

07. JULI 2022

EINGEGANGEN

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT TULLN

Fachgebiet Anlagenrecht

3430 Tulln an der Donau, Hauptplatz 33



Bezirkshauptmannschaft Tulln, 3430

AWA-Kobold GmbH
Rathausplatz 14
2000 Stockerau

Beilagen

TUW2-BA-0413/005,
TUW2-BO-047/005

PP

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhtu@noel.gv.at
Fax: 02272/9025-39231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn
Ott Ingrid

+43 (2272) 9025

Durchwahl

Datum

39202

06.07.2022

Betrifft

AWA-Kobold GmbH, Barbetrieb mit Zimmervermietung, 3430 Tulln, Kronauer Straße 5a, Grundstück Nr. 2711/4, KG Tulln, **gewerbebehördliche Genehmigung und baubehördliche Bewilligung**

I. Gewerbebehördliche Änderungsgenehmigung

II. Baubehördliche Bewilligung

III. Kosten

Bescheid

I.

Die Bezirkshauptmannschaft Tulln erteilt der AWA-Kobold GmbH die **gewerbebehördliche Genehmigung** für die Änderung der Betriebsanlage im Standort 3430 Tulln, Kronauer Straße 5 a, Grundstück Nr. 2711/4, KG Tulln durch Abbruch und Neubau eines Barbetriebes mit Zimmervermietung samt Gastgarten.

Die Anlagenänderung muss mit den Projektunterlagen und mit der Projektbeschreibung übereinstimmen. Diese Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

A. Projektbeschreibung:

Beschreibung aus bautechnischer Sicht:

Die AWA-Kobold GmbH beabsichtigt auf dem gegenständlichen Grundstück 2711/4, EZ1585, KG 20189 Tulln eine Beherbergungsstätte mit Barbetrieb zu errichten.

Die Zimmervermietung erfolgt nicht zu Wohnzwecken.

Grundlage der Beurteilung bilden folgende Unterlagen:

- **Einreichpläne** Nr. 03.1 und 03.2, erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 01.07.2021
- **Baubeschreibung**, erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 22.07.2021
- **Betriebsbeschreibung samt Beilagen**, erstellt von AWA-Kobold GMBH, datiert mit 03.05.2021
- **Energieausweis**, erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 14.06.2021
- **Baubeschreibung/Ergänzung** erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 02.06.2022

Am 08.09.2021 fand im Beisein der Behörde ein Lokalaugenschein statt. Der nachfolgende Befund beruht auf den vorgelegten Antragsunterlagen sowie auf den Erläuterungen und Ergänzungen der Vertreter der Konsenswerberin.

Befund

Auf dem gegenständlichen Grundstück soll eine Beherbergungsstätte mit Barbetrieb errichtet werden. Das Gebäude wird mit der nordöstlichen Gebäudefront entlang der Grundgrenze zu Grundstück 2711/6 situiert. Die maximalen Außenabmessungen des Gebäudes betragen 12,44 m x 25,86 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,96 m. Der Gebäudeabstand zur südöstlichen sowie zur südwestlichen Grundgrenze beträgt jeweils 4,00 m. Das Gebäude gliedert sich in 3 oberirdische Geschoß und wird in massiver Bauweise ausgeführt. Der obere Gebäudeabschluss wird durch ein Satteldach in Holzkonstruktion gebildet. Die Dacheindeckung erfolgt durch Faserzementplatten.

Im Erdgeschoß wird ein Gastraum samt Bar inklusive Nebenräume situiert. In den oberen beiden Geschoßen werden Zimmer für die Vermietung inklusive Nebenräume ausgeführt. Die Erschließung in die oberen Geschoße erfolgt über ein Treppenhaus, welches im Nahbereich des Hauptzuganges situiert ist.

Die Gebäudeaußenwand an der nordöstlichen Grundgrenze wird als brandabschnittsbildenden Wand ausgeführt. Die Brandübertragung wird durch eine Verkleidung des Dachstuhls bis 1m Entfernung zur Grundgrenze in EI90 wirksam eingeschränkt.

Das Treppenhaus wird gemäß der Tabelle 2A der Richtlinie 2 zur NÖ BTV 2014 ausgeführt. Die Wände und die Decke des Treppenhauses werden in REI 60 / EI 60 ausgeführt. An der obersten Stelle des Treppenhauses wird eine Rauchabzugsanlage mit einem geometrischen freien Querschnitt von 1 m² eingebaut. Die Auslöseeinrichtung wird nach Absprache mit der örtlichen Feuerwehr in der Angriffs-

ebene sowie am obersten Podest des Treppenhauses situiert. Die Türen in den Wänden des Treppenhauses werden in der Klassifikation EI₂30-C ausgeführt. Die Decke über der Durchfahrt wird mit einer nicht brennbaren Dämmung versehen.

Der Beherbergungsbereich umfasst 14 Zimmer mit einer maximalen Anzahl von 28 Betten im Sinne der Anlage 2 zur NÖ BTV 2014. Die Wände zwischen den Gängen und Gastzimmer bzw. Gängen und sonstigen Räumen werden zumindest in REI 30 / EI 30 ausgeführt. Die Türen in diesen Wänden werden in der Klassifikation EI₂30-C ausgeführt. Ebenso werden Verglasungen in diesen Wänden als Fixverglasung in der Qualifikation EI 30 ausgeführt. Die Wände von Bettenbereichen zu Räumen anderer Nutzung werden als Trennwände gemäß Anlage 2 zur NÖ BTV 2014 ausgeführt.

Die Abwurfklappen in den Abwurfschacht sowie die Schachtwände werden brandbeständig entsprechend der OIB RL 2 ausgeführt werden. Die anderen Schächte werden jeweils als eigene Brandabschnitte hergestellt. Der Lüftungsschacht wird an der obersten Geschoßdecke abgeschottet.

Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage im Vollschutz gemäß TRVB 123 S mit automatischer Weiterleitung ausgestattet. Die maximale Fluchtweglänge in das Treppenhaus bzw. aus dem Gastraum ins Freie beträgt maximal 27m. Notausgänge werden mit einem Beschlag gemäß EN 179 ausgestattet. **Die Türe aus dem Gastraum wird entgegen der planlichen Darstellung in Fluchtrichtung aufschlagend ausgeführt.** Zur ersten Löschhilfe werden Handfeuerlöscher gemäß TRVB 124 F ordnungsgemäß montiert und gekennzeichnet und wiederkehrend überprüft werden.

Im Außenbereich werden in Summe 9 Stellplätze auf Eigengrund hergestellt. An der nördlichen Grundgrenze wird ein Müllraum in Form einer baulichen Anlage errichtet. An der Gebäuderückseite wird eine Terrasse mit einer Einfriedungsmauer mit einer maximalen Höhe von 3m zum Bezugsniveau errichtet.

Das restliche Grundstück wird lt. Plan, mit einem Drahtgitterzaun in der Höhe von 90cm auf 20cm Sockel, eingefriedet.

Statt der Terrasse wird ein Gastgarten mit 8 Verabreichungsplätzen ausgeführt.

Sämtliche Niederschlagswässer von Dachflächen, sowie befestigte Flächen werden in Sickermulden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des ASV für Wasserbautechnik hingewiesen.

Tragende Konstruktionsteile werden entsprechend örtlicher statischer Anforderungen, geltender ÖNORMEN und EUROCODES ausgeführt werden.

Beschreibung aus maschinenbautechnischer Sicht:

Die Beheizung der Betriebsanlage erfolgt über eine Warmwasserzentralheizungsanlage. Als Wärmeerzeuger dienen 2 Luft-Wasser-Wärmepumpen (Novelan LA 30) mit Heizleistungen von je 32,5 kW. Die beiden Geräte werden am Dach oberhalb des Aufzugschachtes aufgestellt. Als Kältemittel wird R448a mit 12 kg eingesetzt. Zusätzlich wird für die Wasseraufheizung (vorwiegend Brauchwasser) eine thermische Solaranlage installiert. Für die Wärmespeicherung werden im Dachboden 4*5.000 l Pufferspeicher aufgestellt.

Für die Klimatisierung der Zimmer, Gasträum und Büro wird eine Multisplitanlage installiert. Das Außengerät (28 kW, R410A, 11,5 kg) wird neben den Wärmepumpen aufgestellt.

Die Sanitäranlagen werden mittels Einzellüfter entlüftet.

Der Gasträum und die Nebenräume im Erdgeschoß werden über eine Wohnraumlüftungsanlage (1.075 m³/h) be- und entlüftet. Das Lüftungsgerät wird als Deckengerät im Lager (9,37 m²) ausgeführt. Der Fortluft- und Außenluftkanal wird in einem brandbeständigen Schacht bis zum Dachboden geführt und in weiterer Folge durchs Dach ins Freie. Beim Durchtritt durch die oberste Geschosdecke werden Brandschutzklappen gesetzt.

Der Betrieb erhält eine netzunabhängige Fluchtwegorientierungsbeleuchtung gemäß TRVB E-102. Es handelt sich dabei um Einzelbatterieleuchten mit einer Nachleuchtdauer von 8 Std. in Dauerlichtschaltung.

In der sogenannten Teeküche werden nur fertige Speisen aufgewärmt (keine Grill-, Brat- oder Frittierzubereitungen).

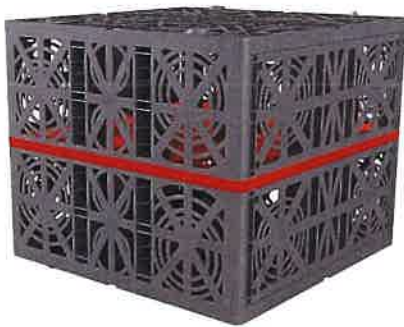
Die Aufzugsanlage ist nicht Gegenstand der Beurteilung.

