

TE Lvwg Erkenntnis 2017/7/31 405-2/69/1/11-2017

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 31.07.2017

Entscheidungsdatum

31.07.2017

Index

50/01 Gewerbeordnung

Norm

GewO 1994 §77 Abs1

GewO 1994 §77 Abs2

GewO 1994 §75 Abs2

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Mag. Siegfried Brandstätter über die Beschwerde der Frau AF AE, AI, AG AH, vertreten durch AJ Rechtsanwälte OG, AL, Salzburg, gegen den Bescheid der belangten Behörde Bürgermeister der Landeshauptstadt Salzburg vom 09.03.2017, Zahl xxxxx, (mitbeteiligte Partei: AA GmbH, AD, AB AC, vertreten durch AT Rechtsanwälte GmbH, AV, Salzburg),

zu Recht e r k a n n t :

- I. Gemäß § 28 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.
- II. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a VwGG die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

1. Verfahrensgang:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 09.03.2017, Zahl xxxxx wurde der AA GmbH (im Folgenden: mitbeteiligte Partei bzw. Bewilligungswerberin) aufgrund ihres Antrages vom 07.08.2014 die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für einen Hotelbetrieb mit Gastronomie, Tiefgarage und der zugehörigen Haustechnik auf Gst. aaaa/55 und bbbb KG AZ, Liegenschaft BA (künftig Nr. 28), gemäß den Einreichunterlagen sowie unter Vorschreibung von zahlreichen konkret angeführten Aufträgen und Auflagen erteilt.

Die im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 5.3.2014 wurde von der Beschwerdeführerin, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, als Nachbarin vorgebrachten Einwendungen betreffend eine unzumutbare Beeinträchtigung und Belästigung durch Lärm, Geruch und Luftschadstoffe, resultierend aus der Entlüftung des Gebäudes (Küche, Tiefgarage etc.) sowie unzulässige bzw. beeinträchtigende Immission in Bezug auf Licht (Blendlicht durch Reflexion

tagsüber und Blendlicht durch Beleuchtung während der Nachtzeit) wurden von der Behörde, gestützt auf die zahlreich erstellten Sachverständigengutachten aus den verschiedensten Fachgebieten, als unbegründet abgewiesen. Bezüglich der eingewendeten Sonnenlichtreflexionen stützte sich die belangte Behörde auf die schlüssigen lichttechnischen sowie medizinischen Gutachten und kam zum Schluss, dass die geplante Betriebsanlage nicht geeignet ist, die Nachbarin durch zeitweise auftretende Blendung unzumutbar zu belästigen.

Bereits im Vorfeld wurde der mitbeteiligten Partei mit Bescheid vom 24.3.2016, Zahl yyyyy, die Baubewilligung für a) die Errichtung eines Wohn-, Büro- und Geschäftshauses mit Hotelnutzung und b) der Einbau der zugehörigen Lüftungsanlagen auf Gst. aaaa/55 und bbbb, beide KG AZ, Liegenschaft BA 28 und 30, sowie damit verbunden Ausnahmebewilligungen von bautechnischen Erfordernissen erteilt.

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 14.11.2016, Zahl zzzzz, wurde die Beschwerde von Frau AF AE, vertreten durch RA Dr. AJ, als unbegründet abgewiesen. Gegen diese abweisende Entscheidung wurde fristgerecht eine außerordentliche Revision beim Verwaltungsgerichtshof eingebracht.

Die belangte Behörde stützte sich bei ihrer Entscheidung bei der Erteilung der gewerbebehördlichen Bewilligung unter anderem auf das Gutachten des umweltmedizinischen Amtssachverständigen Dr. G. AP vom 13.10.2016 sowie auf das medizinische Gutachten der Amtssachverständigen Dr. A. BB vom 28.11.2016 und auf die gutachterliche Stellungnahme der medizinischen Amtssachverständigen Dr. BB vom 6.2.2017.

Der nichtamtliche lichttechnische Sachverständige DI (FH) BC lieferte folgende Beurteilungsgrundlagen für die erstellten medizinischen Sachverständigengutachten:

- 1) Beginn und Ende sowie Dauer der natürlichen Besonnung sowie der Sonnenlichtreflexion für die Fensterebene
- 2) Höhenwinkel (Minimum und Maximum) der natürlichen Besonnung und der Sonnenlichtreflexion
- 3) Azimut (Minimum und Maximum) der natürlichen Besonnung und der Sonnenlichtreflexion
- 4) Unterschied zwischen der natürlichen Besonnung und den Sonnenlichtreflexionen hinsichtlich der Eindringtiefe in das Rauminnere; Sichtwinkel: Fenstergröße und 10° Beobachter

Dr. AP führte in seinem Gutachten vom 13.10.2016 folgendes aus (Wiedergabe erfolgt auszugsweise und soweit für das gegenständliche Verfahren relevant):

„(...)

Durch das gegenständliche Bauvorhaben kommt es zu Sonnenlichtreflexionen an der Adresse BA 25.

