

Geschäftszahl:

**LVwG-AV-1164/001-2015**

St. Pölten, am 29. August 2019

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch MMag. Horrer als Einzelrichter über die Beschwerde des Herrn A und der Frau B gegen den Bescheid des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde \*\*\* vom 17. September 2015, Zl. \*\*\*, betreffend Einwendungen gegen eine Baubewilligung nach der NÖ Bauordnung 1996 nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird gemäß § 28 Abs. 1 und 2 Verwaltungsgerichtsverfahrgesetz – VwGVG als unbegründet abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 - VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof im Sinne des Art. 133 Abs. 4 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) nicht zulässig.

### **Entscheidungsgründe:**

Aus dem vom Gemeindevorstand der Marktgemeinde \*\*\* (im Folgenden: belangte Behörde) vorgelegten Verwaltungsakt, dem Akt des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich und den Ergebnissen der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 28. August 2019 ergibt sich für das gegenständliche Beschwerdeverfahren im Wesentlichen folgender relevanter Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16. April 2015 beantragte Frau C (im Folgenden: Bauwerberin) bei der Baubehörde der Marktgemeinde \*\*\* die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Umbau des Hoteleingangsbereiches, für den Einbau einer Aufzugsanlage und für Abänderungen des mit Bescheid vom 13. Juli 2010, Zl. \*\*\*, bewilligten Bauvorhabens hinsichtlich der Parkplatzgestaltung und der Oberflächenentwässerung sowie für die Errichtung einer Betonsteinmauer beim Landhotel D auf ihrem Grundstück Nr. \*\*\*, EZ. \*\*\*, KG \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*.

Laut der Baubeschreibung soll beim bestehenden Landhotel D der Hoteleingangsbereich durch einen Zubau vergrößert werden, wobei in diesem ein Eingangsbereich und ein Abstellraum sowie ein Aufzug eingebaut werden sollen. Die Aufzugsanlage soll sich dabei über alle Stockwerke sowohl im Bereich des Zubaus als auch im Bereich des Stiegenhauses im selben Brandabschnitt befinden. Innerhalb eines massiven Aufzugsschachtes soll eine Personenaufzugsanlage für 8 Personen mit einer Nennlast von 630 kg und einer Nenngeschwindigkeit von 0,63 m bis 1 m pro Sekunde über eine Förderhöhe von 6,09 m errichtet werden. Der Antrieb soll über eine elektromotorische Treibscheibe mit Seilzug erfolgen, wobei das Aggregat im Aufzugsschachtkopf angeordnet werden soll. Die Fahrschachttüren sollen maschinell betätigt, aus zweiteiligen Teleskopblechschiebetüren ausgestattet und mit einem Lichtgitter gesichert werden. Im Fahrkorb würden sich neben den Rufeinrichtungen auch eine Notbeleuchtung, ein Notruf und ein Kommunikationssystem (\*\*\*) an eine ständig besetzte Fernstelle befinden. Für die Notbefreiung sei eine batteriegepufferte Rückholsteuerung mit Fangeinrichtung vorgesehen. Der Fahrschacht sei mit den erforderlichen Sicherheitsräumen ausgestattet. Die Aufzugsanlage werde auch rollstuhlgerecht gemäß der ÖNORM EN 81-70 ausgeführt, sodass die beiden oberen Stockwerke barrierefrei zu erreichen seien. Vom TÜV-Austria liegt ein Vorprüfungsgutachten vom 11. Mai 2015 vor, aus dem ersichtlich ist, dass die Aufzugsanlage den geltenden Sicherheitsvorschriften entspricht und auch die Hebeanlagenbetriebsverordnung eingehalten wird. Weiters enthalten die Einreichunterlagen auch technische Unterlagen betreffend die Aufzugsanlage.

Im Ober- und im Dachgeschoss soll nach außen hin nur der Aufzugsanbau und der Mauerdurchbruch gemacht werden. Der Aufzugsanbau soll ein Walmdach erhalten,

welches zimmermannsmäßig in das bestehende Satteldach eingebunden werden soll. Über dem Erdgeschoß soll ein Vordach an die Übermauerung angebaut und wie beim Eingang in das Landhotel mit Blechbahnen eingedeckt werden. Das Flachdach soll eine Kiesschüttung erhalten.

Die Oberflächen- und Dachabwässer sollen in den bestehenden öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Betreffend den Parkplatz sollen zum mit Bescheid vom 13. Juli 2010 bewilligten Bauvorhaben folgende Änderungen vorgenommen werden:

Es sollen zusätzlich 1 PKW Stellplatz und 1 Behindertenstellplatz geschaffen sowie zusätzliche Asphaltflächen im Bereich des Busparkplatzes (zuvor Pflasterfläche) und der zentral gelegenen Grünfläche geschaffen werden.

Der Grünstreifen zwischen dem Parkplatz und der \*\*\* soll durch die Errichtung einer Betonsteineinfriedung verringert werden. Die Betonwand an der Kreuzung \*\*\*- und \*\*\* soll entfallen.

Bezüglich der Entwässerung sollen Änderungen der Lage und Größe der Versitzmulden sowie eine Änderung der Größe des Sickerschachtes für die Dachfläche und soll auch für einen Teil der Dachfläche eine Versickerung in den Untergrund vorgenommen werden.

Die Regenwässer des Parkplatzes, der Verkehrs- und Asphaltflächen sollen auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück durch Versitzmulden versickern.

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde \*\*\* legt für das verfahrensgegenständliche Baugrundstück die Widmung Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehrseinrichtung fest.

Der Bebauungsplan der Marktgemeinde \*\*\* legt für das verfahrensgegenständliche Baugrundstück u.a. die freie Anordnung mit einer Gebäudehöhe von 7 m fest.

Zur Bauverhandlung vom 29. Juni 2015 wurden die Verfahrensparteien, und somit auch Herr A und Frau B (im Folgenden: Beschwerdeführer), unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen ordnungsgemäß geladen.

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, je KG \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, wobei lediglich die beiden Grundstücke Nr. \*\*\* und \*\*\*

mit einem Gebäude bebaut sind; die anderen Grundstücke sind – bis auf das Grundstück Nr. \*\*\* - unbebaut. Der Mindestabstand des Grundstückes Nr. \*\*\* vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück beträgt abgerundet mindestens 16 m, wobei sich innerhalb und im Bereich dieses Mindestabstandes zwischen dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück und diesem Grundstück die sich im Eigentum der Marktgemeinde \*\*\* befindliche öffentliche Verkehrsfläche \*\*\* (Gemeindestraße), Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, mit einer Breite von 8,50 m befindet. An diese öffentliche Verkehrsfläche schließt unmittelbar sein unbebautes Grundstück Nr. \*\*\* mit einer Breite abgerundet von rund 2 m an, an dieses schließt wiederum unmittelbar sein unbebautes Grundstück Nr. \*\*\* mit einer Breite abgerundet von rund 4 m an, an dieses schließt sodann unmittelbar sein unbebautes Grundstück Nr. \*\*\* mit einer Breite abgerundet von rund 1,50 m an und an dieses schließt schließlich sein mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück Nr. \*\*\* an. Während die Entfernung für sein mit einer befestigten Zufahrt bebautes Grundstück Nr. \*\*\* vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück rund 13 m beträgt, beträgt diese für sein unbebautes Grundstück Nr. \*\*\* rund 22 m. Der Abstand zum verfahrensgegenständlichen Baugrundstück für sein ebenfalls mit einem Gebäude bebauten Grundstück Nr. \*\*\* beträgt rund 32 m und jene des unbebauten Grundstückes Nr. \*\*\* rund 27 m.