Beschreibung aus wasserbautechnischer Sicht:

Die Oberflächenentwässerung der neuen befestigten Freiflächen der gegenständlichen Betriebsanlage des Grundstückes Nr. 2711/4, KG Tulln, soll über eine Entwässerung auf den PKW-Abstellplätzen selbst und zusätzlich über 2 Sickermulden, die Entwässerung der Dachflächen des Gebäudes über unterirdische Kunststoffrigole erfolgen.

Sickeranlage NORD und SÜD für Dachflächen:

Die Sickeranlagen sollen aus zusammengesetzten Kunststoffelementen der Firma GRAF, Type ECOBLOC Inspect 420 oder gleichwertiges errichtet werden.



Die Boxen haben einen Porenanteil von ca. 96% und werden mit Geotextilvlies umwickelt. Die Systemhöhe beträgt 66 cm und die Rigolenbreite 2,4 m. Zur Wartung werden an den Stirnseiten Wartungsschächte mit befahrbaren Deckeln verbaut.

Die erforderliche Länge der Sickeranlage NORD, beträgt bei einem Retentionsvolumen von 10,2 m³ im Zuge der Berechnung einer 30-jährigen Häufigkeit, zumindest 6,8 m, wobei 7,2 m vorhanden sind.

Die erforderliche Länge der Sickeranlage SÜD, beträgt bei einem Retentionsvolumen von 12,4 m³ im Zuge der Berechnung einer 30-jährigen Häufigkeit, zumindest 7,9 m, wobei 8,0 m vorhanden sind.

Versickerungsmulde Parkplatz SÜD:

Die Regenwässer des ersten Teil-Zufahrtsbereichs zum Grundstück mit ca. 23 m², sowie der Fahrbahn mit ca. 18 m² werden in einem Rigol in der Fahrbahn, am Übergang zu den Stellplätzen gesammelt und in die südöstliche Versickerungsmulde eingeleitet. Die Mulde weist eine Versickerungsfläche von ca. 15 m² und eine erforderliche Einstauhöhe bei einem Retentionsvolumen von 2,2 m³ im Falle einer 30-jährigen Häufigkeit zumindest 27 cm auf. Die Mulde ist zur Vorreinigung mit einem natürlichen Bodenfilter mit einer Schichtstärke von ca. 30 cm ausgestattet.

Der Füllstand liegt im Falle eines 5-jährigen Ereignisses 28 cm und eines 30-jährigen Ereignisses 7,5 cm unter der Oberkante der Mulde. Sollte im Zuge eines unvorhersehbaren Wetterereignisses die Mulde gefüllt werden, kann durch das umliegende, mit Rasengittersteinen belegte, Gelände eine Versickerung gewährleistet werden. Das angrenzende Niveau liegt bei -15 cm, wohingegen das Gebäude auf 0,00 m liegt. Somit wird das Gebäude auch im unvorhersehbaren Wetterfall nicht geflutet.

Versickerungsmulde Parkplatz NORD:

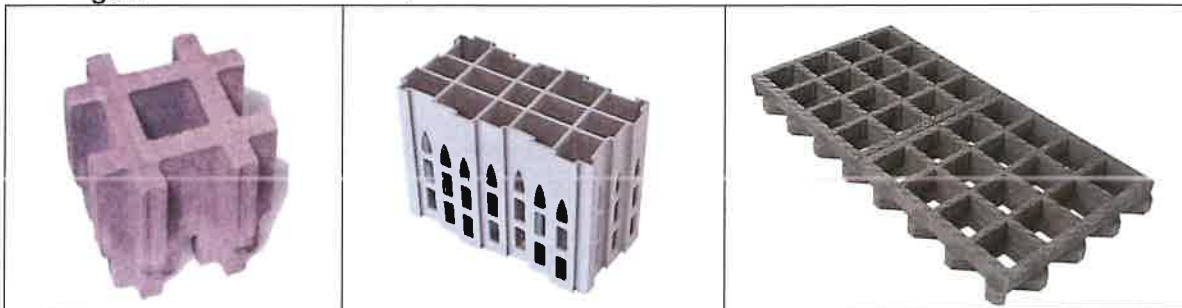
Die Regenwässer des zweiten Teil-Zufahrtsbereichs zum Grundstück mit ca. 29 m² werden in einem Rigol an der Gebäudefront gesammelt und in die nördliche Versickerungsmulde eingeleitet. Die Mulde weist eine Versickerungsfläche von ca. 8 m² und eine erforderliche Einstauhöhe bei einem Retentionsvolumen von 1,6 m³ im Falle einer 30-jährigen Häufigkeit zumindest 31 cm auf. Die Mulde ist zur Vorreinigung mit einem natürlichen Bodenfilter mit einer Schichtstärke von ca. 30 cm ausgestattet.

Der Füllstand liegt im Falle eines 5-jährigen Ereignisses 15 cm und eines 30-jährigen Ereignisses 5 cm unter der Oberkante der Mulde. Sollte im Zuge eines unvorhersehbaren Wetterereignisses die Mulde gefüllt werden, kann durch das umliegende, mit Rasengittersteinen belegte, Gelände eine Versickerung gewährleistet werden.

Rasengittersteine Parkplatzflächen

Die Parkplätze sowie die Allgemeinfläche rund um den Müllraum, werden mit Rasengittersteinen ausgebildet, durch diese das anfallende Regenwasser direkt versickert.

Diese Rasengittersteine haben eine Systemdicke zwischen 8 cm und 30 cm, je nach Hersteller, einen Grünflächenanteil von mind. 33 % und sollen mit einem Humus-Sandgemisch befüllt werden.



Systembilder: Arten der Flächenversickerung je nach Hersteller

Zur Verhinderung eines Wasserübertritts auf benachbarte Flächen sollen als Abgrenzung Hochbordsteine errichtet werden und so ein Einstau auf die eigenen Flächen bei einer Überschreitung der Bemessungsregenspende oder einem Versagen der Versickerungsflächen erreicht werden.

Im Übrigen wird auf die vorliegenden Plan- und Projektunterlagen verwiesen.

Beschreibung aus lärmtechnischer Sicht:

Die AWA-Kobold GmbH beantragt die gewerbebehördliche Genehmigung für eine Beherbergungsstätte im Standort 3430 Tulln, Kronauer Straße 5a.

Am 08.09.2021 fand die gewerbebehördliche Verhandlung statt. Da Auffälligkeiten im Bereich der exponiertesten Wohnnachbarn nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde die Vorlage eines lärmtechnischen Projekts als erforderlich angesehen.

Im Rahmen der Verhandlung wurde vom lärmtechnischen ASV die folgende Stellungnahme abgegeben: *„Die Antragstellerin beantragt den Betrieb einer Bar sowie von Beherbergungsräumen (14 Gästebetten). Im Gegensatz zu den Einreichunterlagen sollen lt. Angabe eines Vertreters der Antragstellerin nunmehr 8 Verabreichungsplätze im Gastgarten beantragt werden. In den Betriebsräumlichkeiten soll max. Hintergrundmusik dargeboten werden.*

Von 11.00 bis 21.00 Uhr wird ein Laufhausbetrieb beantragt. Im Zeitraum von 21.00 bis 4.00 Uhr soll der Barbetrieb mit gleichzeitigen Bordellbetrieb stattfinden.

Die Öffnungszeiten des Gastgartens beträgt ebenfalls 21.00 bis 4.00 Uhr.

Auf dem Eigengrund stehen 9 PKW Stellplätze zur Verfügung. Am Gaupendach wird der Betrieb von 2 Wärmepumpen (Schalleistungspegel je LWA = 66 dB) sowie ein Klima-außengerät (Schalleistungspegel LWA = 76 dB) beantragt. Auf dem Dach befinden sich die Außenluftansaugung (AUL: Schalldruckpegel L_{pA} = 51 dB in 1 Meter) sowie die Fortluftausblasung (FOL: Schalldruckpegel L_{pA} = 53 dB in 1 Meter) der Lüftungsanlage. Das Lüftungsgerät ist im Gebäudeinneren situiert. ...“

Der lärmtechnischen Beurteilung liegt nunmehr ein „Schalltechnisches Projekt“ der z+p zieritz+partner ZT GmbH vom 03.11.2021 zu Grunde.

Die örtliche Lage der Betriebsanlage ist auf S. 6 des Schalltechnischen Projekts, in der Folge kurz SP genannt, ersichtlich.

Die Betriebszeiten sind, gleich wie in der Verhandlungsschrift, nochmals auf S. 6 des SP angeführt.

Die Betriebsanlage befindet sich im Bauland-Betriebsgebiet. Die exponiertesten Wohnnachbarn östlich bzw. südlich der Betriebsanlage liegen ebenfalls auf als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Flächen.

Die ortsüblichen Schallimmissionen wurden, siehe Beschreibung ab S. 8 des SP, messtechnisch erhoben. Der Messpunkt lag gartenseitig auf dem Grundstück Nr. 2711/4. Auf S. 11 des SP sind die Messergebnisse zusammengefasst. Beurteilungsrelevant ist vor allem die leiseste Nachtstunde.

Die Messwerte für die leiseste Nachtstunde lauten:

Basispegel L_{A95} :	28 dB
A-bewerteter energieäquivalenter Dauerschallpegel L_{Aeq} :	36 dB
Mittlerer Spitzenpegel L_{A01} :	46 dB

Laut Messbeschreibung wird die Umgebungsgeräuschsituation maßgeblich durch Straßenverkehrsgeräusche geprägt.

In der Tabelle auf S. 17 sind die beantragten betrieblichen Schallemissionen dargestellt.

Für den Gastgarten ist für die 8 Verabreichungsplätze ein $L_{WA} = 71$ dB angesetzt. (Schalleistungspegel pro Person: $L_{WA,1P} = 63$ dB, $L_{WA,Spitze} = 100$ dB). Gemäß dem schalltechnischen Projekt ist ein ruhiges Gästeverhalten zu erwarten.