? Die Sonnenlichtreflexionen dauern je nach Messpunkt im Jahresmittel 1,1 h (MP1), 1,3h (MP2), 1,4h (MP3) und 2,0h (MP4).

? Die Jahressummen der Sonnenlichtreflexionen betragen dabei 400h (MP1 von Mitte März bis Mitte September), 482h (MP2 von Anfang März bis Ende September), 513h (MP3 von Ende Jänner bis Mitte November) und 745h (MP4 von Ende Jänner bis Mitte November).

? Die längste Sonnenlichtreflexion dauert am MP1 2,75h und tritt Mitte Juni von 16:00 bis 18:45 auf. Am MP2 dauert diese 3,0 h und tritt Mitte Juni von 16:00 bis 19:00 auf. Am MP3 dauert die längste Sonnenlichtreflexion 2,5h und tritt Mitte März sowie Mitte September von 15:15 bis 17:45 auf. Am MP4 dauert die längste Sonnenlichtreflexion 3,5 h und tritt Anfang Mai sowie Anfang August jeweils von 15:00 bis 18:30 auf.

Wärmeeintrag

Die Besonnung eines mit Fenstern versehenen Gebäudeteils führt grundsätzlich zu einem Energieeintrag und trägt damit zur Erwärmung des Innenraumes bei. In der warmen Jahreszeit kann dies zu einer unerwünschten Aufheizung der Räume führen, so dass z. B. entsprechende Sonnenschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Im gegenständlichen Fall kommt es über Sonnenlichtreflexionen am MP4 von 15:00 bis 18:30 (Maximum) zu einem Wärmeeintrag in den Innenraum. Dieser Wärmeeintrag kann aufgrund des Reflexionsgrades der Verglasung von circa 14% mit maximal 14% der natürlichen Besonnung angenommen werden. Dies entspricht etwa einem Siebtel der

natürlichen Besonnung und damit etwa dem Unterschied zwischen der Einstrahlung im Juni und Dezember. Eine relevante Änderung im Hinblick auf eine Erwärmung des Gebäudes BA 25 ist daraus nicht zu erwarten und lassen sich damit bei einem normal empfindenden Menschen diesbezüglich auch keine Belästigungswirkungen erwarten.

Absolutblendung

[1] Der Reflexionsgrad der Verglasung beträgt gemäß /1/ circa 14%. Basierend auf dem Reflexionsgrad kann gemäß /3/ Absolutblendung in allen Reflexionspunkten an der Fassade angenommen werden.

[2] Von Absolutblendung spricht man, wenn die Adaptionsfähigkeit des Auges aufgrund zu hoher Leuchtdichtewerte permanent überschritten wird. Darunter wird eine Blendung durch eine zu hohe absolute Leuchtdichte verstanden, so dass eine Adaptation nicht möglich ist. Die Absolutblendung ist im Extremfall auch mit einem gesteigerten Tränenfluss verbunden. Absolutblendung tritt in/ab einem Bereich von 10 cd/m^2 auf, da ab 10 cd/m^2 die Adaptation nicht mehr ausreicht [SSK 2006]. Daher muss ab dieser Leuchtdichte mit einer zunehmenden direkten (thermischen) Gefährdung des Auges gerechnet werden. Absolutblendung tritt z. B. ein, wenn man direkt in die Sonne blickt. Hohe Leuchtdichten bewirken auch das Auslösen von Schutzreflexen, wie den Lidschluss oder das Wegneigen des Kopfes.

Derzeit tritt an der in Richtung Ostsüdost (Azimut ca. 115°) orientierten Fassade des Gebäudes BA 25 durch die natürliche Besonnung eine mögliche Absolutblendung auf.

Da das Bauvorhaben auch zu einer Verschattung des Gebäudes BA 25 führt, wurde die Sonnenlichtreflexion der Verschattung gegenübergestellt.

Jahressummen [h]

Natürliche Besonnung ohne Bauvorhaben

Natürliche Besonnung mit Bauvorhaben

Verschattung durch

Bauvorhaben

Sonnenlichtreflexion durch Bauvorhaben

Verschattung abzüglich Sonnenlichtreflexion

MP1

2300

1500

800

400

400

MP2

2300

1466

834

482

352

MP3

2300

1974

326

513

-187

MP4

2300

1575

725

745

-20

Durchschnittliche Tagessummen [h]

Natürliche Besonnung ohne Bauvorhaben

Natürliche Besonnung mit Bauvorhaben

Verschattung durch

Bauvorhaben

Sonnenlichtreflexion durch Bauvorhaben

Verschattung abzüglich Sonnenlichtreflexion

MP1

6,3

4,1

2,2

1,1

1,1

MP2

6,3

4,0

2,3

1,3

1,0

MP3

6,3

5,4

0,9

1,4

-0,5

MP4

6,3

4,3

2,0

2,0

0,0

Maximale Tagessummen [h]

Natürliche Besonnung ohne Bauvorhaben

Natürliche Besonnung mit Bauvorhaben

Verschattung durch

Bauvorhaben

Sonnenlichtreflexion durch Bauvorhaben

MP1

7,5

6,0

3,5

2,75

MP2

7,5

5,5

4,0

3,0

MP3

7,5

7,5

2,5

2,5

MP4

7,5

7,0

3,5

3,5

Hier ist zu beachten, dass das Maximum der Verschattung und das Maximum der Sonnenlichtreflexion zu unterschiedlichen Zeiten erfolgt.

