahrzunehmen. Nachbarn einer Betriebsanlage sind nicht berechtigt, den Schutz dieser Interessen geltend zu machen. Paragraph 74, Absatz 2, Ziffer 4, GewO räumt dem Nachbar diesbezüglich keine Stellung ein, deren Beeinträchtigung von ihm als Verletzung seines subjektiv öffentlichen Rechtes geltend gemacht werden könnte vergleiche VwGH 24.10.2001, 98/04/0181, VwGH 12.12.2001, 2001/04/0189). Überdies ist auch nicht

ersichtlich, worin der Beschwerdeführer konkret eine Verletzung seiner Rechte befürchtet. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Fahren von Betriebsfahrzeugen auf einer Straße mit öffentlichem Verkehr nicht mehr als zu einer gewerblichen Betriebsanlage gehörendes Geschehen zu werten (vergleiche VwGH 25.5.1993, 92/04/0233).

Die Verpflichtung, eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu schaffen, gründet sich auf § 63 NÖ Bauordnung. Ein subjektives Recht des Beschwerdeführers ist daraus nicht abzuleiten. Die Verpflichtung, eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu schaffen, gründet sich auf Paragraph 63, NÖ Bauordnung. Ein subjektives Recht des Beschwerdeführers ist daraus nicht abzuleiten.

Zum Vorbringen betreffend einer unzulässigen Lärmbelästigung:

Weiters brachte der Beschwerdeführer vor, durch Lärm vor allem aber durch eventuelle Reflexionen einer Lärmschutzwand in seinen subjektiven Rechten beschnitten und gefährdet zu werden. Insbesondere werde der Planungstechnische Grundsatz überschritten.

Der Planungstechnische Grundsatz nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 /2006 besagt, dass auf der Basis von Beurteilungspegeln ein Irrelevanzkriterium (Planungstechnischer Grundsatz) zu definieren ist, bei dessen Einhaltung davon ausgegangen werden kann, dass die zu beurteilende Schallimmission zu keiner über die Schwankungsbreite der ortsüblichen Schallimmission hinausgehenden Veränderung derselben führt. Nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3/2006 ist eine lärmmedizinische Beurteilung bei Einhaltung des Planungstechnischen Grundsatzes nicht erforderlich, da keine schalltechnisch relevanten Veränderungen auftreten. Der Planungstechnische Grundsatz nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 aus 2006, besagt, dass auf der Basis von Beurteilungspegeln ein Irrelevanzkriterium (Planungstechnischer Grundsatz) zu definieren ist, bei dessen Einhaltung davon ausgegangen werden kann, dass die zu beurteilende Schallimmission zu keiner über die Schwankungsbreite der ortsüblichen Schallimmission hinausgehenden Veränderung derselben führt. Nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 aus 2006, ist eine lärmmedizinische Beurteilung bei Einhaltung des Planungstechnischen Grundsatzes nicht erforderlich, da keine schalltechnisch relevanten Veränderungen auftreten.

Diesbezüglich weist das eingeholte Sachverständigengutachten des Ing. *** deutlich aus, dass es zwar an manchen Tageszeiten möglich ist, dass der planungstechnische Grundsatz überschritten wird. Nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3/2006 bedeutet eine Überschreitung des Planungstechnischen Grundsatzes aber nicht automatisch eine Abweisung des Antrages. Es ist vielmehr eine individuelle lärmtechnische Beurteilung durchzuführen. Der lärmtechnische Amtssachverständige hat diese Beurteilung in lärmtechnischer Hinsicht durchgeführt. Er hat die durchgeführten Messungen beschrieben und das Projekt in lärmtechnischer Hinsicht beschrieben. Bei seinen Berechnungen der lärmtechnischen Auswirkungen auf die Nachbarn hat er auch die Lärmschutzwand und allfällige Reflexionswirkungen berücksichtigt. Das Vorbringen, dass diese Wand nicht berücksichtigt wurde, ist daher nicht zutreffend. Diesbezüglich weist das eingeholte Sachverständigengutachten des Ing. *** deutlich aus, dass es zwar an manchen Tageszeiten möglich ist, dass der planungstechnische Grundsatz überschritten wird. Nach der ÖAL-Richtlinie Nr. 3 aus 2006, bedeutet eine Überschreitung des Planungstechnischen Grundsatzes aber nicht automatisch eine Abweisung des Antrages. Es ist vielmehr eine individuelle lärmtechnische Beurteilung durchzuführen. Der lärmtechnische Amtssachverständige hat diese Beurteilung in lärmtechnischer Hinsicht durchgeführt. Er hat die durchgeführten Messungen beschrieben und das Projekt in lärmtechnischer Hinsicht beschrieben. Bei seinen Berechnungen der lärmtechnischen Auswirkungen auf die Nachbarn hat er auch die Lärmschutzwand und allfällige Reflexionswirkungen berücksichtigt. Das Vorbringen, dass diese Wand nicht berücksichtigt wurde, ist daher nicht zutreffend.