Die folgenden Schallschutzmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil des Projekts:

- Die 3 m hohe Wand beim Gastgarten wird innenseitig hochabsorbierend ausgekleidet. (Schallabsorption $DL_{\alpha} \geq 12$ dB; Schalldämmung $DL_R \geq 25$ dB)
- Sämtliche Fenster des Gastraums sind während der Öffnungszeiten zwischen 21 und 4 Uhr geschlossen zu halten.
- Die Terrassentür ins Freie zum Gastgarten ist grundsätzlich geschlossen zu halten. Anmerkung: Ein zeitweise erforderliches Öffnen der Türe ist entsprechend berücksichtigt worden. (5 min/h geöffnet)

Die betrieblichen Schallimmissionen werden gemäß der ÖNORM ISO 9613-2 mit einer digitalen Schallimmissionsprognosesoftware berechnet. Es wurden Immissionspunkte für die exponiertesten Wohnnachbarpunkte in der Kronauer Straße 5 bzw. 3 gesetzt.

Die Lage der Immissionspunkte ist auf dem Übersichtslageplan in der Beilage ersichtlich.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung sind in der Tabelle auf S. 22 angeführt.

Stellungnahme aus amtsärztlicher Sicht:

Aus den technischen Unterlagen der Firma Z+P ergibt sich, dass bei den geplanten Schutzmaßnahmen, die Einhaltung der planungstechnischen Grundsätze erfüllt werden.

Da sich das geplante Objekt im Bauland –Betriebsgebiet befindet sind die Planungsrichtwerte deutlich höher als im Bauland Wohngebiet oder Bauland Kerngebiet.

Die berechneten Werte für die Nachtstunden liegen um den Grenzwert (ÖAL Richtlinie Nr.3 Blatt 1).

Die punktuelle Nichteinhaltung der Planungsrichtwerte muss aber nicht automatisch zu einer Lärmbelästigung in den Nachtstunden führen, da dem Gutachten der akustische Eindruck des Messtechnikers vorangestellt wird, dass die Störgeräusche besonders verkehrabhängig zu den beiden vorbeiführenden Straßen –Kronauer Straße und Reitherstraße zuzuordnen sind.

Eine gesundheitliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Eine Belästigung ist immer möglich.

Belästigung, Störung des Wohlbefindens, Beeinträchtigung des Wohlbefindens

Hier handelt es sich weitgehend um subjektive Wahrnehmungsqualitäten jede Immission - vorausgesetzt, dass sie überhaupt wahrgenommen wird, d.h., dass sie die Wahrnehmungsschwelle überschreitet - kann vom gesunden normal empfindenden Menschen im konkreten Fall als Belästigung empfunden werden und damit eine Störung des Wohlbefindens bewirken. Das Empfinden einer Belästigung ist inter- und intraindividuell sehr unterschiedlich. Die Wahrnehmung einer Immission an sich stellt noch keine Belästigung dar. Zum Belästigungserleben kommt es insbesondere, wenn die Immission emotional negativ bewertet wird.

Es wurde das ruhige Verhalten der Klienten im Gastgarten vorausgesetzt.

Falls die Erwartungen dem nicht entsprechen, muss die Behörde auch zu einer Reduktion des Gastgartenbetriebs in den Nachtstunden eine Modifizierung einplanen.

Ergänzung zur Stellungnahme des Amtsarztes:

Die vorgesehenen Auflagen erscheinen ausreichend um keine belästigende Störung der Anrainer hervorzurufen.

Nicht alles was wahrnehmbar ist, stellt auch eine Belästigung dar, kann aber auch als solche empfunden werden. Das Summen einer Stechmücke, was sehr leise aber trotzdem belästigend empfunden wird. Der Gesang einer Amsel mit 90 dB -was einem Presslufthammer entspricht, wird eher als schön wahrgenommen.

Der Lärmtechniker stellt in seinem GA auch den großen Einfluss der B19 auf die Umgebungsgeräusche fest.

B. Auflagen

Weiters sind folgende Auflagen vor Inbetriebnahme zu erfüllen bzw. während des Betriebes der Anlage einzuhalten:

aus bautechnischer Sicht

1. Für den Betrieb sind Brandschutzpläne gemäß der TRVB 121 15 O zu erstellen und Nachweislich der örtlichen Feuerwehr zu übermitteln. Eine Bestätigung hierüber, sowie eine Kopie der Brandschutzpläne ist in Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch die Behörde bereit zu halten.
2. Beim Hauptzugang in das Gebäude ist ein Schlüsselsafe für die örtliche Feuerwehr anzubringen.
3. Das Feuerwehrbedienfeld sowie der Plankasten sind im Erdgeschoß im Treppenhaus zu installieren.
4. Eine zweite Blitzleuchte ist straßenseitig im Nahbereich der Zufahrt anzubringen.
5. Folgende Atteste und Befunde sind im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb der Betriebsanlage zur Einsichtnahme durch die Behörde bereit zu halten:
 - a. Die Bestätigung eines hierzu Befugten über die Ausstattung der Betriebsanlage mit Mitteln der ersten Löschhilfe gemäß TRVB 124 F.
 - b. Für die ordnungsgemäße Ausführung der Brandmeldeanlage eine Abschlußüberprüfung gemäß TRVB 123 S.
 - c. Die Revisionsberichte für die Brandmeldeanlage gemäß TRVB 123 S.
 - d. Die Bestätigung eines hierzu Befugten über die brandbeständige Ausführung der Schächte.
6. Die Betriebsanlage ist mit Fluchtwegorientierungsplänen auszustatten. Diese sind an den Zimmertüren, in den Gängen und Stiegenhäusern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

aus lärmtechnischer Sicht

7. Die 3 m hohe Wand beim Gastgarten ist innenseitig hochabsorbierend auszukleiden (Schallabsorption $DL_{\alpha} \geq 12$ dB; Schalldämmung $DL_R \geq 25$ dB). Hierfür ist ein Nachweis über den Schallabsorptionsgrad des Absorbers sowie die tatsächliche Aufbringung des absorbierenden Materials an die Wand zu erbringen.
8. Es ist darzulegen, dass die den Gastgarten umgebende Wand fugen- und ritzen-dicht ausgeführt ist und eine Schalldämmung von $DL_R \geq 25$ dB aufweist.
9. Auf Anforderung der Behörde ist ein messtechnischer Nachweis über die Einhaltung der lt. Projekt beantragten Schallleistungspegel der Einzelschallquellen im Freien ist zu erbringen.

Luftwärmepumpe 1: $L_{WA} = 66$ dB
Luftwärmepumpe 2: $L_{WA} = 66$ dB
Klimaaußengerät: $L_{WA} = 76$ dB
Lüftungsanlage FOL: $L_{WA} = 61$ dB
Lüftungsanlage AUL: $L_{WA} = 59$ dB

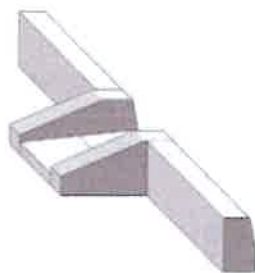
Der messtechnische Nachweis hat von einer akkreditierten Prüfanstalt für Schallschutz oder einem technischen Büro/Zivilingenieurbüro entsprechender Fachrichtung zu erfolgen.

aus wasserbautechnischer Sicht

10. Für Foliendachflächen dürfen nur derartigen Folien Verwendung finden, bei denen kein Pestizidaustrag stattfinden kann. Eine entsprechende Herstellerbescheinigung ist im Zuge des Überprüfungsverfahrens der Anlagenbehörde vorzulegen.
11. Vliesummantelungen unterirdischer Rigolanlagen sind aus wasserdurchlässigem Vlies herzustellen (kein Vlies für den Straßenbau). Eine entsprechende Herstellerbescheinigung ist im Zuge des Überprüfungsverfahrens der Anlagenbehörde vorzulegen.
12. Deckeln in Leitungen zu oder auf unterirdischen Versickerungsanlagen (z.B. Kunststoffrigole, Schotterrigole, Sickerschächte, Kabelschächte, etc.) innerhalb befahrbarer Flächen sind tagwasserdicht und verschraubbar auszuführen.
13. Das Filtermaterial der Versickerungsmulden ist homogen gemischt als Humus-Sand-Gemisch (Sickergeschwindigkeit im Bereich von 0,6 l/min,m² und 6,0 l/min,m², entspricht k_f von 10^{-5} m/s bis 10^{-4} m/s) einzubringen und darf nicht verdichtet werden. Eine entsprechende Bestätigung ist im Zuge des Überprüfungsverfahrens der Anlagenbehörde vorzulegen.
14. Das Filtermaterial der Rasengitterflächen ist homogen gemischt als Humus-Sand-Gemisch (Sickergeschwindigkeit im Bereich von 0,6 l/min,m² und 6,0 l/min,m², entspricht k_f von 10^{-5} m/s bis 10^{-4} m/s) über die gesamte Höhe der Versickerungssteine einzubringen und darf nicht verdichtet werden. Eine Füllung der Kammern der Versickerungssteine mit Kies oder Streusplitt ist nicht zulässig.