Die Beschwerdeführerin ist wiederum Eigentümerin des Nachbargrundstückes Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, wobei zwischen dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück und diesem Grundstück die sich im Eigentum des Landes Niederösterreich befindliche öffentliche Verkehrsfläche \*\*\* (Landesstraße \*\*\*), Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, mit einer Breite von 6 m und das sich im Eigentum der Marktgemeinde \*\*\* befindliche Grundstück Nr. \*\*\*, KG \*\*\*, (Gehsteig zur Landesstraße) mit einer Breite von rund 1,50 m befinden, sodass dieses Grundstück vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück eine Entfernung von rund 7,50 m aufweist.

Nach Zustellung der Ladung zur Bauverhandlung haben die beiden Beschwerdeführer mit Schreiben vom 26. Juni 2015 im Wesentlichen eingewendet, dass die von ihnen in den vorangegangenen Verfahren erhobenen Einwendungen weiterhin aufrecht erhalten würden und dass der bestehende Parkplatz nicht dem

aktuell gültigen Bescheid vom 13. Juli 2010, Zl. \*\*\*, entsprechen würde. Vielmehr sei dieser von der Bauwerberin eigenmächtig um ca. 30 % größer als bewilligt errichtet worden. Dadurch komme es aufgrund fehlender baulicher Maßnahmen zu einer wesentlichen Vermehrung an Stellplätzen, wobei die zusätzliche Fläche für ungefähr 20 PKWs mehr Stellplätze biete. Aufgrund dieser Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Objekt könnten auch die Gutachten der E GmbH nicht mehr herangezogen werden. Es sei daher eine Neuevaluierung der Lärmemissionen des Betriebes unter der Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete vorzunehmen. Jedenfalls komme es auch durch fehlende Fahrgassen aufgrund von unkontrolliertem Durcheinanderfahren und Parken zu einer wesentlich stärkeren Lärmentwicklung. Dieser Umstand sei der Baubehörde bereits bekannt. Sämtliche durchgeführte Lärmmessungen würden sowohl am Tag als auch am Abend und in der Nacht wesentlich erhöhte Lärmhöchstwerte an ihren Grundstücksgrenzen ihrer Grundstücke \*\*\* und \*\*\* zeigen. Die Lärmhöchstwerte für Baulandwidmungen (Bauland Wohngebiet) würden zum Teil um das Vielfache überschritten und seien ortsunüblich hoch. Eine weitere Erhöhung dieser Lärmwerte führe zwangsweise zu einer verstärkten Gefährdung ihrer Gesundheit. Weder in der Baubeschreibung noch in den Einreichplänen seien bauliche Maßnahmen für den Parkplatz vorgesehen. Es werde also nicht sichergestellt, dass das Parken sowie das An- und Abfahren von Kraftfahrzeugen ausschließlich so erfolge, wie es die Berechnungen in den diversen Lärmgutachten vorsehen würden. Die Fahrgassen und Stellflächen, die in den Gutachten vorausgesetzt würden, seien aber unbedingt einzuhalten. Um permanente Ruhestörung und gesundheitsgefährdende Lärmimmissionen ausgehend vom verfahrensgegenständlichen D hintanzuhalten, sei dahingehend unbedingt eine entsprechende Auflage zu formulieren.

Zur Parkplatzentwässerung brachten sie vor, dass sich aus der wesentlich vergrößerten Parkplatzfläche auch die Notwendigkeit einer wesentlich größeren Versickerungsfläche und deren Ausgestaltung ergeben würde. Die in der Baubeschreibung dargelegte Bemessung der Versitzmulden sei nicht nachvollziehbar. Dies allein schon deshalb, weil ein Humusfilter von 40 cm (= Auflage Gewerbebehörde) nicht hergestellt worden sei bzw. auch nur schwierig hergestellt werden könne. In diesem Zusammenhang verwiesen sie auf ihre laufend durchgeführten Feuchtigkeitsmessungen (auch mit Tiefensonden) an dem nicht unterkellerten und nicht horizontal abgedichteten Wohnhaus (Steinmauerwerk) auf

dem Grundstück Nr. \*\*\*, \*\*\*. Seit dem Beginn der Umbauarbeiten des Parkplatzes des Landhotels D hätten sie hier eine stetig steigende Querschnittsfeuchtigkeit der Außenmauern festgestellt.

Zur Aufzugsanlage verwiesen sie darauf, dass hierfür entsprechende Auflagen zu formulieren seien, die eine weitere Erhöhung des Lärmes ausgehend vom Landhotel D ausschließen würden.

In der Bauverhandlung vom 29. Juni 2015 wurde zunächst das beantragte Bauvorhaben dargestellt sowie besprochen und führte der bautechnische Amtssachverständige in seinem Gutachten sodann aus, dass die Bauwerberin für den Umbau des Hoteleingangsbereiches samt Abstellraum und Aufzugsanlage einen Zubau in Nord-Westlicher Richtung direkt anschließend an das bestehende Landhotel zu errichten beabsichtige. Beim Abstellraum würden Ziegelwände mit einer Stärke von 38 cm im Ausmaß von 4,18 m x 6,30 m auf einer Fundamentplatte errichtet. Beim Eingangsbereich würden Stahlsäulen als Tragkonstruktion aufgestellt. Der Anbau werde mit einem Flachdach in massiver Bauweise ausgeführt. Das Flachdach erhalte eine Kiesschüttung. An der Übermauerung werde ein Vordach angebaut, welches mit Blech gedeckt werde. Der Zugang soll beim Eingangsbereich sowie zur Rezeption mit elektrischen Schiebetüren erfolgen. Im Zugangsbereich werde eine Rampe mit einer Neigung von maximal 6 % errichtet. Die absturzgefährdeten Stellen würden mit einem mindestens 1 m hohen standsicheren Geländer entsprechend der ÖNORM B 1600 abgesichert. Um das Ober- und Dachgeschoss barrierefrei zugänglich zu machen, werde ein Aufzugsanbau auf Höhe des Stiegenhauses errichtet. Der Fahrschacht werde gemauert und ein Ausmaß von 2,08 m x 2,46 m aufweisen. Zu den Hauptpodesten des Stiegenhauses werde jeweils ein Durchbruch gemacht. Der Aufzugsanbau, der in den bestehenden Satteldachstuhl eingebunden werde, erhalte ein Walmdach. Brandabschnittsmäßig werde eine Änderung dahingehend erfolgen, dass sämtliche Türen zum Stiegenhaus vom Landhotel als Brandschutztüren El<sub>2</sub> 30C ausgeführt würden. Der Aufzug werde brandabschnittsmäßig dem Stiegenhaus zugeschlagen. Das derzeit bestehende Fenster im Stiegenhaus an oberster Stelle im Ausmaß von 1 m<sup>2</sup> soll wiederum in der Außenwand ins Freie bzw. in der Dachfläche eingebaut werden. Der Fluchtweg im Stiegenhaus bis ins Freie werde mit vom Stromkreis unabhängigen Fluchtwegorientierungsleuchten als lückenloses Leitsystem ausgewiesen.

Der Bauwerberin sei mit Baubewilligungsbescheid vom 13. Juli 2010, Zl. \*\*\*, die baubehördliche Bewilligung u.a. für die Gestaltung der Außenanlagen nordwestlich ihres bestehenden Landhotels erteilt worden. Gegenüber dieser Genehmigung seien in Bezug auf die Parkplatzgestaltung und Errichtung einer zusätzlichen Einfriedung gegenüber der südwestlich vorbeiführenden Landesstraße \*\*\* Abänderungen vorgenommen worden, für welche um baubehördliche Bewilligung angesucht worden sei. Es sei gegenüber der baubehördlichen Bewilligung der östliche PKW Stellplatz um rund 5 m in östliche Richtung verschoben worden. Zusätzlich sei 1 PKW Stellplatz westlich der zentralen Parkplätze errichtet worden, sodass insgesamt mit den überdachten Stellplätzen nunmehr 44 PKW Stellplätze zur Verfügung stehen würden. Die zentral geplante Grünfläche sei nicht errichtet und ebenso wie die ursprünglich geplante gepflasterte Fläche asphaltiert worden. Der Busparkplatz, welcher sich nördlich des neuen geplanten Zuganges befunden habe, werde nun südlich der PKW Stellplätze auf einer asphaltierten Fläche zu liegen kommen. Darüber hinaus sei direkt im Anschluss an das Landhotel neben der Zu- und Ausfahrt zur Landesstraße auf der genehmigten asphaltierten Fläche ein Behindertenstellplatz gekennzeichnet worden.