Der Beschwerdeführer hat sinngemäß vorgebracht, dass dem lärmtechnischen Amtssachverständigen nicht das vollständige Projekt zu Verfügung stand. Dies ist nicht zutreffend, hat doch der lärmtechnische Amtssachverständige an der mündlichen Verhandlung teilgenommen, wo ihm die Projektunterlagen zur Verfügung standen und ein Lokalaugenschein durchgeführt wurde. Die vom Beschwerdeführer kritisierte „Projektergänzung“ betraf die Vorlage des „Schalltechnischen Projektes“, das vom lärmtechnischen Amtssachverständigen in seinem ergänzenden Gutachten ausführlich beschrieben wurde. Dieses Gutachten wurde auch der Rechtsvertretung des Beschwerdeführers zur Kenntnis übermittelt. Die vom Beschwerdeführer kritisierte Verletzung des Parteiengehörs hat daher nicht stattgefunden.

Der Beschwerdeführer hat kritisiert, dass er zu Messungen nicht beigezogen wurde. Relevant ist aber lediglich, dass

die Messungen entsprechend dem Stand der Technik durchgeführt wurden und repräsentativ sind. Dies wurde vom lärmtechnischen Amtssachverständigen in seinem Gutachten dargestellt. Insbesondere hat er auch nachvollziehbar dargestellt, dass eine Verschiebung der Messpunkte kein anderes Ergebnis gebracht hätte. Die Kritik hinsichtlich der Wahl der Messpunkte ist für das Landesverwaltungsgericht NÖ nicht nachvollziehbar, liegen doch die Messpunkte GG1, IP01, IP02 und IP03 an der Grundgrenze bzw. auf den Liegenschaften des Beschwerdeführers. Der Beschwerdeführer hat insbesondere nicht vorgebracht, wo konkret aus welchen Gründen sonst gemessen werden hätte sollen und welches Ergebnis dies gebracht hat.

Die medizinische Amtssachverständige hat in ihrem Gutachten ausgeführt, dass bei projektgemäßem Betrieb und Einhaltung der vorgeschlagenen Auflagen (die im angefochtenen Bescheid auch vorgeschrieben wurden) durch den geplanten Hotelbetrieb keine unzumutbaren Belästigungen oder Gesundheitsschädigungen für ein gesundes normal empfindendes Kind und einen gesunden normal empfindenden Erwachsenen zu erwarten ist.

Zum Vorbringen, dass das Projekt zwischenzeitlich geändert wurde und ein Restaurantbetrieb vorgesehen ist:

Durch die ergänzende lärmtechnische Projektbeschreibung hat sich das Projekt grundsätzlich nicht geändert. Es wurde in lärmtechnischer Hinsicht lediglich detaillierter beschrieben. Vorgesehen ist eine Vorbereitungsküche und ein Backoffice. Der Restaurantbetrieb mit eingeschränktem Angebot während der Öffnungszeiten war auch schon bisher in den Projektunterlagen vorgesehen (siehe dazu die oben angeführte Projektbeschreibung). Eine Änderung der im angefochtenen Bescheid genehmigten Betriebsanlage, die zu einer Beeinträchtigung der im § 74 Abs. 2 GewO genannten Interessen führen könnte, bedarf einer gesonderten gewerbebehördlichen Genehmigung nach § 81 GewO. Durch die ergänzende lärmtechnische Projektbeschreibung hat sich das Projekt grundsätzlich nicht geändert. Es wurde in lärmtechnischer Hinsicht lediglich detaillierter beschrieben. Vorgesehen ist eine Vorbereitungsküche und ein Backoffice. Der Restaurantbetrieb mit eingeschränktem Angebot während der Öffnungszeiten war auch schon bisher in den Projektunterlagen vorgesehen (siehe dazu die oben angeführte Projektbeschreibung). Eine Änderung der im angefochtenen Bescheid genehmigten Betriebsanlage, die zu einer Beeinträchtigung der im Paragraph 74, Absatz 2, GewO genannten Interessen führen könnte, bedarf einer gesonderten gewerbebehördlichen Genehmigung nach Paragraph 81, GewO.