15. Alle unbefestigten Flächen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Mulden- und Rasengitteranlagen zu humusieren und zu besämen (Rollfertigrasen in Mulden möglich), die Verwendung von Rindenmulch als Abdeckung ist nicht zulässig. Die Verwendung von vereinzelt Bodendeckern und Hochstauden ist möglich, eine durchgehende Bepflanzung mit Bodendeckern ist nicht zulässig (siehe ÖNORM B 2506-1, Abs. 7.2.1).
16. Punktuelle Zulaufstellen in Muldenanlagen sind standsicher mit erosionssicherer Einbindung auszugestalten (z.B. Steinwurf).
17. Der Bodenfilterkörper der Versickerungsmulden und der Rasengitterflächen ist in gepflegten und begrüntem Zustand zu erhalten. Verunreinigungen, Verschlammungen, Ablagerungen und Streusplitt sind laufend zu beseitigen und sichtbare Schäden wie Rutschungen oder Auskolkungen zu beheben.
18. Der Bewilligungsbescheid ist den bauausführenden Firmen zur Kenntnis zu bringen.
19. Die projekts- und bescheidgemäße Ausführung der Entwässerungsanlagen ist während der gesamten Bauausführung zu überwachen und zu dokumentieren (fotographisch). Im Zuge des Überprüfungsverfahrens ist der Bewilligungsbehörde ein Ausführungsbericht vorzulegen, in welchem die projektsgemäße Ausführung zu dokumentieren und nachzuweisen sowie auf die vorgeschriebenen Auf-
lagenpunkte einzugehen ist.

Hinweis: Für Einläufe bei Hochbordsteinen in Muldenanlagen wird die Verwendung von Formsteinen entsprechend der nachfolgenden Systemskizze vorgeschlagen, da Auskolkungen an den Einlaufstellen dadurch in den Griff zu bekommen sind.



aus maschinenbautechnischer Sicht

20. Folgende Atteste und Befunde sind im Betrieb auf Verlangen der Behörde zur Einsichtnahme bereitzuhalten:
 - a) über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen entsprechend OVE E 8101 und OVE Richtlinie R 12-2 ein Nachweis (z.B. Sicherheitsprotokoll in der bundeseinheitlichen Fassung), ausgestellt von einer befugten Fachfirma. Darin ist auch die bescheidgemäße Ausführung der Fluchtwegorientierungsbeleuchtung zu bestätigen.
 - b) Blitzschutzprotokoll plus Skizze
 - c) Kälteanlagenbuch mit eingetragener Abnahmedruckprüfung für die Multisplitanlage.

Wenn die Anlage fertiggestellt ist, müssen Sie dies der Bezirkshauptmannschaft Tulln bekannt geben.

Rechtsgrundlagen

§ 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG

§§ 74 Abs. 2, 77, 81 und 359 Abs.1 1. und 2. Satz der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

§ 93 Abs. 3 des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes - ASchG

Hinweis:

1. Bitte beachten Sie, dass dieser Bescheid nur für den geänderten Betriebsanlagenteil gilt.
2. Diese Genehmigung erlischt, wenn Sie mit dem Betrieb dieser Anlage nicht innerhalb von fünf Jahren beginnen. Dies gilt auch, wenn Sie den Betrieb der Anlage mehr als fünf Jahre unterbrechen. Sie können jedoch in beiden Fällen vor Fristablauf um Verlängerung der Frist ansuchen.
3. Soweit in den Auflagen nichts anderes festgelegt wurde, sind Sie verpflichtet, die bewilligte Betriebsanlage alle 5 Jahre regelmäßig wiederkehrend überprüfen zu lassen. Zur Durchführung dieser wiederkehrenden Überprüfungen müssen entweder Anstalten des Bundes oder eines Bundeslandes, akkreditierte Stellen im Rahmen des fachlichen Umfangs ihrer Akkreditierung staatlich autorisierte Anstalten, Ziviltechniker oder Gewerbetreibende herangezogen werden. Wiederkehrende Prüfungen dürfen auch vom Betriebsanlageninhaber und von Betriebsangehörigen - sofern diese geeignet und fachkundig sind - vorgenommen werden.

C. Einwendungen

Die Einwendungen des Herrn Friedrich Ortlieb vom 17.05.2022, zum Parteiengehör vom 10.05.2022 (Gutachten der Amtssachverständigen) werden als unzulässig **zurückgewiesen**.

Die Einwendungen des Herrn Ing. Karl Minich vom 20.05.2022, zum Parteiengehör vom 10.05.2022 (Gutachten der Amtssachverständigen) werden als unbegründet **abgewiesen**.

Die Einwendungen von Frau Hanna Ortlieb, von Frau Regina und Lena Ortlieb sowie von Herrn Horst Eberl jeweils vom 04.07.2022, eingelangt am 05.07.2022, zum Parteiengehör vom 04.07.2022 (Gutachten der Amtssachverständigen) werden als unbegründet **abgewiesen**.

II.

Die Bezirkshauptmannschaft Tulln erteilt der AWA-Kobold GmbH die **Baubewilligung** für das Vorhaben „Abbruch und Neubau eines Barbetriebes mit Zimmervermietung“ auf dem Grundstück Nr. 2711/4, KG Tulln.

Das Vorhaben muss mit den mit einer Bezugsklausel versehenen Projektunterlagen und mit folgender Projektbeschreibung übereinstimmen:

Allgemeines

Die AWA-Kobold GmbH beabsichtigt auf dem gegenständlichen Grundstück 2711/4, EZ1585, KG 20189 Tulln eine Beherbergungsstätte mit Barbetrieb zu errichten. Seitens der Bezirkshauptmannschaft Tulln wird diesbezüglich um bautechnische Stellungnahme ersucht.

Grundlage der Beurteilung bilden folgende Unterlagen:

- **Einreichpläne** Nr. 03.1 und 03.2, erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 01.07.2021
- **Baubeschreibung**, erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 22.07.2021
- **Betriebsbeschreibung samt Beilagen**, erstellt von AWA-Kobold GMBH, datiert mit 03.05.2021
- **Energieausweis**, erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 14.06.2021
- **Baubeschreibung/Ergänzung** erstellt durch Fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H, datiert mit 02.06.2022

Am 08.09.2021 fand im Beisein der Behörde ein Lokalaugenschein statt. Der nachfolgende Befund beruht auf den vorgelegten Antragsunterlagen sowie auf den Erläuterungen und Ergänzungen der Vertreter der Konsenswerberin.

Befund

Auf dem gegenständlichen Grundstück soll eine Beherbergungsstätte mit Barbetrieb errichtet werden. Das Gebäude wird mit der nordöstlichen Gebäudefront entlang der Grundgrenze zu Grundstück 2711/6 situiert. Die maximalen Außenabmessungen des Gebäudes betragen 12,44 m x 25,86 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,96 m. Die Einhaltung der zulässigen Bebauungshöhe wird gemäß §53a Abs. 2 der NÖ BO 2014 nachgewiesen. Der Gebäudeabstand zur südöstlichen sowie zur südwestlichen Grundgrenze beträgt jeweils 4,00 m. Die ausreichende Belichtung der Hauptfenster des Gebäudes wird in einem Schnitt nachgewiesen.

Das Gebäude gliedert sich in 3 oberirdische Geschoß und wird in massiver Bauweise ausgeführt. Der obere Gebäudeabschluss wird durch ein Satteldach in Holzkonstruktion gebildet. Die Dacheindeckung erfolgt durch Faserzementplatten.

Im Erdgeschoß wird ein Gastraum samt Bar inklusive Nebenräume situiert. In oberen beiden Geschoßen werden Zimmer für die Vermietung inklusive Nebenräume ausgeführt. Die Erschließung in die oberen Geschoße erfolgt über ein Treppenhaus, welches im Nahbereich des Hauptzuganges situiert ist. Das Treppenhaus wird gemäß der Tabelle 2A der Richtlinie 2 zur NÖ BTV 2014 ausgeführt. Die Wände und die Decke des Treppenhauses werden in REI 60 / EI 60 ausgeführt. An der obersten Stelle des Treppenhauses wird eine Rauchabzugsanlage mit einem geometrischen freien Querschnitt von 1 m² eingebaut.

Der Beherbergungsbereich umfasst 14 Zimmer mit einer maximalen Anzahl von 28 Betten im Sinne der Anlage 2 zur NÖ BTV 2014.

Die Liegenschaft befindet sich laut dem von der Behörde als rechtsgültig vorgelegte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes im Bauland-Betriebsgebiet. Der Bebauungsplan schreibt die einseitig offene Bebauungsweise in der Bauklasse I,II vor. Die maximale zulässige Bebauungsdichte beträgt 50%. Der Bebauungsplan weist eine Baufluchtlinie in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenfluchtlinie auf. Für das Grundstück liegt keine Bausperre vor, es gilt kein Bauverbot.

An der Richtigkeit des Energieausweises bestehe seitens der Behörde kein Zweifel, daher wird dieser nicht weiter behandelt.

Im Außenbereich werden in Summe 9 Stellplätze auf Eigengrund hergestellt. An der nördlichen Grundgrenze wird ein Müllraum in Form einer baulichen Anlage errichtet. An der Gebäuderückseite wird eine Terrasse mit einer Einfriedungsmauer mit einer maximalen Höhe von 3m zum Bezugsniveau errichtet. Das restliche Grundstück wird lt. Plan, mit einem Drahtgitterzaun in der Höhe von 90cm auf 20cm Sockel, eingefriedet.

Tragende Konstruktionsteile werden entsprechend örtlicher statischer Anforderungen, geltender ÖNORMEN und EUROCODES ausgeführt werden.

Rechtsgrundlagen

NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017
§ 14 Zif. 1 und § 23 NÖ Bauordnung 2014

Hinweise:

Auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 wird hingewiesen.