In Summe würden für das Landhotel 45 PKW Stellplätze (davon 1 Behindertenstellplatz) und ein Busparkplatz bestehen.

Weiters sei bei den 10 Stellplätzen nordöstlich der \*\*\* eine bisher konsenslos errichtete Einfriedungsmauer in einer Entfernung von 60 cm bis 115 cm hinter der Grundstücksgrenze zur \*\*\* aufgestellt worden. Sie sei in Form einer Trockenmauer aus Natursteinen in einer Höhe von durchschnittlich 60 cm hergestellt worden. Im Verlauf dieser Einfriedung seien auch 2 Beleuchtungskörper zur Parkplatzbeleuchtung in Form von Laternen aufgestellt worden. Beabsichtigt sei zusätzlich, diese Trockenmauer auf Höhe des Wohnhauses \*\*\* mit einer Höhe von 1,20 m (gemessen von der Fahrbahnoberkante) mit einer Länge von rund 13 m zu erhöhen, sodass eine direkte Beleuchtung des Wohnhauses \*\*\* durch Abblendlicht, ausgehend von den Senkrechtstellplätzen, entsprechend dem Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 12. Februar 2015 ausgeschlossen werde.

Die geplante Oberflächen- und Dachentwässerung sei nicht Teil der bautechnischen Beurteilung und werde diesbezüglich auf den Befund und das Gutachten des wasserbautechnischen Amtssachverständigen verwiesen.

Das Bauvorhaben liege im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Im Bebauungsplan seien keine Bebauungsdichte, die freie Anordnung und eine Gebäudehöhe von 7 m festgelegt. Die Vorprüfung gemäß § 20 NÖ Bauordnung 1996 durch die Baubehörde habe ergeben, dass kein Widerspruch zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliege. Das Bauvorhaben befinde sich in der Flächenwidmung Bauland Sondergebiet - Fremdenverkehrseinrichtung. Weiters sei das Baugrundstück ein Bauplatz und liege auch keine Bausperre vor. Aus bautechnischer Sicht bestünden gegen die Errichtung der beantragten Bauvorhaben bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Einhaltung der von ihm vorgeschlagenen Auflagen daher keine Bedenken. Sodann schlug er die Vorschreibung von 11 Auflagen vor, die die Baubehörde in ihren Baubewilligungsbescheid aufgenommen hat.

Zu den Einwendungen der beiden Beschwerdeführer hielt der bautechnische Amtssachverständige fest, dass gegenüber den ursprünglich genehmigten 43 PKW Stellplätzen nunmehr 44 PKW Stellplätze sowie ein Behindertenstellplatz geschaffen würden. Es seien aufgrund der Verlängerung des Parkplatzes bzw. der zusätzlichen Asphaltierung größere Fahrflächen geschaffen worden. Betreffend die zusätzlichen Stellplätze werde auf das Gutachten der Firma E GmbH vom 21. Juni 2010 und die Ergänzung vom 31. Jänner 2011 in Bezug auf die Projektänderung von 4 zusätzlichen Stellplätzen verwiesen. Aus bautechnischer Sicht werde vorgeschlagen, eine diesbezügliche Ergänzung für das nunmehr gegenständliche Projekt einzuholen.

Betreffend die Aufzugsanlage werde darauf hingewiesen, dass es sich um eine gewerbliche Maschine handle und diese vom Bauverfahren ausgenommen sei. Der wasserbautechnische Amtssachverständige hielt in seinem Gutachten betreffend die Änderungen der Oberflächenentwässerung der Park- und Verkehrsflächen auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück im Wesentlichen fest, dass es gegenüber dem Baubewilligungsbescheid vom 13. Juli 2010, Zl. \*\*\*, zwischenzeitlich zu Adaptierungen bei den befestigten Außenflächen gekommen sei. Grundlage für den Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 2010 sei der Auswechslungsplan der F GmbH vom 6. Mai 2010 gewesen. Nunmehr würden als Grundlage für die Beurteilung der Oberflächenentwässerung eine Baubeschreibung samt hydraulischer Berechnung und ein Einreichplan der H GmbH vom 16. April 2015 dienen. Gegenüber dem bereits bewilligten Bestand seien zusätzlich rund 130 m<sup>2</sup> befestigt



(Asphalt) worden. Die Entwässerung der befestigten Fahr- und Verkehrsflächen erfolge grundsätzlich durch die Versickerung über begrünte Humusfiltermulden auf Eigengrund. Damit es durch die zusätzlich befestigten Flächen zu keiner Überlastung der bestehenden Sickermulden komme, sei im nordöstlichen Bereich eine weitere Versickerungsmulde mit einer Sickerfläche von 12 m<sup>2</sup> hergestellt worden. Die Oberflächenentwässerung stelle sich nunmehr wie folgt dar:

Gesamtfläche der befestigten Flächen (Dachflächen, Carport, Verkehrsflächen, Parkflächen): rund 1.400 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche der Humusfiltermulden (Mulden 1, 2 und 3): rund 130 m<sup>2</sup>

Die Mulden seien mittels Überläufe und Rohrdurchführungen DN 150 miteinander verbunden.

Eine Dachfläche von 85 m<sup>2</sup> (Carport) werde über einen Sickerschacht DN 1000, Tiefe 1,50 m, entwässert.

Sodann hielt er fest, dass Grundlage für die Beurteilung die eingereichten Projektunterlagen, die Regelwerke DWA 138 (ATV) und die amtlich aufliegenden Kartenwerke bilden würden. Der Standort des Landhotels liege geologisch gesehen im \*\*\* der \*\*\*, im \*\*\*. Der Standort liege näher betrachtet im Talboden der \*\*\* und des \*\*\*, der hauptsächlich von Kiesen, Sande und Aulehm aufgebaut sei. Nach einer geringen Deckschicht sei mit hohen Durchlässigkeitswerten zu rechnen. Somit sei der Standort sehr gut für die Versickerung von Niederschlagswässern geeignet. Die Versickerung von mäßig bis nicht belasteten Oberflächenwässern von befestigten Flächen auf Eigengrund entspreche dem Grundsatz des Wasserrückhalts und dem Stand der Technik. Die Wässer von Verkehrsflächen (Parkflächen) seien durch Kohlenwasserstoffe und Reifenabrieb mäßig verunreinigt. Die Reinigung dieser Wässer über begrünte Humusfiltermulden mit einer Stärke von zumindest 30 cm erfolge über die Adsorption, Filtration und Umsatz durch Mikroorganismen. Die Reinigungsleistung derartiger Mulden reiche in der Regel aus, um die schwach belasteten Oberflächenwässer zu reinigen und eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu verhindern. Die Versickerung von wenig belasteten Dachflächenwässern über Sickerschächte entspreche dem Stand der Technik. Die Bemessung der Versickerungsmulden bzw. der Sickerschächte sei gemäß dem Regelwerk ATV 138 erfolgt und sei großteils nachvollziehbar und schlüssig. Im Zuge der heutigen Verhandlung sei als Kontrolle durch ihn eine Überrechnung der Versickerungsanlagen gemäß dem Regelwerk ATV 138 durchgeführt worden. Als

Bemessungsgrundlagen seien gemäß dem Stand der Technik ein Starkregenereignis mit einer Jährlichkeit von  $n = 5$ , ein Abflussbeiwert von 0,9 und eine Durchlässigkeit des Untergrundes von  $k_f = 5 \times 10^{-5}$  m/s zu Grunde gelegt worden.