Start und Ende Tagesmaximum

Natürliche Besonnung ohne Bauvorhaben

Natürliche Besonnung mit Bauvorhaben

Verschattung durch Bauvorhaben

Sonnenlichtreflexion durch Bauvorhaben

MP1

Mitte Juni

05:00 - 12:30

Mitte Juni 05:00 - 07:30 09:00 - 12:30

Mitte April

Ende August 06:30 - 10:00

Mitte Juni 16:00 - 18:45

MP2

Mitte Juni 05:00 - 12:30

Mitte Juni 05:00 - 08:00 09:30 - 12:30

Mitte April

Ende August 06:30 - 10:30

Mitte Juni 16:00 - 19:00

MP3

Mitte Juni 05:00 - 12:30

Mitte Juni 05:00 - 12:30

Dez - Jän 09:00 - 11 :30

Mitte März/ Mitte September 15:15 - 17:45

MP4

Mitte Juni 05:00 - 12:30

Mitte Juni 05:00 - 12:30

Dez - Jän 08:30-12:00

Anfang Mai/ Anfang August 15:00 - 18:30

Messpunkt 1 und 2

Am MP1 und MP2 ergibt sich für die Jahressummen und die durchschnittlichen Tagessummen der Sonnenlichtreflexion unter Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben resultierenden Verschattung keine Verlängerung der Zeiten einer möglichen Absolutblendung.

Messpunkt 4

Am Messpunkt 4 ergibt sich für die Jahressummen unter Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben resultierenden Verschattung, eine Verlängerung der Zeiten einer möglichen Absolutblendung. Diese beträgt für die Jahressumme zusätzlich 20 Stunden. Die durchschnittliche Tagessumme ändert sich nicht. Eine Verlängerung der Jahressumme einer möglichen Absolutblendungszeit von derzeit (ohne Bauvorhaben) 2300 Stunden um 20 Stunden, liegt im Bereich der Irrelevanz.

Messpunkt 3

Am Messpunkt 3 ergibt sich für die Jahressummen und die durchschnittlichen Tagessummen, unter Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben resultierenden Verschattung, eine Verlängerung der Zeiten einer möglichen Absolutblendung. Diese beträgt für die Jahressumme zusätzlich 187 Stunden und für die durchschnittliche Tagessumme 0,5 Stunden. Eine Verlängerung der Jahressumme einer möglichen Absolutblendungszeit von derzeit (ohne Bauvorhaben) 2300 Stunden um 187 Stunden liegt, wie auch die Verlängerung der durchschnittlichen Tagessumme von derzeit (ohne Bauvorhaben) 6,3 Stunden um 0,5 Stunden, im Bereich der Irrelevanz.

Die Sonnenlichtreflexion tritt zu einem Zeitpunkt auf - späterer Nachmittag - an dem bisher keine Sonneneinstrahlung erfolgte. Dies kann die Bewohner des Gebäudes BA 25, an der dem Bauvorhaben zugewandten Fassade, zur Setzung von Sonnenschutzmaßnahmen veranlassen. Das zusätzliche Öffnen und Schließen der vorhandenen Außenjalousien ist damit eine Tätigkeit, die durch das Bauvorhaben ausgelöst ist. Für einen normal empfindenden Menschen ist dies

aus medizinischer Sicht als Belästigungsfaktor zu werten - eine erhebliche Belästigung ist damit nicht verbunden.(....)“.

Die medizinische Amtssachverständige Dr. BB führte in ihrem Gutachten vom 28.11.2016 aus (auszugsweise soweit hier relevant):

„(...)

Lichtimmissionen durch Sonnenlichtreflexionen und Kunstlicht

Es wird auf die ausführlichen Gutachten im Rahmen des Beschwerdeverfahrens verwiesen. Neben dem Lichttechnischen Gutachten mit überarbeiteter Version der Dr. BD GmbH vom 10.2.2016 gibt es zum Beschwerdeverfahren ein Gutachten des maschinentechnischen Amtssachverständigen vom 6.9.2016, ein Gutachten der Prüf-, Überwachungs- und Zertifizierungsstelle der Stadt Wien vom 6.10.2016 und ein Gutachten des Umweltmediziners des Landes Salzburg vom 13.10.2016.