Zum Vorbringen der Bedenken gegen Standsicherheit und mechanische Festigkeit sowie der Befürchtung von Beschädigungen der Liegenschaften des Beschwerdeführers durch Erschütterungen und sonstiger negativer Einwirkungen sowie Immissionen während des Bauvorhabens sowie beim Betrieb der Anlage:

Der Beschwerdeführer hat in der Beschwerde eine Geruchsbelästigung konkret nicht mehr vorgebracht. Aufgrund des beschriebenen Betriebes der Anlage und der Entfernung von den Grundstücken des Beschwerdeführers scheint eine Geruchsbelästigung nach allgemeiner Lebenserfahrung ausgeschlossen.

Anhaltspunkte für eine mangelnde Standsicherheit des Gebäudes ergeben sich weder aus dem Projekt, noch aus dem Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen. Im übrigen wäre selbst beim Einstürzen des Gebäudes aufgrund der Entfernung zu den Häusern des Beschwerdeführers nicht mit dramatischen Erschütterungen zu rechnen, da es sich lediglich um ein dreistöckiges Haus und nicht um einen Wolkenkratzer handelt. Nach der Gewerbeordnung ist überdies lediglich der projektgemäße Betrieb und nicht allfällige Katastrophenereignisse zu beurteilen.

Nach der Rechtsprechung des VwGH ist die Frage der „Gefahr eines Geländeeinbruches im Zuge der Schaffung der Baugrube“ eine Frage der Bauausführung. Solche sind nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind (z.B. VwGH vom 22. 11.2005, Zl. 2005/05/0137 oder VwGH vom 15.3.2011, Zl.2009/05/0301 uvm). Mit einem derartigen Vorbringen wäre ein Beschwerdeführer daher auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Gleiches muss auch im vorliegenden Fall hinsichtlich des Vorbringens von Beeinträchtigungen während der Bauphase gelten.

Es war sohin spruchgemäß zu entscheiden.

Zur Nichtdurchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung:

Von einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß § 24 VwGVG Abstand genommen werden, weil es im vorliegenden Fall nicht um Fragen der Beweiswürdigung oder strittige Tatsachenfeststellungen geht, sondern Verfahrensgegenstand nur die Lösung von Rechtsfragen ist, weshalb Art. 6 EMRK und Art. 47 der Grundrechtecharta der Europäischen Union dem Unterbleiben der mündlichen Verhandlung nicht entgegensteht (vgl. zur mit § 24 Abs. 4 VwGVG vergleichbaren Bestimmung des § 39 Abs. 2 Z 6 VwGG das Erkenntnis des VwGH vom 29. April 2014, Zl.2013/04/0157). Die vom

Beschwerdeführer gestellten Beweisanträge waren rechtlich nicht relevant; auch aus diesem Grund war die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht erforderlich. Von einer mündlichen Verhandlung konnte gemäß Paragraph 24, VwGVG Abstand genommen werden, weil es im vorliegenden Fall nicht um Fragen der Beweiswürdigung oder strittige Tatsachenfeststellungen geht, sondern Verfahrensgegenstand nur die Lösung von Rechtsfragen ist, weshalb Artikel 6, EMRK und Artikel 47, der Grundrechtecharta der Europäischen Union dem Unterbleiben der mündlichen Verhandlung nicht entgegensteht vergleiche zur mit Paragraph 24, Absatz 4, VwGVG vergleichbaren Bestimmung des Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 6, VwGG das Erkenntnis des VwGH vom 29. April 2014, ZI. 2013/04/0157). Die vom Beschwerdeführer gestellten Beweisanträge waren rechtlich nicht relevant; auch aus diesem Grund war die Durchführung einer mündlichen Verhandlung nicht erforderlich.

Zur Unzulässigkeit der ordentlichen Revision :

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung, wie oben dargestellt, nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, insbesondere weil die Entscheidung, wie oben dargestellt, nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweicht.

Schlagworte

Betriebsanlage; Baugrube; Bauausführung; Verkehr; Nachbar; Gefährdung des Eigentums;

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGNI:2015:LVwG.AB.14.4061

Zuletzt aktualisiert am

03.05.2017

Quelle: Landesverwaltungsgericht Niederösterreich LVwG Niederösterreich, <http://www.lvwg.noe.gv.at>

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at