Die Berechnungen würden für die maßgeblichen Regenereignisse maximale Einstauhöhen von 36 cm bis 40 cm bei den Humusfiltermulden und eine Einstauhöhe von und 1,40 m beim Sickerschacht ergeben. Somit seien die Humusfiltermulden und der Sickerschacht ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Regenwassermengen aufzunehmen und im Untergrund zu versickern. Vielmehr seien aufgrund der Tiefe der ausgeführten Humusfiltermulden ausreichend Reserven für seltene Starkregenereignisse gegeben. Aus Sicht der Wasserbautechnik entspreche die Abwasserbeseitigung der Oberflächenwässer den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des Wasserrückhalts und könne unter Vorschreibung der von ihm verlangten Auflagen bewilligt werden.

Sodann schlug er die Vorschreibung von 9 Auflagen vor, die die Baubehörde in ihren Baubewilligungsbescheid aufgenommen hat.

Zu den Einwendungen der beiden Beschwerdeführer hielt er sodann fest, dass aus seinem Gutachten hervorgehe, dass die Humusfiltermulden ausreichend und entsprechend dem Stand der Technik dimensioniert seien. Grundsätzlich seien Humusfiltermulden mit einer Filterstärke von 30 cm auszustatten, um eine Reinigung der anfallenden Oberflächenwässer zu erreichen. Wie in seinem Auflagenpunkt 9 gefordert, sei als Nachweis für die Errichtung der Bodenfiltermulde eine Bestätigung von einem Fachkundigen vorzulegen.

Betreffend etwaige Auswirkungen auf benachbarte Gebäude durch die Versickerung der Oberflächenwässer werde grundsätzlich auf das Gutachten von Herrn G vom 18. Oktober 2011 verwiesen. Des Weiteren könne auf das Regelwerk DWA 138 hingewiesen werden. In diesem Regelwerk seien Mindestabstände von dezentralen Versickerungsanlagen zu benachbarten Gebäuden angeführt. Als Richtwert solle eine Sickerlinie mit einem Gefälle von 1:1 (45°) von der maximalen Einstauhöhe der Versickerungsmulden angenommen werden. Im gegenständlichen Fall sei ein Abstand von mehr als 10 m zwischen den Mulden und den benachbarten Gebäuden gegeben. Gemäß diesem Richtwert und gemäß dem angeführten Gutachten (G) erscheine aus fachlicher Sicht eine Vernässung benachbarter Bauwerke durch die gegenständlichen Versickerungsanlagen nicht möglich.

Die beiden Beschwerdeführer hielten ihre Einwendungen aufrecht und brachten weiters vor, dass die Restkompetenz der Baubehörde, dass an ihren Grundstücksgrenzen die Gesamtbelastung des Lärms wesentlich über den Maximalwerten liege, nicht beachtet worden sei, was auch die Gutachten der E GmbH und des gerichtlichen Gutachters I bestätigen würden. Durch die Änderungen würden die Lärmhöchstwerte laut dem Amtssachverständigen J noch einmal erhöht. Weiters würden sie bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der Fahrwege und der Parkplatzflächen fordern.

In der Folge ersuchte die Baubehörde der Marktgemeinde \*\*\* die E GmbH, ihr Gutachten vom 21. Juni 2010, welches das verfahrensgegenständliche Landhotel zum Inhalt hat, durch Einbeziehung der verfahrensgegenständlichen beantragten Änderungen zu ergänzen, und wurde im Gutachten der E GmbH vom 30. Juni 2015, Zl. \*\*\*, im Wesentlichen festgehalten, dass nach Durchsicht der überreichten Unterlagen gegenüber dem im Jahr 2010 begutachteten Projekt folgende schalltechnisch relevanten Änderungen erkennbar seien:

- Parkplatz Mitte: 1 Stellplatz mehr und Asphaltfläche nach Norden erweitert
- Behindertenparkplatz: 1 Stellplatz Nähe Lokaleingang
- Busparkplatz: Richtung Westen verschoben
- Begrenzung Süd: 1,20 m hohe Steinmauer entlang Stellplätze \*\*\*

Zur Begutachtung der schalltechnischen Auswirkungen der Änderungen sei das in ihrem Gutachten vom 21. Juni 2010, Zl. \*\*\*, verwendete Rechenmodell zur Schallausbreitungsprognose an den aktuellen Stand angepasst und die Gesamtschallimmissionen nachgerechnet worden.

Das ehemals verwendete Rechenprogramm SoundPlan 6.5 sei durch die aktuelle Version von SoundPlan 7.2 ersetzt worden.

Hinsichtlich der Emissionsansätze werde auf die Ausführungen im Gutachten vom 21. Juni 2010 verwiesen.

Sodann wurden die Situierung der Gebäude sowie die Bauvorhaben im gegenständlichen Bereich anhand von Modellen sowie die Rechenpunkte an den Grundstücksgrenzen der Grundstücke der beiden Beschwerdeführer dargestellt.

In den darauf folgenden Tabellen wurden sodann die Immissionsergebnisse für den untersuchten Stand der verfahrensgegenständlichen Betriebsanlage 2010 und den aktuell eingereichten Projektstand sowie die Änderungen in den Rechenergebnissen

2015 zu 2010 angegeben. Hiezu wurde ausgeführt, dass sich die um 2 bis 4 dB höheren Werte  $L_{A,eq}$  an den Punkten IPG2b, IPG2c und IPG2d aufgrund einer Änderung des technischen Standes zur Parametereinstellung ergeben würden. Diese Einstellungsänderung wirke sich nur im unmittelbaren Nahbereich von auf reflektierenden Böden stehenden Schallhindernissen aus. Schließlich wurde aus den Berechnungen der Schluss gezogen, dass die Beurteilung der Ergebnisse für das nunmehr vorliegende Projekt zeige, dass die Flächenwidmungsgrenzwerte gemäß LGBI. 8000/4-0 für gewidmetes Bauland Wohngebiet zur Tagzeit und zur Nachtzeit an den Grundstücksgrenzen nach wie vor eingehalten würden. Im Bereich der Nachbarschaft würden sich die Immissionen um -2 dB bis +1 dB, also im günstigen bis irrelevanten Bereich, ändern. Die Beurteilungsaussage der Untersuchung im Jahr 2010 bleibe damit weiterhin aufrecht.

Mit Bescheid vom 21. Juli 2015, Zl. \*\*\*, erteilte der Bürgermeister der Marktgemeinde \*\*\* als Baubehörde I. Instanz sodann der Bauwerberin gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 1996 die baubehördliche Bewilligung für ihre beantragten Bauvorhaben unter Vorschreibung der von den Amtssachverständigen geforderten Auflagen. Die Einreichunterlagen sowie die Niederschrift über die Bauverhandlung wurden zu wesentlichen Bestandteilen der Baubewilligung erklärt und jeweils mit einer Bezugsklausel versehen. Nach Darstellung des verfahrensgegenständlichen Sachverhaltes wurde im Wesentlichen begründend ausgeführt, dass die eingeholten Gutachten ergeben hätten, dass die beantragten Bauvorhaben nach den rechtlichen Bestimmungen zulässig seien und die subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der beiden Beschwerdeführer nicht beeinträchtigen würden, sodass diese unter Vorschreibung der von den Amtssachverständigen geforderten Auflagen bewilligt hätten werden können.