1. Das Recht aus einer Baubewilligung erlischt gemäß § 24 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.
2. Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Bezirkshauptmannschaft Tulln vorher anzuzeigen (§ 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014).
3. Spätestens wenn der Bauherr der Bezirkshauptmannschaft Tulln den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen (§ 25 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014).
4. Ist ein bewilligtes Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Bezirkshauptmannschaft Tulln anzuzeigen und die im § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 zitierten Pläne, Befunde und Bescheinigungen, insbesondere eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes sowie ggf. einen Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a) der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

III. Kosten

Sie werden gleichzeitig verpflichtet, folgende Verfahrenskosten binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:

Verwaltungsabgabe	€	167,75
Kommissionsgebühren für die mündliche Verhandlung vom 08.09.2021 (4 Amtsorgane, Dauer 6 halbe Stunden)	€	331,20
Barauslagen für die Teilnahme eines Vertreters des Arbeitsinspektorates an der Verhandlung	€	82,90
Summe	€	581,85

(Gebührenhinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz feste Gebühren zu entrichten:

Antrag	€	14,30
Beilagen	€	167,75

Summe)	€	182,05
---------------	---	---------------

Weiters werden Sie ersucht, für die Amtsblattverlautbarung folgende Kosten zu überweisen. (Betrag enthält 20 % USt)	€	20,00
--	---	-------

einzuzahlender Gesamtbetrag: € 783,90

IBAN: AT76 3288 0000 0050 4050
BIC: RLNWATW1880
Zahlungsreferenz: 190220176900
Bankbezeichnung: Raiffeisenbank Tulln
Empfänger: Bezirkshauptmannschaft Tulln - Amtskassa
Zahlungsfrist: binnen vier Wochen ab Zustellung

Bei der Einzahlung bitte unbedingt die **Zahlungsreferenz** angeben!

Rechtsgrundlagen

§ 333a der Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994

§§ 76 bis 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG

§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976, LGBl. 3860/1

§§ 1 und 2 des NÖ Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetzes, LGBl.
3800

Tarifpost 100 der NÖ Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. 3800/1 in
Verbindung mit dem derzeit geltenden NÖ Landes-Verwaltungsabgabentarif, LGBl.
3800/3

§ 12 Abs. 6 des Arbeitsinspektionsgesetzes 1993 - ArbIG 93

Begründung

Zu I.

Mit Schreiben vom 15.06.2021 haben Sie um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für die Änderung der gewerbebehördlich genehmigten Betriebsanlage im Standort 3430 Tulln, Kronauer Straße 5 a, KG Tulln, Grst.Nr. 2711/4 durch Abbruch und Neubau eines Barbetriebes mit Zimmervermietung, angesucht.

In Folge fand am 08.09.2021 eine kommissionelle Verhandlung statt. Dabei wurde festgestellt, dass noch lärmtechnische Unterlagen vorzulegen sind und wurden diese am 05.11.2021 übermittelt.

Vom bau- und maschinenbautechnischen Amtssachverständigen wurde bei der Verhandlung folgendes Gutachten abgegeben:

Nach fachlicher Voraussicht werden durch die im Sachverhalt beschriebene Betriebsanlage dann

- Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 1 GewO 1994 vermieden und
- Belästigungen, Beeinträchtigungen und nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z. 2-5 GewO 1994 auf ein zumutbares Maß beschränkt,

wenn das Vorhaben projektsgemäß errichtet und betrieben wird und die Auflagen und Bedingungen erfüllt bzw. eingehalten werden.

Vom wasserbautechnischen Amtssachverständigen wurde bei der Verhandlung folgendes Gutachten abgegeben:

„Das gegenständliche Projekt ist entsprechend dem Stand der Technik geeignet, einen ausreichenden Schutz des Bodens und des Grundwassers bei der angestrebten Versickerung der Oberflächenwässer der befahrbaren Freiflächen zu gewährleisten. Sämtliche Oberflächenwässer der Fahrflächen werden in humusierete und begrünte Mulden eingeleitet, die Stellflächen vor Ort über Rasengittersteine entwässert und daher großflächig zur Versickerung gebracht, die Dachflächenwässer sollen punktuell über 2 unterirdische Kunststoffrigole versickert werden. Durch die großflächige Versickerung der Oberflächenwässer aus Flächen, auf denen auf Grund der Nutzung Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen zu erwarten sind, ist gewährleistet, dass in der belebten Bodenzone der Versickerungsmulden und der Rasengittersteine diese in geringen Mengen anfallenden wassergefährdenden Stoffe abgebaut werden können. In der hydraulischen Berechnung der Mulden und Rigole, welche gemäß ÖWAV-Regelblatt 45 („Oberflächenentwässerung

durch Versickerung in den Untergrund“) durchgeführt wurde, ist der Nachweis geführt, dass ein Bemessungsniederschlag, welcher einem derzeitigen 30-jährlichen Ereignis entspricht, versickert bzw. auf Eigengrund rückgehalten werden können und daher das öffentliche Interesse des Schutzes des Grundwassers vor Verunreinigung sowie fremde Rechte ausreichend gewahrt wird.

Es besteht daher aus wasserbautechnischer Sicht gegen die Erteilung der Bewilligung unter Einhaltung von Auflagen kein Einwand.“

In der Verhandlung am 08.09.2021 wurden folgende Erklärungen abgegeben:

Erklärungen Herr Ortlieb:

„Die lärmtechnischen Vorschriften sind einzuhalten.“

Erklärungen Herr Schildecker:

„Die schräg verlaufende Grundstücksgrenze zu seiner Halle soll durch die geplanten Baulichkeiten weiterhin eingehalten werden, damit das Blechfalttor geöffnet werden kann.“

Der Vertreter der FF Tulln erklärt:

„Für die Betriebsanlage ist ein Brandschutzplan zu erstellen. Zusätzlich wurde am heutigen Tag vereinbart, dass ein Schlüsselsafe beim Hauptzugang in das Gebäude angebracht wird. Zusätzlich wird noch eine zweite Blitzleuchte straßenseitig im Nahbereich der Zufahrt angebracht. Das Feuerwehrtastenfeld sowie der Plankasten werden im Erdgeschoß im Treppenhaus installiert.“

Erklärungen des Vertreters der Konsenswerberin

„Zur Stellungnahme des lärmtechnischen Amtssachverständigen möchte ich darauf hinweisen, dass es auf dem Grundstück eine aufrechte gewerbebehördliche Genehmigung für einen Barbetrieb gibt. Die Größe sowie Umfang der gewerblichen Tätigkeit des Bestandes entspricht annähernd dem eingereichten Neubauprojekt. Weiters befindet sich die gegenständliche Liegenschaft sowie die gesamte Nachbarschaft in einem Betriebsgebiet mit aufrechter Widmung. Die vom Sachverständigen angesprochene Wohnnachbarschaft benützt die Immobilie ohne legaler Widmung zum Wohnen. Sollte die Behörde den Bedenken des Sachverständigen für Lärmtechnik Folgen leisten bitten wir um rechtliche Klärung welche Emissionsobergrenzen für ein event. gefordertes lärmtechnisches Projekt anzuwenden sind. Sollte die Rechtsprechung von den Emissionswerten für Betriebsgebiete ausgehen wäre ein lärmtechnisches Projekt überflüssig und würde nur unnötig Ressourcen verbrauchen.“

Der Vertreter des Arbeitsinspektorates erklärt:

„Innenliegende Räume werden ins Freie be- und entlüftet ausgeführt. Betreffend den Dachaufstieg wird auf die ÖNORM B-3417 (Sekkuranter) hingewiesen. Weiters wird auf dem Dach eine Brandrauchentlüftung sowie eine Solaranlage montiert. Den Mitarbeitern werden Arbeitnehmer WC und versperrbare Spinde im Umkleideraum zur Verfügung gestellt. Geringe Mengen an Reinigungsmittel werden im Reinigungsraum aufbewahrt.

Bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung besteht gegen die Erteilung der Genehmigung kein Einwand. Es wird jedoch beantragt, die Auflagen auch gemäß § 93 Abs. 3 ASchG vorzuschreiben.“

Vom lärmtechnischen Amtssachverständigen wurde am 16.03.2022 folgendes Gutachten abgegeben, welches mittels Parteiengehör zur Kenntnis gebracht wurde:

„Die beantragten betrieblichen Schallimmissionen werden gemäß der Richtlinie ÖAL 3, Blatt 1 beurteilt. Gemäß Tabelle auf S. 26 des SP wird gezeigt, dass der sogenannte „Planungstechnische Grundsatz“, der gemäß ÖAL 3, Blatt 1 ein Irrelevanzkriterium darstellt, im Tag- und Abendzeitraum für sämtliche Immissionspunkte eingehalten wird. In der ungünstigsten Nachtstunde kommt es durchwegs zu einer Nichteinhaltung des Planungstechnischen Grundsatzes.

Wird der „Planungstechnische Grundsatz“ nicht eingehalten, ist eine individuelle schalltechnische Beurteilung mit individuell zu wählenden Anpassungswerten durchzuführen.

In der individuellen Beurteilung wurden die folgenden Anpassungswerte gewählt:

Gastgarten:	5 dB
Gastraum:	3 dB
Fahrbewegung:	3 dB
Parkplatz:	3 dB
Haustechnik:	0 dB

Für die Fahrbewegung wäre aus Sicht des lärmtechnischen ASV auch ein Anpassungswert von 0 dB vertretbar gewesen.

Auf der Tabelle auf S. 27 ist ersichtlich, dass durch den Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche mit individuellen Anpassungswerten ($L_{i,r, spez}$) der L_{Aeq} der leisesten Nachtstunde des Umgebungsgerausches (L_{r0}) um 2,9 dB von 36 dB auf rund 39 dB angehoben wird.

In „leisen“ Wohngebieten, d.h. in Gebieten in denen die ortsüblichen Schallimmissionen deutlich unter dem Planungswert gemäß Flächenwidmungskategorie liegen, ist in vergangenen Genehmigungsverfahren eine Anhebung der ortsüblichen Schallimmissionen um bis zu 3 dB als tolerabel betrachtet worden. In diesem Fall liegt der Planungswert gemäß Flächenwidmungskategorie durch die Bauland-Betriebsgebiet-Widmung noch höher als in einem Wohngebiet.

In der lärmtechnischen Beurteilungspraxis hat sich für die Beurteilung der Auffälligkeit der betrieblichen Schallimmissionen die Anwendung des Kriteriums „Beurteilungspegel der betriebl. Schallimmissionen \leq Basispegel $L_{A95} + 10$ dB“ bewährt. Dieses Kriterium wird für sämtliche Immissionspunkte, siehe Tabelle auf S.27 der SP „Zusatzkriterium“ eingehalten.