Im Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg wurde nach einem Ermittlungsverfahren festgestellt, dass hinsichtlich der zu erwartenden Sonnenlichtreflexionen, die durch die Errichtung des Hotels mit der Glasfassade entstehen, das zusätzliche Öffnen und Schließen der vorhandenen Fensterjalousien zu anderen Tageszeiten als bisher aus medizinischer Sicht keine Belästigung darstellt, welche das örtlich zumutbare Maß übersteigt (...).“

In ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 6.2.2017 führte die medizinische Amtssachverständige Dr. BB folgendes aus:

„Auf Basis des Gutachtens des vom LWVG Salzburg bestellten Sachverständigen DI (FH) BC ergeben sich für den medizinischen Amtssachverständigen des Landes Salzburg von den vier berechneten Immissionspunkten an der Fassade BA 25 am MP2 (Wohnung von Frau AF AE) die längsten Verschattungszeiten. Diese betragen im Jahresdurchschnitt 2,3 Stunden. Die maximale Verschattungsdauer beträgt 4 Stunden und wird für Mitte April und Ende August im Zeitraum 06:30 bis 10:30 prognostiziert. Eine Verschattung kann etwa bei hohen Außentemperaturen als positiv empfunden werden, bei geringen Außentemperaturen als negativ. Im gegenständlichen Betriebsanlagenverfahren ergibt sich, dass diese Verschattung zu einer Änderung der bislang gewohnten Lichtimmissionen im Sinne der Verhinderung einer direkten Sonneneinstrahlung führt. Aus medizinischer Sicht ist eine Verschattungsdauer von 2,3 Stunden im Jahresmittel nicht als erhebliche Belästigung einzustufen.

Zur Frage, ob die Zeiten der Verschattung gegen die Zeiten der Sonnenlichtreflexionen gegengerechnet werden können, wird aus medizinischer Sachverständigensicht festgestellt, dass dies zielführend ist. Es wurde schlüssig dargestellt, dass die Zeiten einer möglichen Absolutblendung, die durch die direkte Sonneneinstrahlung und durch Sonnenlichtreflexionen über die Glasfassade mit deutlich geringerer Intensität hervorgerufen werden und Sonnenschutzmaßnahmen erfordern, verringert werden. Dies gilt auch bei Beachtung der Zusammenstellung „Passive Blendung“. Im konkreten Fall ist die Einbeziehung der Verschattungszeiten zu den Sonnenlichtreflexionszeiten ein korrekter medizinischer Ansatz zur Beurteilung des sich aus der Änderung der örtlichen Verhältnisse ergebenden möglichen Belästigungsmaßes. Aus medizinischer Sicht ergibt sich daraus, dass durch die zu erwartenden Sonnenlichtreflexionen, die durch die Errichtung des Hotels entstehen, die ein zusätzliches Öffnen und Schließen der vorhandenen Fensterjalousien zu anderen Tageszeiten als bisher erfordern, keine Belästigung darstellt, welche als erhebliche Belästigung anzusehen wäre.

Zur Frage welches Ausmaß an Absolutblendung in den frühen Abendstunden gerade noch keine unzulässige Belästigung darstellt, wird festgestellt, dass der Prüfgegenstand ausschließlich die Beurteilung erfordert, ob durch die Änderung der ortsüblichen Verhältnisse eine Gesundheitsgefährdung und/oder erhebliche Belästigung zu erwarten ist.

Zur Frage der Berücksichtigung des Alters der Einschreiterin ist festzuhalten, dass bei einer Absolutblendung in jedem Fall eine Reaktion zur Vermeidung einer Blendung getroffen wird z.B. durch Abwenden des Blickes von der Blendquelle- sowohl von der direkten Sonneneinstrahlung als auch von der Sonnenlichtreflexion bzw. durch das Schließen der vorhandenen Fensterjalousien. Diese Maßnahmen gelten auch für das Alter der Einschreiterin und ergibt sich daraus keine andere Beurteilung.

Aus medizinischer Sicht sind bei projektgemäßer Ausführung und Betrieb der beantragten Betriebsanlage keine erheblichen Belästigungen oder eine Gesundheitsgefährdung im Sinne der vorstehenden Ausführung, zu erwarten.“

Gegen die Erteilung der gewerbebehördlichen Bewilligung wurde von der Nachbarin durch ihren rechtsfreundlichen

Vertreter Beschwerde erhoben. Zusammengefasst wurde ausgeführt, dass die gegenständliche Betriebsanlage zu einer das ortsübliche Maß übersteigenden Belästigung der Beschwerdeführerin durch Immissionen auf deren Grundstück bzw. auf die von ihr genutzte Wohnung Nr. 16 im 4. Stock des Objektes BA 25, Gst Nr bbb/7, KG AZ, infolge von Sonnenlichtreflexionen und Kunstlichtemissionen führe. Unter Hinweis auf die Unrichtigkeit und Unschlüssigkeit der Gutachten sowohl des umweltmedizinischen Amtssachverständigen Dr. AP als auch der medizinischen Amtssachverständigen Dr. BB wurde von der Beschwerdeführerin eine medizinische Stellungnahme des Umweltmediziners Doz. Dr. BE vom 17.3.2017 zur Blendung durch die Glasfassade (Reflexion des Sonnenlichtes) vorgelegt. Der Privatsachverständige kommt in seiner medizinischen Stellungnahme zum Ergebnis, dass die Gegenrechnung Absolutblendung mit Verschattung unzulässig und somit die Einschätzung der beiden (umwelt-)medizinischen Amtssachverständigen unrichtig sei. Moniert wurde weiters, dass die belangte Behörde keine Ergänzung des lichttechnischen Gutachtens bezüglich der Raumwirkung bzw. Auswirkung der Reflexionen aufgrund der unterschiedlichen Stellung der projektierten Raffstorelamellen, die in die Glasfassade integriert werden sollen, vorgenommen habe. Abschließend wurden die Anträge auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung sowie Abweisung der Erteilung der gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigung gestellt.