Weiters wurde festgehalten, dass im vorangegangenen Bauvorhaben bereits mit Bescheid vom 13. Juli 2010, Zl. \*\*\*, die Erweiterung und Neugestaltung des Frühstückssaumes sowie die Errichtung einer Carportanlage im Zuge der Parkplatzgestaltung für den verfahrensgegenständlichen D auf dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück baubehördlich bewilligt worden seien. Der dagegen von den beiden Beschwerdeführern erhobenen Berufung sei mit der Entscheidung vom 11. August 2010 keine Folge gegeben und sei auch ihre Vorstellung an die NÖ Landesregierung mit deren Entscheidung vom 5. Juli 2011,

Zl. \*\*\*, als unbegründet abgewiesen worden. Daraus ergebe sich aber, dass die Baubewilligung vom 13. Juli 2010 in Rechtskraft erwachsen sei, sodass daher die früheren Einwendungen, die auf jene Punkte Bezug nehmen würden, die bereits mit diesem Bescheid vom 13. Juli 2010 rechtskräftig bewilligt worden seien, im gegenständlichen baubehördlichen Bewilligungsverfahren aufgrund des verfahrensgegenständlichen Bauansuchens als res iudicata ohne rechtliche Relevanz und daher zurückzuweisen seien.

In der dagegen erhobenen Berufung wiederholten die beiden Beschwerdeführer ihre Einwendungen und verwiesen weiters darauf, dass sie ihre Einwendungen zu Recht erheben würden. Die Entscheidungen der Baubehörden würden sich stets nur auf die Projektunterlagen und somit auf einen abstrakten Projektstand beziehen, während sich ihre Einwendungen aber auf die tatsächliche Nutzung und die tatsächlichen Gegebenheiten, die in gravierender Form vom Projekt abweichen würden, Bezug nehmen würden. So sei die Größe der zu entwässernden Fläche wesentlich größer als vom Amtssachverständigen angenommen und würden auch die Versitzmulden nicht wie genehmigt ausgeführt, sodass ihre Steinmauern auf dem Grundstück Nr. \*\*\*, \*\*\*, feucht seien. Auch würde der Parkplatz entgegen der Bewilligung benützt und sei dieser auch anders als bewilligt hergestellt worden, sodass dadurch unzumutbare Lärmimmissionen vorhanden seien.

Mit Bescheid vom 19. September 2015, Zl. \*\*\*, gab die belangte Behörde der Berufung gemäß § 66 Abs. 4 AVG keine Folge und führte diese nach Darstellung des verfahrensgegenständlichen Sachverhaltes im Wesentlichen begründend aus, dass das baurechtliche Bewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren sei, in dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der eingereichten Pläne zu beurteilen sei. Gegenstand sei daher das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt. Es komme also nicht darauf an, welcher Zustand bestehe, sondern darauf, welcher Zustand nach Verwirklichung des Projektes herbeigeführt werden soll. Das Projekt sei anhand objektiver Kriterien auf seine Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen. Nur dieses Projekt sei demnach Gegenstand der Baubewilligung. Würde das Bauvorhaben in der Folge anders gebaut oder verwendet, hätte dies Gegenstand baupolizeilicher Maßnahmen zu sein.

Weiters sei nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes das Mitspracherecht eines Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt. Es bestehe einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen würden und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht habe. Im Berufungsverfahren sei daher ausschließlich zu prüfen, ob die beiden Beschwerdeführer in einem der geltend gemachten und gemäß § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 abschließend aufgezählten subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt seien.

Soweit von den beiden Beschwerdeführern geltend gemacht werde, dass die Behörde hinsichtlich der erteilten Baubewilligung nicht auf die beabsichtigte Benützung abstelle, könne ihnen darin nicht gefolgt werden. Zum einen sei darauf zu verweisen, dass der allgemein gehaltene Hinweis der beiden Beschwerdeführer auf die Nichtberücksichtigung der Auswirkungen der projektgemäßen Veränderungen auf die vorhandenen tatsächlichen örtlichen Verhältnisse mangels näherer Konkretisierung nicht ausreiche, zum anderen vertrete sie überdies die Ansicht, im Sinne der nunmehr geltenden Bestimmung des § 48 der NÖ Bauordnung 2014 vorgegangen zu sein und die tatsächlichen Benützungparameter in ausreichendem Umfang berücksichtigt zu haben.

Zu der Oberflächenentwässerung, der Größe der Parkfläche und der Kontrollmessungen führte die belangte Behörde aus, dass die beiden Beschwerdeführer geltend machen würden, dass ihre Objekte durch die Versickerungsanlage in unzulässiger Weise vernässt würden und würden sie auf steigende Feuchtigkeitswerte auf dem Grundstück \*\*\* hinweisen. Als Grund dafür würden sie angeben, dass die Verkehrs- und Parkflächen vergrößert worden seien sowie auch Regenwässer einzelner Dachflächen über die Versickerungsmulden entsorgt würden. Hierbei würden sie übersehen, dass die Baubehörde einzig und allein vom Inhalt und Umfang des beantragten Bauansuchens auszugehen habe. Beim Baubewilligungsverfahren handle es sich stets um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei dem die Zulässigkeit des Bauvorhabens auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen sei. Gegenstand des Verfahrens sei das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt.

Auch würden seitens der beiden Beschwerdeführer weder konkrete Angaben über die behauptete zunehmende Feuchtigkeit der Wände des Gebäudes auf dem Grundstück \*\*\*, geschweige denn die Vorlage irgendwelcher von ihnen behaupteten Langzeitfeuchtigkeitsmessungen erfolgen.

Zu ihrer Behauptung, dass die Humusfiltermulden mit einer Stärke von 30 cm völlig unzureichend seien und keinen ausreichenden Schutz bieten würden, sei festzuhalten, dass sie in keinsten Weise ausführen würden, warum die auszuführende Humusfiltermulde mit einer Stärke von zumindest 30 cm völlig unzureichend sei, und werde in diesem Zusammenhang auch auf das Gutachten des Amtssachverständigen für Wasserbautechnik vom 29. Juni 2015 verwiesen. In diesem werde vom Amtssachverständigen ausdrücklich ausgeführt, dass Humusfiltermulden mit einer Filterstärke von 30 cm auszustatten und damit ausreichend seien.

Beim Vorwurf, dass sich durch die vergrößerte Parkfläche die Notwendigkeit einer wesentlich größeren Versickerungsfläche ergäbe, würden sie übersehen, dass sich der Amtssachverständige für Wasserbautechnik über Auftrag der Baubehörde ausdrücklich in seinem Gutachten mit der Frage der erweiterten Parkfläche in Zusammenhang mit der notwendigen Versickerungsfläche ausführlich auseinandergesetzt habe. Diese Ausführungen im Gutachten seien richtig und nachvollziehbar, sodass diese daher der Entscheidung zu Grunde gelegt hätten werden können.

Hinsichtlich der geforderten Kontrollmessung für die Querschnittsfeuchtigkeit werde ebenfalls auf das zitierte Gutachten verwiesen, in welchem ausgeführt werde, dass aus fachlicher Sicht eine Vernässung benachbarter Bauwerke durch die gegenständlichen Versickerungsanlagen nicht möglich sei, weshalb sich auch die entsprechenden Kontrollmessungen erübrigen würden.

Es ergebe sich daher insgesamt, dass sie mit ihren diesbezüglichen Äußerungen diesem Gutachten nicht auf der gleichen fachlichen Ebene entgegengetreten seien, weshalb kein Anlass bestehe, an den schlüssigen, nachvollziehbaren und auf fachlicher Erfahrung aufbauenden Ausführungen dieses Amtssachverständigen zu zweifeln.