Zu den betrieblichen Pegelspitzen ist Folgendes zu sagen: Es wird offensichtlich in der Tabelle 27 die maximale betriebliche Pegelspitze (60 dB) mit der maximalen Pegelspitze der Messung (60 dB) verglichen. Der mittlere Spitzenpegel $L_{A,01}$ der leisesten Nachtstunde (Umgebungsgerauschemessung) liegt jedoch nur bei $L_{A,01} = 46$ dB. Auffälligkeiten sind betreffend Pegelspitzen somit nicht auszuschließen. Weiter ist anzumerken, dass Pegelspitzen mit $L_{WA, Sp} = 100$ dB für einen Gastgarten „mit normaler Lautstärke“, wie er projektiert ist, kaum zu erwarten sind. Gemäß der ÖNORM S 5012 wären für einen Gastgarten mit „normaler Lautstärke“ ($L_{WA, 1P} = 63$ dB) Pegelspitzen von 92 dB zu erwarten. Dies würde betriebliche Pegelspitzen von rund 52 dB bei einem mittleren Spitzenpegel $L_{A,01}$ des Umgebungsgerausches von $L_{A,01} = 46$ dB bedeuten. Die betrieblichen Pegelspitzen würden rund 6 dB über dem mittleren Spitzenpegel $L_{A,01}$ des Umgebungsgerausches liegen.

Die betrieblichen Dauergeräusche liegen im Bereich bzw. unter dem Basispegel L_{A95} des Umgebungsgerausches.

Eine lärmmedizinische Beurteilung erscheint erforderlich.

Auflagenpunkte:

- Die 3 m hohe Wand beim Gastgarten ist innenseitig hochabsorbierend auszukleiden. (Schallabsorption $DL_{\alpha} \geq 12$ dB; Schalldämmung $DL_R \geq 25$ dB)
Hierfür ist ein Nachweis über den Schallabsorptionsgrad des Absorbers sowie die tatsächliche Aufbringung des absorbierenden Materials an die Wand zu erbringen.
- Es ist darzulegen, dass die den Gastgarten umgebende Wand fugen- und ritzendicht ausgeführt ist und eine Schalldämmung von $DL_R \geq 25$ dB aufweist.
- Der messtechnische Nachweis über die Einhaltung der lt. Projekt beantragten Schalleistungspegel der Einzelschallquellen im Freien ist zu erbringen.

Luftwärmepumpe 1: $L_{WA} = 66$ dB

Luftwärmepumpe 2: $L_{WA} = 66$ dB

Klimaaußengerät: $L_{WA} = 76$ dB

Lüftungsanlage FOL: $L_{WA} = 61$ dB

Lüftungsanlage AUL: $L_{WA} = 59$ dB

Der messtechnische Nachweis hat von einer akkreditierten Prüfanstalt für Schallschutz oder einem technischen Büro/Zivilingenieurbüro entsprechender Fachrichtung zu erfolgen.“

Vom Amtsarzt wurde am 09.05.2022 folgende Stellungnahme abgegeben, welche mittels Parteigehör zur Kenntnis gebracht wurde:

„Aus den technischen Unterlagen der Firma Z+P ergibt sich, dass bei den geplanten Schutzmaßnahmen, die Einhaltung der planungstechnischen Grundsätze erfüllt werden.

Da sich das geplante Objekt im Bauland –Betriebsgebiet befindet sind die Planungsrichtwerte deutlich höher als im Bauland Wohngebiet oder Bauland Kerngebiet.

Die berechneten Werte für die Nachtstunden liegen um den Grenzwert (ÖAL Richtlinie Nr.3 Blatt 1).

Die punktuelle Nichteinhaltung der Planungsrichtwerte muss aber nicht automatisch zu einer Lärmbelästigung in den Nachtstunden führen, da dem Gutachten der akustische Eindruck des Messtechnikers vorangestellt wird, dass die Störgeräusche besonders verkehrabhängig zu den beiden vorbeiführenden Straßen –Kronauer Straße und Reitherstraße zuzuordnen sind.

Eine gesundheitliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Eine Belästigung ist immer möglich.

Belästigung, Störung des Wohlbefindens, Beeinträchtigung des Wohlbefindens

Hier handelt es sich weitgehend um subjektive Wahrnehmungsqualitäten jede Immission - vorausgesetzt, dass sie überhaupt wahrgenommen wird, d.h., dass sie die Wahrnehmungsschwelle überschreitet - kann vom gesunden normal empfindenden Menschen im konkreten Fall als Belästigung empfunden werden und damit eine Störung des Wohlbefindens bewirken. Das Empfinden einer Belästigung ist inter- und intraindividuell sehr unterschiedlich. Die Wahrnehmung einer Immission an sich stellt noch keine Belästigung dar. Zum Belästigungserleben kommt es insbesondere, wenn die Immission emotional negativ bewertet wird.

Es wurde das ruhige Verhalten der Klienten im Gastgarten vorausgesetzt.

Falls die Erwartungen dem nicht entsprechen, muss die Behörde auch zu einer Reduktion des Gastgartenbetriebs in den Nachtstunden eine Modifizierung einplanen.“

Zudem ergänzte der Amtsarzt die Stellungnahme vom 09.05.2022 mit nachfolgendem Schreiben vom 07.06.2022:

„Die vorgesehenen Auflagen erscheinen ausreichend um keine belästigende Störung der Anrainer hervorzurufen.

Nicht alles was wahrnehmbar ist, stellt auch eine Belästigung dar, kann aber auch als solche empfunden werden. Das Summen einer Stechmücke, was sehr leise aber trotzdem belästigend empfunden wird. Der Gesang einer Amsel mit 90 dB -was einem Presslufthammer entspricht, wird eher als schön wahrgenommen.

Der Lärmtechniker stellt in seinem GA auch den großen Einfluss der B19 auf die Umgebungsgeräusche fest.“

Mit Schreiben vom 17.05.2022 wurden von Herrn Friedrich Ortlieb folgende Einwendungen erhoben:

„Wie bereits tel. besprochen möchte ich meine Einwände bezüglich des Lärmgutachtens schriftlich erläutern.

Im erhaltenen Gutachten werden Öffnungszeiten des Gastgartens von 21.00 bis 04.00 angegeben.

Da wir nun seit 12 Jahren die Ehre und Erfahrung dieses Gewerbe als unmittelbaren Nachbarn zu haben, weiß ich aus Erfahrung, dass die Lautstärke der Gäste im Garten unerträglich laut ist und meine Mieter sich oft über den Lärm beschwerten.

Die Mauer mit 3 Meter Höhe wird dies keineswegs abhalten, höchsten Fall ein wenig vermindern.

Es wundert mich auch, dass die Öffnungszeit im Gastgarten bis 4 Uhr Früh bewilligt wird, ich war in der Annahme, dass Schanigärten in Niederösterreich nur von 08.00 bis 23.00 erlaubt sind.

Ich ersuche um Verminderung der Öffnungszeiten des Gastgartens, da ich sonst meine Wohnungen nicht mehr vermietbar wären.“

Mit Schreiben vom 20.05.2022 wurden von Herrn Ing. Karl Minich folgende Einwendungen erhoben:

„Wie telefonisch besprochen habe ich Einwände als Anrainer wegen des geplanten Gastgartenbetriebes von 21.00 bis 4.00. Indoor sicher kein Problem bei diesem Geschäft, aber im Außenbereich sollte um 23.00 Schluß sein wie sonst auch üblich.

Außerdem will ich keine laufenden Streitereien mit meinen Nachbarn wegen des Lärms der unweigerlich zu späterer Stunde bei angetrunkenen Personen entsteht. Ich bitte Sie den Gastgartenbetrieb einzuschränken bis längsten um 23.00 um uns allen Ärger zu ersparen, da sich das Hauptgeschäft ja hoffentlich im Inneren des Hauses abspielen wird, was ja bis jetzt auch kein Problem war.“

Mit Schreiben vom 04.07.2022, eingelangt am 05.07.2022 wurden von Hanna Ortlieb folgende Einwendungen erhoben:

*„Bezüglich des oben genannten Anliegens möchte ich ebenso wie Herr Friedrich Ortlieb meinen ausdrücklichen Einspruch gegen die Öffnungszeiten des Gastgartens bis 04:00 darlegen. Es ist eine Zumutung für alle Bewohner*innen derartig hohe Lautstärken die ganze Nacht ertragen zu müssen, wenn man am nächsten Tag arbeiten*

muss. Außerdem wird eine Lärmschutzwand von so geringer Höhe nicht ausreichend sein um die Lautstärke bis zu den Wohnungen zu dämpfen.“

Mit Schreiben vom 04.07.2022, eingelangt am 05.07.2022 wurden von Regina und Lena Ortlieb folgende Einwendungen erhoben:

*„Bezüglich des oben genannten Anliegens möchte ich gerne Stellung nehmen, bzw. Einspruch gegen den geplanten Gastgarten erheben.
Mit dem Projekt selbst habe ich kein Problem. Bis auf die Tatsache, dass ein Gastgarten entstehen soll, der von 21 Uhr bis 4 Uhr geöffnet werden soll, was eine Zumutung für die angrenzenden Bewohner ist!
Ich wohne hier seit Jahren mit meinen Töchtern und die nächtliche Lärmbelästigung (extrem laute Musik, ständiges zuknallen der Türen, das Grölen betrunkenener Gäste, sehr lautstarke Streitgespräche zwischen den Damen und ihren Kunden/Gäste, etc) war oft so schlafraubend, dass ich am liebsten die Polizei gerufen hätte, es aber nie getan habe und auch in Zukunft davon absehen möchte.
Da das geplante Projekt ja viel größer werden soll (14 Zimmer), sprich mehr Frequentation und mehr Kunden/Gäste, wird die Lärmbelästigung noch stärker werden. Mein Anliegen ist: den Gastgartenbetrieb bis max. 23 Uhr zu beschränken, da alles darüber hinaus für Anrainer, die morgens aufstehen und zur Arbeit müssen, unzumutbar ist!!!
P.S. Da die E-Mail Adresse meiner Tochter (LENA Ortlieb) falsch übermittelt wurde, möchte sie sich hiermit meinem Anliegen anschließen.“*