Mit Schreiben vom 08.06.2017 wurde der umweltmedizinische Amtssachverständige Dr. AP vom Landesverwaltungsgericht Salzburg beauftragt, eine gutachterliche Stellungnahme zu den aufgeworfenen Kritikpunkten in der Beschwerdeschrift sowie der medizinischen Stellungnahme des Dr. BE abzugeben.

In seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 19.06.2017 führte der Amtssachverständige für Umweltmedizin folgendes aus (wörtliche Wiedergabe):

„Die gutachterliche Stellungnahme bezieht sich auf die „Medizinische Stellungnahme zur Blendung durch die Glasfassade (Reflexion des Sonnenlichtes) AA, BA 26, Salzburg“ erstellt von Herrn Doz. Dr. Hanns BE im Auftrag der Beschwerdeführer am 17.3.2017.

Im Hinblick auf die arithmetische Subtraktion der Abschattung und Reflexion stellt Doz. BE fest, dass diese nicht sehr gut begründbar ist und kommt im Hinblick auf die Anzahl der Belästigten zu dem Schluss, dass nicht genau bekannt sei wie sich Blendung und Abschattung genau auf die Belästigungswahrscheinlichkeit auswirke. Es sei aber nachvollziehbar, dass eine „normal empfindende“ Person unter plausiblen Bedingungen belästigt sei und angesichts der langen Einwirkung (von Blendung UND Abschattung) auch sehr stark belästigt sei.

Seitens des unterfertigten Sachverständigen wird dazu wie folgt gutachterlich Stellung genommen:

§ 77. Abs. 2 der Gewerbeordnung legt fest:

„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.“

Durch die geplante Betriebsanlage kommt es zu Änderungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse an der Fassade des Gebäudes BA 25 durch Verschattungen UND Sonnenlichtreflexionen – bezogen auf jeweils denselben Immissionspunkt (Fenster). Im Hinblick auf mögliche Belästigungen von Anrainern ist eine Gegenrechnung deshalb angezeigt, da eine Minderung der Sonneneinstrahlung durch die Verschattung durch eine zeitlich versetzte Sonnenlichtreflexion ausgeglichen wird.

Doz. BE führt aus, dass eine Blendung über mehrere Stunden als erheblich belästigend einzuschätzen sei. Die Blendung mache es den Betroffenen unmöglich ungestört aus dem Fenster zu blicken und selbst gewisse Tätigkeiten im Raum, die eine gute Sehleistung erfordern seien erschwert. Im Fall, dass die (reflektierten) Strahlen nicht oder fast nicht in den Wohnraum gelangen, sondern die Fassade nur sehr schräg treffen, müsste die Sachlage erneut beurteilt werden.

Seitens des unterfertigten Sachverständigen wird dazu wie folgt gutachterlich Stellung genommen:

Von den im Zuge der Berufung des Bauverfahrens am Landesverwaltungsgericht Salzburg berechneten vier Messpunkten zeigen sich für die Differenz aus Sonnenlichtreflexionen abzüglich Verschattung am Messpunkt 3 die deutlichsten Veränderungen. Die Jahressummen und die durchschnittlichen Tagessummen, unter Berücksichtigung der durch das Bauvorhaben resultierenden Verschattung, zeigen eine Verlängerung der Zeiten einer möglichen Absolutblendung. Diese beträgt für die Jahressumme zusätzlich 187 Stunden und für die durchschnittliche

Tagessumme 0,5 Stunden. Eine Verlängerung der Jahressumme einer möglichen Absolutblendungszeit von derzeit (ohne Bauvorhaben) 2300 Stunden um 187 Stunden liegt, wie auch die Verlängerung der durchschnittlichen Tagessumme von derzeit (ohne Bauvorhaben) von 6,3 Stunden um 0,5 Stunden, im Bereich der Irrelevanz.

Die Sonnenlichtreflexion tritt zu einem Zeitpunkt auf – späterer Nachmittag – an dem bisher keine Sonneneinstrahlung erfolgte. Dies kann die Bewohner des Gebäudes BA 25, an der dem Bauvorhaben zugewandten Fassade, zur Setzung von Sonnenschutzmaßnahmen veranlassen.

Das zusätzliche Öffnen und Schließen der vorhandenen Außenjalousien ist damit eine

Tätigkeit, die durch das Bauvorhaben ausgelöst ist. Für einen normal empfindenden Menschen ist dies aus medizinischer Sicht als Belästigungsfaktor zu werten – eine erhebliche Belästigung ist damit nicht verbunden.

Zur Frage der Auswirkungen der Immissionen im Rauminnen ist anzuführen, dass im Hinblick auf die Sonnenlichtreflexionen die Fassadenebene berechnet und medizinisch beurteilt wurde und damit den worst case darstellt.