Zur res iudicata sei auszuführen, dass diese der Rechtssicherheit diene und einen regressus ad infinitum, also eine immer fortwährende Auseinandersetzung mit - wie im vorliegenden Fall - in früheren Verfahren geltend gemachten Berufungsgründen

vermeide. Ihrer Behauptung, dass über erhobene Einwendungen, auch wenn diese bereits in einem früheren Verfahren Gegenstand einer behördlichen Würdigung gewesen seien, immer neuerlich abzusprechen sei, könne in dieser Pauschalform nicht gefolgt werden. Nur dann, wenn in den entscheidungsrelevanten Fakten bzw. in den die Entscheidung tragenden Normen wesentliche, das heiße die Erlassung eines inhaltlich anderslautenden Bescheides ermöglichende oder gebietende Änderungen eintreten würden, verliere die Rechtsache ihre Identität. Mit ihren diversen Einwendungen betreffend das Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2010, welches mit Bescheid vom 13. Juli 2010 rechtskräftig abgeschlossen worden sei, würden sie keine zulässigen Einwendungen im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren machen, zumal diese aufgrund der Identität der Rechtssache dem Grundsatz der materiellen Rechtskraft und damit der entschiedenen Sache widersprechen würden. Zudem hätten sie auf diese lediglich pauschal, ohne eine Konkretisierung vorzunehmen, verwiesen.

Zur Lärmbelästigung, der Verlängerung des Parkplatzes und der Aufzugsanlage hielt die belangte Behörde begründend fest, dass im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren der E GmbH das beantragte Projekt übermittelt worden sei, sodass diese in ihrem Gutachten das verfahrensgegenständliche Projekt begutachtet und beurteilt habe.

Es sei gegenüber der baubehördlichen Bewilligung der östliche PKW Stellplatz um rund 5 m in östliche Richtung verschoben worden. Zusätzlich sei 1 PKW Stellplatz westlich der zentralen Stellplätze errichtet worden, sodass insgesamt mit den überdachten Stellplätzen nunmehr 44 PKW Stellplätze zur Verfügung stehen würden. Der Busparkplatz, welcher sich nördlich des neuen geplanten Zuganges befunden habe, werde nun südlich der PKW Stellplätze auf einer asphaltierten Fläche zu liegen kommen. Darüber hinaus sei direkt im Anschluss an das Landhotel neben der Zu- und Ausfahrt zur Landesstraße auf der genehmigten asphaltierten Fläche ein Behindertenstellplatz gekennzeichnet worden.

In Summe bestnden für das Landhotel 45 PKW Stellplätze (davon 1 Behindertenstellplatz) und ein Busparkplatz.

Weiters sei bei den 10 Stellplätzen nordöstlich der \*\*\* eine bisher konsenslos errichtete Einfriedungsmauer in einer Entfernung von 60 cm bis 115 cm hinter der Grundgrenze zur \*\*\* aufgestellt worden. Sie sei in Form einer Trockenmauer aus Natursteinen in einer Höhe von durchschnittlich 60 cm hergestellt worden.



Beabsichtigt sei zusätzlich, die Trockenmauer auf Höhe des Wohnhauses \*\*\* auf eine Höhe von 1,20 m (gemessen von der Fahrbahnoberkante) mit einer Länge von rund 13,00 m zu erhöhen.

Übermittelt seien dazu der derzeit rechtskräftige Austauschplan der Firma F GmbH vom 6. April 2010 und auch der neue Einreichplan der Firma H GmbH, datiert mit 16. April 2015, worden. Mit diesem Sachverhalt habe die Baubehörde I. Instanz dem Sachverständigen einen Fragenkatalog übermittelt, mit dem Ersuchen, die dargestellten Fragen gutachterlich zu beantworten.

In seiner Stellungnahme vom 30. Juni 2015 sei der Sachverständige K von der E GmbH zusammenfassend zum Ergebnis gelangt, dass auch das verfahrensgegenständliche Projekt die Flächenwidmungsgrenzwerte gemäß LGBI. 8000/4-0 für gewidmetes Bauland Wohngebiet zur Tagzeit und zur Nachtzeit an den Grundstücksgrenzen nach wie vor einhalte. Im Bereich der Nachbarschaft würden sich die Immissionen um - 2 dB bis + 1 dB, also im günstigen bis irrelevanten Bereich, ändern, sodass die Beurteilungsaussage der Untersuchung 2010 damit weiterhin aufrecht bleibe.

An den Grundstücksgrenzen seien an insgesamt 9 Messpunkten die in der Nachbarschaft zu erwartenden Betriebslärmimmissionen, ausgehend von den Emissionen der vorgesehenen Lärmquellen, nach dem Stand der Technik berechnet worden. Die Rechenergebnisse seien den Grenzwerten gemäß der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBI 8000/4-0, gegenübergestellt worden. Demnach sei bei allen Messpunkten eine Unterschreitung der Grenzwerte dokumentiert.

Zur Behauptung der beiden Beschwerdeführer, dass auf das von der E GmbH erstattete Gutachten vom 21. Juni 2010 bzw. 31. Jänner 2011 nicht zurückgegriffen hätte werden dürfen, sei festzuhalten, dass dies seitens der Baubehörde auch gar nicht vorgenommen worden sei. Vielmehr sei die E GmbH beauftragt worden, unter Eingehung auf den ausführlichen Fragenkatalog der Baubehörde eine gutachterliche Stellungnahme zu erstellen. Dem sei die E GmbH mit ihren umfangreichen Ausführungen vom 30. Juni 2015 gefolgt.

Zu den Lärmimmissionen der Aufzugsanlage sei darauf zu verweisen, dass diese in den Bereich der gewerbebehördlichen Belange falle.

Zu ihrer Behauptung, dass in einem parallel stattfindenden Zivilrechtsverfahren Lärmmessungen durchgeführt worden seien, sei festzuhalten, dass diese

Ausführungen erstmalig in der Berufung getätigt worden seien. Abgesehen davon, dass diese Behauptungen in keinsten Weise verifiziert worden seien, wäre es ihnen jederzeit möglich gewesen, während dieses Baubewilligungsverfahrens unter Vorlage von Unterlagen darauf hinzuweisen. Es sei ihr daher nicht möglich, auf die behaupteten Höchstlärmüberschreitungen einzugehen.

Zum Vorbringen betreffend die Höhe der Einfriedungsmauer, dass nämlich die Erhöhung dieser auf Höhe des Wohnhauses \*\*\* mit einer geplanten Höhe von 1,20 m keinesfalls ausreichend sei, führte die belangte Behörde aus, dass der Amtssachverständige für Verkehrstechnik am 25. Juli 2012 ein Gutachten erstellt habe, welches der Baubehörde vom Unabhängigen Verwaltungssenat im Land Niederösterreich übermittelt worden sei und im Ermittlungsverfahren Berücksichtigung gefunden habe. In diesem Gutachten schließe der Gutachter eine mögliche Anstrahlung des Wohnobjektes \*\*\* nicht aus.

Es sei daraufhin der Amtssachverständige für Verkehrstechnik, Herr M, per E-Mail vom 4. September 2012 um Erstellung eines Gutachtens hinsichtlich der Blendwirkung durch den Betrieb des Parkplatzes des verfahrensgegenständlichen Landhotels D, bezogen auf ihr gegenüber befindliches Grundstück \*\*\*, ersucht worden und habe der Amtssachverständige in der von ihm übermittelten verkehrstechnischen Stellungnahme vom 7. Mai 2014, Zl. \*\*\*, abschließend empfohlen, die Steinmauer auf zumindest 1,20 m Höhe (gemessen von der Fahrbahnoberkante) zu erhöhen, damit sichergestellt werden könne, dass die Hell-Dunkel-Grenze nicht über die Oberkante der Steinmauer wandern könne. Zu dieser Erkenntnis sei auch das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich in seiner Entscheidung vom 12. Februar 2015, Zl. LVwG-AB-13-0004, gelangt. Daraus folge, dass sowohl der Amtssachverständige in seinem Gutachten vom 7. Mai 2014 als auch das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich in seiner Entscheidung vom 12. Februar 2015 zu dem Ergebnis gekommen seien, dass die Erhöhung der Einfriedungsmauer auf Höhe des Wohnhauses \*\*\* mit einer geplanten Höhe von 1,20 m ausreiche, um sicher zu stellen, dass die Hell-Dunkel-Grenze nicht über die Oberkante der Steinmauer wandern könne.