Mit Schreiben vom 04.07.2022, eingelangt am 05.07.2022 wurden von Herrn Horst Eberl folgende Einwendungen erhoben:

*„Ich beziehe mich auf Ihr Schreiben mit dem Kennzeichen TUW2-BA-0413/005 per Mail vom 04.07.2022.
Mein Name ist Leopold Horst Eberl, wohnhaft in 3430 Tulln Kronauerstrasse 3/5.
Ich erhebe lt. Ihrem oben genannten Schreiben Einspruch auf das BVH in der Kronauerstrasse 5A.
Ich bin nicht Einverstanden das der Barbetrieb im Außenbereich bis 04.00 Uhr gestattet wird. Ich bin selbst Berufstätig und würde dadurch massivst in meiner Ruhephase gestört fühlen. Bis 22.00 Uhr ist für mich in Ordnung.“*

Zu den Einwendungen des Herrn Ortlieb:

Es erfolgte eine Internetverlautbarung der Verhandlung und Herr Ortlieb wurde persönlich von der Anberaumung der mündlichen Verhandlung verständigt. Dabei erklärte er, dass lärmtechnische Vorschriften einzuhalten wären.

Die lärmtechnischen Vorschriften wurden vom Amtssachverständigen für Lärmtechnik sowie dem Amtsarzt überprüft und unter Vorschreibung von Auflagen konnte das Vorhaben positiv beurteilt werden, da weder von belästigenden Störungen noch von einer gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigung der Nachbarn auszugehen war.

Ein Verlust der Parteistellung als Nachbar im Sinne des § 75 Abs. 2 GewO 1994 kann im Fall der Durchführung einer ordnungsgemäß kundgemachten Verhandlung in Verbindung mit dem Unterlassen der Erhebung von Einwendungen eintreten (vgl. VwGH 18.03.2022, Ra 2021/04/0001).

Eine dem § 42 AVG entsprechende Einwendung liegt nur dann vor, wenn sie spezialisiert ist und jedenfalls erkennbar ist, welche Rechtsverletzung behauptet wird (vgl. VwGH 24.4.1997, 97/06/0069); geltend gemacht werden muss die Verletzung eines subjektiven Rechtes (VwGH 16.9.1997, 97/05/0180). Der Einwendung muss jedenfalls entnommen werden können, welcher Art das geltend gemachte subjektive Recht ist (vgl. VwGH 18.10.2001, 2001/07/0074). Einwendungen müssen nicht begründet werden; es genügt die Behauptung einer Verletzung in Bezug auf ein bestimmtes Recht. Neue Einwendungen können nicht nachgetragen werden, weil insoweit die Parteistellung verloren gegangen ist (vgl. VwGH 18.03.2022, Ra 2021/04/0001).

Hinsichtlich der Einwendungen bezüglich der zu langen Betriebszeiten des Gastgartens ist festzuhalten, dass bereits zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung die Betriebszeiten des Gastgartens feststanden und keine Einwendungen dagegen erhoben wurden.

Herr Ortlieb hat somit die Parteistellung verloren und die Einwendungen waren daher zurückzuweisen.

Zu den Einwendungen des Herrn Ing. Minich:

Herr Ing. Minich wurde zwar persönlich von der Anberaumung der mündlichen Verhandlung verständigt, allerdings liegt diesbezüglich kein Zustellnachweis vor.

Seine Einwendungen beziehen sich auf die Öffnungszeiten des Gastgartens. Indoor würde er kein Problem bei diesem Geschäft sehen, aber im Außenbereich sollte um 23:00 Schluss sein, wie sonst auch üblich.

Gemäß § 76a Abs. 7 GewO 1994 bedürfen Gastgärten, die im Sinne des Abs. 1 Z 1 bis Z 4, jedoch über die in Abs. 1 oder Abs. 2 angeführten Zeiten hinaus betrieben werden, einer Genehmigung, wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist.

Mit dieser Bestimmung wird klargestellt, dass eine Betriebszeit über die in § 76a Abs. 1 oder Abs. 2 genannten Zeiten hinaus in einem betriebsanlagenrechtlichen Genehmigungsverfahren grundsätzlich möglich ist, auch wenn der geplante Gastgarten nach den Voraussetzungen des Abs. 1 Z 1 bis Z 4 betrieben wird. Das Erfordernis der Genehmigung bezieht sich in diesen Fällen auf den gesamten Gastgartenbetrieb bzw. auf den noch nicht durch eine betriebsanlagenrechtliche Genehmigung erfassten Betrieb. Dies ist sowohl im Sinne der Rechtssicherheit als auch im Sinne der Einheit der Betriebsanlage geboten, zumal die Verlängerung einer Emissionssituation eine gesamte Betrachtung der Emissionen erfordert und nicht nur einen Teil derselben.

Gemäß § 77 Abs. 1 GewO 1994 ist die Betriebsanlage 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.

Ob Belästigungen der Nachbarn im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 GewO 1994 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.

Die Beurteilung durch den Amtsarzt hat ergeben, dass die vorgesehenen Auflagen ausreichend erscheinen um keine belästigende Störung der Anrainer hervorzurufen. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung ist demnach nicht zu erwarten.

Die Einwendungen waren daher spruchgemäß abzuweisen.

Zu den Einwendungen von Frau Hanna Ortlieb, Regina und Lena Ortlieb sowie von Herrn Horst Eberl

Frau Hanna Ortlieb, Regina und Lena Ortlieb sowie Herr Horst Eberl erhielten die Gutachten der Sachverständigen am 04.07.2022 zum Parteiengehör, wogegen von allen Parteien am selben Tag Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben wurden.

Zusammenfassend bringen die Parteien vor, dass die Öffnungszeiten des Gastgartens zu beschränken wären, da diese für die angrenzenden Bewohner nicht zumutbar wären und sich in ihrer Ruhephase gestört fühlen würden. Zudem käme es laut Frau Regina Ortlieb zu nächtlichen Lärmbelästigungen (extrem laute Musik, ständiges Zuknallen der Türen, das Grölen betrunkenen Gäste, sehr lautstarke Streitgespräche), die oft schlafraubend wären.

An dieser Stelle ist auf die Ausführungen zu Herrn Ing. Minich zu verweisen: Aufgrund des lärmtechnischen Gutachtens stellte der Amtsarzt fest, dass die vorgesehenen Auflagen ausreichend erscheinen um keine belästigende Störung der Anrainer hervorzurufen. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung ist demnach nicht zu erwarten.

Nachdem von keiner unzumutbaren Belästigung oder Gesundheitsgefährdung der Anrainer auszugehen war, war die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb der Betriebsanlage zu erteilen, dies auch auf Grundlage der Gutachten der Amtssachverständigen für Bautechnik, Maschinenbautechnik, Lärmtechnik sowie der Stellungnahmen des Amtsarztes.

Die angeführten Einwendungen der Nachbarn waren daher spruchgemäß abzuweisen.

Rechtlich ist Folgendes festzustellen:

5. Rechtsgrundlagen

§ 77 (1) Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994) lautet:

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. Die nach dem ersten Satz vorzuschreibenden Auflagen haben erforderlichenfalls auch Maßnahmen für den Fall der Unterbrechung des Betriebes und der Auflassung der Anlage zu umfassen; die Behörde kann weiters zulassen, dass bestimmte Auflagen erst ab einem dem Zeitaufwand der hierfür erforderlichen Maßnahmen entsprechend festzulegenden Zeitpunkt nach Inbetriebnahme der Anlage oder von Teilen der Anlage eingehalten werden müssen, wenn dagegen keine Bedenken vom Standpunkt des Schutzes der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen bestehen.

(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.

(3) Die Behörde hat Emissionen von Luftschadstoffen jedenfalls nach dem Stand der Technik (§ 71a) zu begrenzen. Die für die zu genehmigende Anlage in Betracht kommenden Bestimmungen einer Verordnung gemäß § 10 des Immissionsschutzgesetzes-Luft (IG-L), BGBl. I Nr. 115/1997, in der jeweils geltenden Fassung, sind anzuwenden. Sofern in dem Gebiet, in dem eine neue Anlage oder eine emissionserhöhende Anlagenerweiterung genehmigt werden soll, bereits mehr als 35 Überschreitungen des Tagesmittelwertes für PM10 gemäß Anlage 1a zum IG-L oder eine Überschreitung

- des um 10 µg/m³ erhöhten Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Jahresmittelwertes für PM10 gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Jahresmittelwertes für PM2,5 gemäß Anlage 1b zum IG-L,
- eines in einer Verordnung gemäß § 3 Abs. 5 IG-L festgelegten Immissionsgrenzwertes,
- des Halbstundenmittelwertes für Schwefeldioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Tagesmittelwertes für Schwefeldioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Halbstundenmittelwertes für Stickstoffdioxid gemäß Anlage 1a zum IG-L,
- des Grenzwertes für Blei in PM10 gemäß Anlage 1a zum IG-L oder
- eines Grenzwertes gemäß Anlage 5b zum IG-L

vorliegt oder durch die Genehmigung zu erwarten ist, ist die Genehmigung nur dann zu erteilen, wenn

1. die Emissionen der Anlage keinen relevanten Beitrag zur Immissionsbelastung leisten oder
2. der zusätzliche Beitrag durch emissionsbegrenzende Auflagen im technisch möglichen und wirtschaftlich zumutbaren Ausmaß beschränkt wird und die zusätzlichen Emissionen erforderlichenfalls durch Maßnahmen zur Senkung der Immissionsbelastung, insbesondere auf Grund eines Programms gemäß § 9a IG-L oder eines Maßnahmenkatalogs gemäß § 10 des Immissionsschutzgesetzes-Luft in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 34/2003, ausreichend kompensiert werden, so dass in einem realistischen Szenario langfristig keine weiteren Überschreitungen der in diesem Absatz angeführten Werte anzunehmen sind, sobald diese Maßnahmen wirksam geworden sind.