Betreffend der in der Stellungnahme von Herrn Doz. BE angesprochenen Lamellenstellung darf auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Verhandlungsschrift zur Berufung des Bauverfahrens am Landesverwaltungsgericht Salzburg, Zahl 405-3/62/1/33-2016, vom 07.11.2016 verwiesen werden.“

Am 25.07.2017 wurde am Landesverwaltungsgericht Salzburg eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt an der der rechtsfreundliche Vertreter der Beschwerdeführerin, zwei Vertreter der mitbeteiligten Partei samt deren rechtsfreundlicher Vertretung, eine Vertreterin der belangten Behörde sowie der umweltmedizinische Amtssachverständige teilgenommen haben.

Eingangs wurde vom Richter hingewiesen, dass sich die Ausführungen in der Beschwerde ausschließlich auf die Einwendung der passiven Blendung (Belästigung durch Sonnenlichtreflexion von der Fassade des beabsichtigten Hotelprojekts) beschränken und sich die Prüfung der behaupteten Belästigung der Nachbarin ausschließlich auf den Bereich der Wohnung der Beschwerdeführerin im 4. OG., Top 16, BA 25, bezieht. Die Ergebnisse der bisherigen – im vorangegangenen Bauverfahren erstellten – lichttechnischen sowie umweltmedizinischen Sachverständigengutachten, in denen die Auswirkungen der Sonnenlichtreflexionen auf das gesamte Objekt BA 25 untersucht wurden, werden im anhängigen gewerberechtlichen Verfahren eingeschränkt auf die Wohnung der Beschwerdeführerin herangezogen, wobei insbesondere die Ergebnisse am Messpunkt 2 (MP2) für die gegenständliche Beurteilung relevant und heranzuziehen waren. Der MP2 befand sich direkt im Bereich der Fensterfläche der Wohnung im 4. OG, Top 16 der Beschwerdeführerin, die laut Angaben ihres Vertreters in regelmäßigen Abständen und nicht bloß vorübergehend für Wohnzwecke von der Beschwerdeführerin genutzt wird.

Der Vertreter der Beschwerdeführer bekräftigte seinen bisherigen Standpunkt und wies bezüglich der Einschränkung der relevanten Ergebnisse am MP 2 ergänzend hin, dass laut lichttechnischen Gutachten der Wiener MA 39- DI BC vom 06.10.2016 eine Verlängerung der maximalen Tagesreflexionszeit von 3,0 Stunden und der jahresmittleren Reflexionszeit um 1,3 Stunden vorliege und daher die Schwelle der Erheblichkeit jedenfalls überschritten sei.

Der umweltmedizinische Amtssachverständige führte aus, dass sich auch trotz Einschränkung auf den Bereich der Wohnung der Beschwerdeführerin und den MP2 keine Änderungen in seiner medizinischen Beurteilung, wie bereits im Gutachten vom 13.10.2016 festgestellt, ergeben würden.

Der Beschwerdeführervertreter bezweifelte unter Hinweis auf die Stellungnahme des Privatsachverständigen Dr. BE die Schlüssigkeit der Stellungnahme des umweltmedizinischen Amtssachverständigen und führte erneut aus, dass eine Gegenrechnung der Verschattung am Morgen mit der Blendung in den Nachmittagsstunden nicht zulässig sei und stellte konkrete Fragen zu den Beurteilungsgrundlagen und wie die Situation ohne Differenzrechnung zu beurteilen wäre, an den Amtssachverständigen.

Der Amtssachverständige für Umweltmedizin gab dazu folgende Antworten (Wiedergabe wörtlich):

„Zur Frage 1 gibt der ASV folgende Antwort:

Die medizinische Beurteilung der Änderung der Verhältnisse am gegenständlichen MP 2 erfolgt auf drei Grundlagen. 1. Das lichttechnische Gutachten der MA 39 (BC vom 13.10.2016), 2. die Studie "Passive Blendung" der MedUni Wien vom 23.09.2013 sowie 3. den Erfahrungen des täglichen Lebens. Die Studie "Passive Blendung" ist für die gegenständliche