Ihre diesbezüglichen Behauptungen würden sich im Übrigen nicht auf der gleichen fachlichen Ebene - weder auf die des Amtssachverständigen noch auf die des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich - bewegen, weshalb kein Anlass

bestehe, an den schlüssigen und nachvollziehbaren Aussagen dieser beiden zu zweifeln.

Zum zumutbaren Ausmaß der Immissionen hielt die belangte Behörde begründend fest, dass sowohl im lärmtechnischen Gutachten der E GmbH und im bautechnischen Gutachten des Amtssachverständigen L sowie im wasserbautechnischen Gutachten des Amtssachverständigen N als auch im verkehrstechnischen Gutachten bzw. in der Stellungnahme des Amtssachverständigen M sehr wohl in ausreichender und nachvollziehbarer Weise auf das zumutbare Ausmaß der auftretenden Immissionen Bezug genommen worden sei.

Zur verfahrensgegenständlichen gewerblichen Betriebsanlage führte die belangte Behörde begründend aus, dass der Verwaltungsgerichtshof bereits wiederholt ausgesprochen habe, dass den Baubehörden bei gewerblichen Betriebsanlagen bezüglich einer Einwendung hinsichtlich Immissionen lediglich eine Restkompetenz hinsichtlich der Prüfung der Frage zukomme, ob im Sinne des § 48 der NÖ Bauordnung 2014 eine örtlich unzumutbare Belästigung vorliege oder ob Menschen in ihrem Leben oder ihrer Gesundheit gefährdet würden. Diese örtliche Unzumutbarkeit sei im Gegensatz zu § 77 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 an Hand der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart zu prüfen. Im vorliegenden Fall sei daher die Widmung Bauland Sondergebiet - Fremdenverkehrseinrichtung maßgebend, die einen Immissionsschutz enthalte. Im Hinblick auf § 48 der NÖ Bauordnung 2014 bedeute dies zunächst, dass die Gefahr für das Leben oder die Gesundheit von Menschen (§ 48 NÖ Bauordnung 2014) von der Baubehörde nicht zu prüfen sei, da diese bereits Prüfgegenstand der Gewerbebehörde im gewerbebehördlichen Betriebsanlagenverfahren gemäß § 77 iVm § 74 Abs. 2 Gewerbeordnung 1994 sei. Es sei davon auszugehen, dass ihnen im gewerbebehördlichen Verfahren Parteistellung zukomme und könnten sie in diesem Verfahren den ihnen inhaltsgleich durch § 48 der NÖ Bauordnung 2014 eingeräumten Immissionsschutz geltend machen. Nur der Vollständigkeit halber sei in diesem Zusammenhang auf den Betriebsanlagengenehmigungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Scheibbs vom 1. Juli 2015, Zl. \*\*\*, sowie auf die Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich vom 12. Februar 2015, Zl. LVwG-AB-13-0004, verwiesen.

Sehr wohl bestehe allerdings die Prüfpflicht der Baubehörde, ob eine örtlich unzumutbare Belästigung von Menschen durch Emissionen vorliege. Die örtliche Zumutbarkeit sei dabei nach § 48 NÖ Bauordnung 2014 nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkungen des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden normal empfindenden Menschen zu beurteilen.

Für die Baubehörde sei allein die Widmung des zu bebauenden Grundstückes, nicht aber die Widmung der Grundstücke der Nachbarn entscheidend. Im vorliegenden Fall sei daher die Widmung Bauland Sondergebiet - Fremdenverkehrseinrichtung maßgebend, die einen Immissionsschutz enthalte. Im Hinblick auf die Regelung des § 48 der NÖ Bauordnung 2014 sei festzuhalten, dass als Richtwerte der in einer Widmungsart jedenfalls zulässigen Immissionswerte die in der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen vorgesehenen Werte herangezogen werden könnten. Für die gegenständliche Widmung seien dies 55 dB bei Tag und 45 dB bei Nacht. Die Immissionsbelastungen seien bereits an der Grundstücksgrenze des Nachbargrundstückes relevant und schon an dieser Grundstücksgrenze dürften keine unzulässigen Immissionen auftreten. Im vorliegenden Fall seien daher an der Grundstücksgrenze des Grundstückes der beiden Beschwerdeführer jedenfalls Immissionswerte des äquivalenten Dauerschallpegels von 55 dB bei Tag und 45 dB bei Nacht zulässig. Sie habe gemäß § 23 NÖ Bauordnung eine Baubewilligung zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 NÖ Bauordnung 2014 angeführten Bestimmungen bestehe. Gemäß § 20 Abs. 1 letzter Satz der NÖ Bauordnung 2014 habe sich - um Doppelgleisigkeiten zwischen Bauverfahren und Gewerbeverfahren zu vermeiden - die Prüfung der Baubehörde bei zugleich gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Betriebsanlagen lediglich auf die Bestimmungen zu beschränken, die im Gewerbeverfahren nicht Berücksichtigung finden würden. In derartigen Fällen sei es Angelegenheit der Baubehörde, Energieeinsparung und Wärmeschutz, Ortsbildschutz, Stellplatzbedarf, insbesondere auch die Zulässigkeit des Bauvorhabens im Rahmen der Flächenwidmung des betreffenden Baugrundstückes und des damit gegebenen Immissionsschutzes sowie die Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan zu prüfen. Im Ermittlungsverfahren sei die Übereinstimmung der Bauvorhaben mit dem gültigen Flächenwidmungsplan festgestellt worden, ebenso sei eine Prüfung hinsichtlich der Übereinstimmung mit

dem Bebauungsplan durchgeführt worden. Diese Prüfung habe letztendlich - untermauert durch die Gutachten der beigezogenen Sachverständigen, die in sich schlüssig und nachvollziehbar seien - ergeben, dass das beantragte Bauvorhaben aus baurechtlicher Sicht bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen zulässig sei. Unzumutbare Immissionen bei den Nachbarn, die über das nach der festgelegten Flächenwidmung zulässige Maß hinausgehen würden, seien nicht zu erwarten. Ihren Einwendungen sei daher nicht Folge zu geben und der erstinstanzliche Bescheid zu bestätigen gewesen.

In der dagegen erhobenen Beschwerde behaupteten die beiden Beschwerdeführer im Wesentlichen, dass der angefochtene Bescheid eine mangelhafte und nicht nachvollziehbare Begründung aufweise, sowie, dass der Bürgermeister und die Mitglieder der belangten Behörde regelmäßig Veranstaltungen im verfahrensgegenständlichen D besuchen und die nicht bescheidmäßige Nutzung des D nicht nur tolerieren, sondern sogar fördern und nichts gegen den rechtswidrigen Zustand unternehmen würden, sodass bei diesen Entscheidungsträgern die volle Unbefangenheit nicht gegeben sei.

Zur Lärmbelästigung führten die beiden Beschwerdeführer aus, dass das Projekt „erweiterter Parkplatz“ bereits vor Jahren umgesetzt worden sei. Die Parkplatzordnung und die Fahrgassen würden nicht eingehalten, weshalb es bereits zu erhöhten Lärmbelästigungen kommen würde. Die Stellungnahme der E GmbH sei schon deshalb nicht stimmig, weil tatsächlich wesentlich mehr Verabreichungsplätze und -flächen sowie andere Nutzungen und dgl. gegeben seien. Sie hätten die Baubehörde bereits mehrmals auf die nicht konsensgemäße Nutzung des Parkplatzes hingewiesen.