(4) Die Betriebsanlage ist erforderlichenfalls unter Vorschreibung bestimmter geeigneter Auflagen zu genehmigen, wenn die Abfälle (§ 2 Abfallwirtschaftsgesetz) nach dem Stand der Technik (§ 71a) vermieden oder verwertet oder, soweit dies wirt-

schaftlich nicht vertretbar ist, ordnungsgemäß entsorgt werden. Ausgenommen davon sind Betriebsanlagen, soweit deren Abfälle nach Art und Menge mit denen der privaten Haushalte vergleichbar sind.

§ 81 (1) GewO 1994

Wenn es zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen erforderlich ist, bedarf auch die Änderung einer genehmigten Betriebsanlage einer Genehmigung im Sinne der vorstehenden Bestimmungen. Diese Genehmigung hat auch die bereits genehmigte Anlage so weit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der im § 74 Abs. 2 umschriebenen Interessen gegenüber der bereits genehmigten Anlage erforderlich ist.

(2) Eine Genehmigungspflicht nach Abs. 1 ist jedenfalls in folgenden Fällen nicht gegeben:

- bescheidmäßig zugelassene Änderungen gemäß § 79c Abs. 2,
- Änderungen zur Einhaltung von anderen oder zusätzlichen Auflagen gemäß § 79 Abs. 1 oder § 79b,
- Änderungen zur Anpassung an Verordnungen auf Grund des § 82 Abs. 1,
- Bescheiden gemäß § 82 Abs. 3 oder 4 entsprechende Änderungen,
- Ersatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen durch gleichartige Maschinen, Geräte oder Ausstattungen; Maschinen, Geräte oder Ausstattungen sind gleichartig, wenn ihr Verwendungszweck dem der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen entspricht und die von ihnen zu erwartenden Auswirkungen von den Auswirkungen der in der Anlage befindlichen Maschinen, Geräte oder Ausstattungen nicht so abweichen, dass der Ersatz als genehmigungspflichtige Änderung gemäß Abs. 1 zu behandeln ist.
- Änderungen durch den Einsatz von Maschinen, Geräten oder Ausstattungen, die unter Verordnungen gemäß § 76 Abs. 1 fallen oder in Bescheiden gemäß § 76 Abs. 2 angeführt sind, sofern § 76 Abs. 3 nicht entgegensteht,
- Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage zu den Nachbarn nicht nachteilig beeinflussen und die auf Grund der besonderen Situation des Einzelfalles erwarten lassen, dass überhaupt oder bei Einhaltung der erforderlichenfalls vorzuschreibenden Auflagen Gefährdungen des Lebens oder der Gesundheit von Personen vermieden und Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 3 bis 5 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden,
- Sanierung gemäß § 12 des Luftreinhaltegesetzes für Kesselanlagen, BGBl. Nr. 380/1988,
- Änderungen, die das Emissionsverhalten der Anlage nicht nachteilig beeinflussen,
- Fortschreibung des Abfallwirtschaftskonzeptes (§ 353 Z 1 lit. c),
- Änderungen von vorübergehender, vier Wochen nicht überschreitender Dauer, die keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Personen bewirken und aus Anlass von Ereignissen oder Veranstaltungen, die in kulturellem oder sportlichem Interesse überregional breiter Kreise der Bevölkerung stattfinden, vorgenommen werden.

(3) Änderungen gemäß Abs. 2 Z 7 sind der zur Genehmigung der Anlage zuständigen Behörde vorher anzuzeigen.

(4) Im Fall einer genehmigungspflichtigen Änderung nach Abs. 11, jedoch mindestens alle sieben Jahre, ist das Abfallwirtschaftskonzept fortzuschreiben. Die Fortschreibung einer gültigen Umwelterklärung gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1221/2009 über die freiwillige Teilnahme von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für Umweltmanagement und Umweltbetriebsprüfung (EMAS), ABl. Nr. L 342 vom 22. 12. 2009, S. 1, gilt als Fortschreibung im Sinne dieses Bundesgesetzes.

§ 359 (1) GewO 1994

Im Bescheid, mit dem die Errichtung und der Betrieb der Anlage genehmigt werden, sind die allenfalls erforderlichen Auflagen anzuführen. Wenn es aus Gründen der Überwachung der Einhaltung der Auflagen notwendig ist, hat die Behörde im Genehmigungsbescheid anzuordnen, dass ihr die Fertigstellung der Anlage angezeigt wird; der Inhaber einer dem Abschnitt 8a betreffend die Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen unterliegenden Betriebsanlage hat deren Fertigstellung der zur Genehmigung dieser Anlage zuständigen Behörde anzuzeigen, ohne dass es einer diesbezüglichen Anordnung im Genehmigungsbescheid bedarf. Die Behörde hat in den Genehmigungsbescheid gegebenenfalls einen Hinweis darauf aufzunehmen, dass ihrer Ansicht nach im Standort das Errichten und Betreiben der Anlage im Zeitpunkt der Bescheiderlassung durch Rechtsvorschriften verboten ist.

6. Die Behörde hat wie folgt erwogen:

Im gewerbebehördlichen Verfahren kann festgestellt werden, dass aufgrund der nicht anzuzweifelnden Sachverständigengutachten, bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung des Vorhabens sowie bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagenpunkte erwartet werden kann, dass die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 1 GewO 1994 vermieden und Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen im Sinne des § 74 Abs. 2 Z 2 bis 4 auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Die Anzeige der Fertigstellung Ihrer Anlage wurde angeordnet, um die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen überwachen zu können.

Zu II.

Mit Schreiben vom 15.06.2022 haben Sie um Erteilung der Baubewilligung für das Vorhaben „Abbruch und Neubau eines Barbetriebes mit Zimmervermietung auf Grundstück Nr. 2711/4, KG Tulln, angesucht.

Aufgrund der NÖ Bauübertragungsverordnung 2017 war das gegenständliche Baubewilligungsverfahren durch die Bezirkshauptmannschaft Tulln zu führen.

Die Vorprüfung gem. § 20 NÖ BO 2014 hat ergeben, dass kein Widerspruch zu den in Abs. 1 Z 1 bis 7 leg. cit. angeführten Bestimmungen besteht. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1 dritter Satz NÖ BO 2014 sinngemäß.

Die Parteien und Nachbarn wurden nachweislich von dem Vorhaben informiert und haben innerhalb der Frist keine Einwendungen erhoben.

Vom bautechnischen Amtssachverständigen wurde nachstehendes Gutachten abgegeben:

Festgehalten wird, dass bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung einer Gewerbebehörde bedürfen, die Prüfung nach § 20 Abs. 1 Ziffer 7 NÖ Bauordnung 2014 auf jene Bestimmungen eingeschränkt ist, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfasst ist.

Angemerkt wird, dass eine Prüfung auf Übereinstimmung des Vorhabens mit der Flächenwidmung Bauland-Betriebsgebiet nicht Gegenstand des gegenständlichen Gutachtens ist. Sollte die Behörde zu dem Schluss gelangen, dass das gegenständliche Projekt keinen Widerspruch zur Flächenwidmung darstellt, kann nach Prüfung der vorgelegten Projektunterlagen festgehalten werden, dass aus bautechnischer Sicht die technischen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sowie der NÖ Bau-technikverordnung 2014 eingehalten werden.

Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 leg.cit. nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Subjektiv-öffentliche Rechte werden gemäß § 6 Abs. 2 NÖ BO 2014 begründet durch jene Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

5. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligungs- oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4) sowie
6. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z.B. aus Heizungs- oder Klimaanlage),

gewährleisten und über

7. a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen

sowie

- b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung
 - auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder
 - auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn

beeinträchtigt werden könnte.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ BO 2014 angeführten Bestimmungen besteht.

Gemäß § 20 Abs. 1 dritter Satz NÖ BO 2014 ist bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, die Prüfung nach Z. 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch diese Genehmigung nicht erfasst ist (vgl. § 23 Abs. 1, Satz 3 iVm § 20 Abs. 1, Satz 3 NÖ BO 2014).

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

Zu III.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die angeführten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamt Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt Österreich (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:

2. Friedrich Ortlieb GmbH, Kronauer Straße 3, 3430 Tulln an der Donau

1. Karl Schildecker GesmbH, Industriegelände Objekt 2, 3435 Pischelsdorf
3. Stadtgemeinde Tulln (öffentliches Gut), Minoritenplatz 1, 3430 Tulln an der Donau
4. Herr Ing. Karl Josef Minich, Weitenfeldstraße 20, 3430 Nitzing
5. Arbeitsinspektorat Wien Süd und Umgebung, Fichtegasse 11, 5. Stock, 1010 Wien
6. Stadtgemeinde Tulln an der Donau, z. H. des Bürgermeisters, Minoritenplatz 1, 3430 Tulln an der Donau
zur Kenntnis
7. Frau Regina Ortlieb, Kronauer Straße 3/Top 1, 3430 Tulln an der Donau
8. Frau Lena Ortlieb, Kronauer Straße 3/Fop 3, 3430 Tulln an der Donau
9. Frau Hannah Ortlieb, Kronauer Straße 3/Top 3, 3430 Tulln an der Donau
10. Herr Horst Eberl, Kronauer Straße 3/Top 5, 3430 Tulln an der Donau

Für den Bezirkshauptmann

Mag. S t a u f f e r