Fragestellung nur in Teilbereichen anwendbar, da sie im Konkreten auf die Änderung der bestehenden örtlichen Verhältnisse nur auf die sogenannte "passive Blendung" eingeht. Am MP 2 kommt es in den Vormittagsstunden bedingt durch das Bauvorhaben zu einer Verschattung und damit zu einem Wegfall einer möglichen Absolutblendung im Ausmaß von durchschnittlich 2,3 Stunden pro Tag. Dies kann als Wegfall einer "aktiven Blendung" angesehen werden. Durch die Sonnenlichtreflexionen des Bauvorhabens ergeben sich im Jahresmittel zusätzlich 1,3 Stunden einer möglichen "passiven Blendung" am MP 2. Im Hinblick auf eine mögliche Belästigung ist relevant, dass durch das Bauvorhaben eine mögliche Änderung des Nutzerverhaltens ausgelöst wird. Dies dadurch, dass zu einem Zeitpunkt, in dem bisher keine Sonneneinstrahlung erfolgte, hier konkret das Maximum Mitte Juni, von 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr entsprechende Sonnenschutzmaßnahmen unter Umständen erforderlich sind. Daraus ergibt sich ein gewisses Maß an Belästigung. Eine erhebliche Belästigung wird nicht gesehen, da für den Nutzer der Wohnung eine leicht umzusetzende Maßnahme (Sonnenschutzjalousien) umgesetzt werden kann. Die Zeiten der möglichen Absolutblendung sind derzeit am MP 2 mit 6,3 Stunden gegeben. Diese werden durch die Verschattung um 2,3 Stunden reduziert, sowie durch die Sonnenlichtreflexion des Bauvorhabens wiederum um 1,3 Stunden verlängert. Die Differenzbetrachtung ergibt, dass die Zeiten einer möglichen Absolutblendung im Jahresmittel um eine Stunde reduziert werden.

Zur Frage 2 wird festgestellt, dass dies eine rein hypothetische Frage darstellt, da faktisch durch das Bauvorhaben ja eine Reduktion der möglichen Absolutblendungszeit erfolgt.

Es geht im Konkreten um die Möglichkeit einer absoluten Blendung und die ist von der Leuchtdichte abhängig. Dh, sowohl bei der "aktiven Blendung" als auch "passiven Blendung" werden Leuchtdichten erreicht, die zu einer Absolutblendung führen können. Dh, dass es auch bei der Morgensonne vonseiten des Nutzers entsprechende Reaktionen oder Maßnahmen gibt oder geben kann, die etwa darin bestehen, dass der Blick von der Sonne abgewendet wird, die Jalousienstellung geändert wird, oder eine Änderung des Aufenthaltsortes im Raum selbst erfolgt. Diese Reaktionen erfolgen unabhängig von einem möglichen Grad der Belästigung.

Sowohl die "aktive" als auch die "passive Blendung" führt zwangsweise zu einer Reaktion des exponierten Menschen und ist in der Regel unabhängig vom Grad des Empfindens (normal empfindender Erwachsener bzw normal empfindendes Kind). Der Grad der Belästigung ergibt sich unter anderem daraus, welche Maßnahmen zu welchen Zeiten allenfalls zu setzen sind oder zu setzen wären. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das zusätzliche Auftreten der Sonnenlichtreflexion am Abend als belästigend angesehen wird.“

Der Vertreter der Bewilligungswerberin führte aus, dass weder die Ausführungen des Beschwerdeführervertreters sowie des Privatgutachters Dr. BE berechtigte Zweifel an der Schlüssigkeit der Ausführungen des Amtssachverständigen aufkommen lassen. Zur Frage der der Erheblichkeit und Zumutbarkeit sei die Dauer einer Blendung entscheidend und sei schon aus der Natur der Sache der Wegfall einer solchen Blendung durch die Verschattung durch den Bau gegen eine – soweit überhaupt vorhanden - zusätzliche Blendung durch Reflexionen durch den Bau zwingend aufzurechnen und bedarf es dazu keiner weiteren wissenschaftlichen Begründung. Dazu wurde angemerkt, dass Dr. BE auch keinerlei wissenschaftliche Begründung für seine These erbracht habe.

Die Vertreterin der belangten Behörde führte aus, dass bei dem zum damaligen Ermittlungsverfahren durchgeführten Lokalaugenschein festgestellt werden konnte, dass je nach Sonnenstand die Jalousien für die Räumlichkeiten im 1. bis 3. Stock des Objektes BA 25 gänzlich offen, teilweise geschlossen, oder gänzlich geschlossen waren. Die Jalousien der Wohnung der Beschwerdeführerin im 4. Stock seien bei diesem Lokalaugenschein sowohl in Richtung BF als auch BA gänzlich geschlossen gewesen. Wenn sich die Beschwerdeführerin in ihrer Wohnung aufhalten werde, sei davon auszugehen, dass sie auch bereits jetzt ohne gegenständliches Hotelprojekt ihre Jalousien je nach Sonnenstand betätigen werde. Eine Änderung dieser Tätigkeit werde sich nach Errichtung des Hotels daher nur gegebenenfalls in den Zeiten ändern.

Zur Lage und räumlichen Situation der Wohnung der Beschwerdeführerin führte der Vertreter aus, dass es sich dabei um eine Eckwohnung handle, die sowohl in Richtung BF als auch zur BA blicke. Das Fenster, bei dem der Messpunkt 2 angeordnet wurde, sei ein Fenster zum Wohnraum. Die Schlafräume befinden sich einerseits zur BA abgewendet, zum anderen sei ein Gästezimmer an der BA situiert.

2. Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat festgestellt und erwogen:

2.1. Sachverhalt/Feststellungen:

Die AA GmbH hat mit Schreiben vom 07.08.2014 um die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für einen Hotelbetrieb mit Gastronomie, Tiefgarage und der zugehörigen Haustechnik auf Gst. aaaa/55 und bbbb KG AZ, Liegenschaft BA (künftig Nr. 28), angesucht.

Gegenständliches Gebäude, welches im Betriebsanlagenakt mit dem Namen „Hochhaus“ geführt wird, soll als fünfzehngeschossiger Baukörper ausgebildet werden.

Nach Prüfung der Einreichunterlagen sowie Durchführung einer mündlichen Verhandlung am 05.03.2015, bei der auch die Beschwerdeführerin, vertreten durch ihren Rechtsanwalt, anwesend war, sowie Einholung von entsprechenden gewerbetechnischen, verfahrenstechnischen und medizinischen Gutachten wurde von der belangten Behörde mit Bescheid vom 09.03.2017, Zahl xxxxx der AA GmbH (mitbeteiligte Partei bzw. Bewilligungswerberin) die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für einen Hotelbetrieb mit Gastronomie, Tiefgarage und der zugehörigen Haustechnik auf Gst. aaaa/55 und bbbb KG AZ, Liegenschaft BA (künftig Nr. 28), gemäß den Einreichunterlagen sowie unter Vorschreibung von zahlreichen konkret angeführten Aufträgen und Auflagen erteilt.

Anlässlich der Gewerbeverhandlung erhob die Nachbarin Frau AF AE als Miteigentümerin des Grundstücks cccc/7, KG AZ, und Eigentümerin der Wohnung Nr. 16 im 4. OG des Objektes BA Nr 25, Einwendungen gegen das Hotelprojekt wegen unzumutbare Beeinträchtigung und Belästigung durch Lärm, Geruch und Luftschadstoffe, resultierend aus der Entlüftung des Gebäudes (Küche, Tiefgarage etc.) sowie unzulässige bzw. beeinträchtigende Immission in Bezug auf Licht (Blendlicht durch Reflexion tagsüber und Blendlicht durch Beleuchtung während der Nachtzeit).

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Salzburg vom 24.3.2016, Zahl yyyyy, wurde der AA GmbH die Baubewilligung für

- a) die Errichtung eines Wohn-, Büro- und Geschäftshauses mit Hotelnutzung und
- b) der Einbau der zugehörigen Lüftungsanlagen

auf Gst. aaaa/55 und bbbb, beide KG AZ, Liegenschaft BA 28 und 30, sowie damit verbunden Ausnahmegenehmigungen von bautechnischen Erfordernissen erteilt.

Mit Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes vom 14.11.2016, Zahl zzzzz, wurde die Beschwerde von Frau AF AE, rechtsfreundlich vertreten durch RA Dr. Johannes AJ, gegen die Erteilung der Baubewilligung als unbegründet abgewiesen.

Die im Baubescheid vom 24.3.2016, Zahl yyyyy/141, und dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Salzburg vom 14.11.2016, Zahl zzzzz, herangezogenen Sachverständigengutachten, Stellungnahmen und letztendlich getroffenen Entscheidungen konnten für das gegenständlichen gewerbebehördliche Genehmigungsverfahren herangezogen werden, da der Nachbarin AF AE bei der Entscheidung in allen Verfahren Parteistellung eingeräumt wurde und sie in allen Verfahren von RA Dr. Johannes AJ rechtsfreundlich vertreten wurde. Die im Bauverfahren vorgebrachten Einwendungen, mit Ausnahme der Einwendungen gegen die Festlegungen im Bebauungsplan, waren ident mit jenen Einwendungen, welche im Betriebsanlagengenehmigungsverfahren vorgebracht wurden.

Die Beschwerdeführerin ist Miteigentümerin des Grundstücks cccc/7, KG AZ und Eigentümerin der Wohnung Nr. 16 im 4. OG des Objektes BA Nr 25.

Laut Auszug des amtlichen Melderegisters verfügt die Beschwerdeführerin an gegenständlicher Adresse über keinen gemeldeten Wohnsitz. Die Beschwerdeführerin ist aktuell mit Hauptwohnsitz in AG AH, AI sowie mit Nebenwohnsitz in BG, BH gemeldet.

Zum Schutz der gemäß § 74 Abs. GewO 1994 wahrzunehmenden Interessen wurde im angefochtenen Bewilligungsbescheid unter Spruchpunkt I. B. folgender Auftrag erteilt:

„41. Für die Erfüllung der zulässigen Kunstlichtimmissionen gemäß ÖNORM O 1052 an den Emissionspunkten des Nachbargebäudes BA 25 (insbesondere zu Wohnung von Frau AF AE, 4. Stock, Top 16) sind für die Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr folgende Maßnahmen zu setzen:

- a) Bei beleuchteten Hotelzimmern sind die Raffstorelamellen BAsseitig automatisch herunterzufahren und in geschlossener Stellung zu halten. Maximal 9,1 % der Hotelzimmerfassade 3. OG – 13. OG dürfen bei beleuchteten Hotelzimmern vom Gast übersteuert werden und die Raffstorelamellen in Horizontalste

Quelle: Landesverwaltungsgericht Salzburg LVwg Salzburg, <https://www.salzburg.gv.at/lvwg>

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at