Nicht nachvollziehbar seien auch die Ausführungen, dass die belangte Behörde im Zuge des Berufungsverfahrens auf die Ausführungen über die Lärmmessungen im Zuge des parallel stattfindenden Zivilrechtsverfahrens und die dabei festgestellten Höchstlärmüberschreitungen nicht näher eingehen hätte können, zumal den Baubehörden das Gutachten des Herrn I bekannt sein müsste. Dieses hätte sie auch anfordern können.

Zur Gesamtlärmbelastung an ihren Grundstücksgrenzen führten sie aus, dass eine Verlängerung des Parkplatzes bei gleichbleibender Länge des Carports eine Erhöhung der Lärmwerte an der Grundstücksgrenze des Grundstückes \*\*\* ergebe,

wobei die Gesamtlärmbelastung an den Grundstücksgrenzen der Grundstücke \*\*\* und \*\*\* wesentlich über den Bestimmungen der Widmung Bauland Wohngebiet liege. Die Lärmmessungen des Sachverständigen I im parallel stattfindenden Zivilrechtsverfahren hätten auch aufgrund der Lärmemissionen des D (inklusive Zu- und Ausfahrt zum D) Lärmwerte an den Grundstücksgrenzen dieser beiden Grundstücke ergeben, die teilweise ein Mehrfaches über den Lärmhöchstwerten liegen würden.

Zur Oberflächenentwässerung hielten die beiden Beschwerdeführer fest, dass das verfahrensgegenständliche Projekt bereits seit Jahren verwirklicht worden sei. Dieser Umstand erlaube es daher festzustellen, dass die tatsächliche Größe der Fläche, die über die Versickerungsmulde entwässert werde, wesentlich größer sei als im verfahrensgegenständlichen Projekt dargestellt. Zu der errechneten Parkplatzfläche seien weitere Flächen wie der gepflasterte Vorplatz (ostseitig), die Straßenflächen in Richtung Heizhaus zur Hackschnitzelheizung und mit hoher Wahrscheinlichkeit noch viele Dachflächen des Hauptgebäudes hinzuzuzählen. Der Baubehörde sei auch seit Jahren bekannt, dass tatsächlich keine 30 cm dicke Humusschicht aufgetragen sei. Diese Umstände seien in den Berechnungen des Amtssachverständigen nicht berücksichtigt worden. Tatsächlich komme es dadurch zu einer starken Erhöhung der Feuchtigkeit der Wände der Steinmauern des Gebäudes auf dem Grundstück \*\*\*, \*\*\*. Zur Behauptung der belangten Behörde, dass sie in dieser Hinsicht nicht auf der gleichen fachlichen Ebene des Gutachtens des Amtssachverständigen N entgegengetreten seien, sei festzuhalten, dass es sich beim Beschwerdeführer um einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen u.a. auch für die Bereiche Feuchtigkeitsmessungen am Bau und Bauwerksdiagnostik handle und ihm somit eine Fachkenntnis in diesem Bereich („gleiche fachliche Ebene“) wohl nicht einfach abgesprochen werden könne.

Am 28. August 2019 führte das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich sodann eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, zu der die Gerichtsparteien ordnungsgemäß geladen wurden und an der sowohl die beiden Beschwerdeführer als auch die belangte Behörde teilgenommen haben; die Bauwerberin fehlte entschuldigt.

In dieser Verhandlung wiederholten die beiden Beschwerdeführer ihr bisheriges Vorbringen und schilderten sie auch die Situationen auf dem

verfahrensgegenständlichen Parkplatz und im Betrieb. Sie verwiesen nochmals darauf, dass es durch die konsenswidrige Nutzung des Betriebes und des Parkplatzes zu unzumutbaren Lärmbelastigungen kommen würde. Gegen die konsenswidrige Nutzung würde keine Behörde einschreiten, obwohl sie bereits zahlreiche Eingaben getätigt hätten.

Die belangte Behörde widersprach diesbezüglich und legte dar, dass sie sehr wohl den Eingaben der beiden Beschwerdeführer Beachtung geschenkt hätte.

Weiters wurden in dieser Verhandlung die Abstände der einzelnen Grundstücke der beiden Beschwerdeführer vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück anhand eines Katasterauszuges aus der „i-map – geografischer Auskunftsdienst für die niederösterreichische Landesverwaltung“ des Amtes der NÖ Landesregierung vom 27. August 2019 besprochen und wurde dieser Katasterauszug auch als Beilage ./D zur Verhandlungsschrift genommen.

Das Landesverwaltungsgericht hat zu diesem Sachverhalt rechtlich erwogen:

Zu Spruchpunkt 1.:

*Gemäß § 28 Abs. 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz - VwGVG hat das Verwaltungsgericht, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen; andernfalls zufolge § 31 Abs. 1 VwGVG mit Beschluss.*

*Nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle hat das Verwaltungsgericht über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z. 1 B-VG dann in der Sache selbst zu entscheiden, wenn*

- 1. der maßgebliche Sachverhalt feststeht oder*
- 2. die Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes durch das Verwaltungsgericht selbst im Interesse der Raschheit gelegen oder mit einer erheblichen Kostenersparnis verbunden ist.*

*Soweit das Verwaltungsgericht nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, hat es den angefochtenen Bescheid auf Grund der*

*Beschwerde (§ 9 Abs. 1 Z. 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs. 3) zu überprüfen.*

*In seinem Verfahren hat das Verwaltungsgericht – soweit sich nicht aus dem VwGVG anderes ergibt – die Bestimmungen des AVG mit Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles, in Verwaltungsstrafsachen jene des VStG mit Ausnahme des 5. Abschnittes des II. Teiles und im Übrigen jene verfahrensrechtlichen Bestimmungen in Bundes- oder Landesgesetzen sinngemäß anzuwenden, die die Behörde in dem dem Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vorangegangenen Verfahren angewendet hat oder anzuwenden gehabt hätte (§§ 17, 38 VwGVG).*

*Gemäß § 14 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 bedürfen Neu- und Zubauten von Gebäuden einer Baubewilligung.*

*Gemäß § 14 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, durch welche Gefahren für Personen und Sachen oder ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, einer Baubewilligung.*

*Gemäß § 14 Z. 4 NÖ Bauordnung 1996 bedarf die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz oder die hygienischen Verhältnisse beeinträchtigt, ein Widerspruch zum Ortsbild (§ 56) entstehen oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten, einer Baubewilligung.*

*Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 ist über einen Antrag auf Baubewilligung schriftlich zu entscheiden.*

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

*Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß. Liegt ein Widerspruch vor, ist die Baubewilligung zu versagen. Die Baubewilligung umfaßt das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung*



*festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.*

*Nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle hat die Baubewilligung zu enthalten*

- die Angabe des bewilligten Bauvorhabens und*
- die Vorschreibung jener Auflagen, durch deren Erfüllung den Bestimmungen der im § 20 Abs. 1 Z. 7 angeführten Gesetze und Verordnungen, entsprochen wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen gilt § 20 Abs. 1, letzter Satz, sinngemäß.*

*Mit Auflagen darf die Baubehörde insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder Gewerbeberechtigten zum Nachweise der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.*

*Gemäß § 48 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 dürfen Emissionen, die von Bauwerken oder deren Benützung ausgehen,*

- 1. das Leben oder die Gesundheit von Menschen nicht gefährden;*
- 2. Menschen durch Lärm, Geruch, Staub, Abgase, Erschütterungen, Blendung oder Spiegelung nicht örtlich unzumutbar belästigen.*

*Ob Belästigungen örtlich zumutbar sind, ist nach Abs. 2 dieser Gesetzesstelle nach der für das Baugrundstück im Flächenwidmungsplan festgelegten Widmungsart und der sich daraus ergebenden zulässigen Auswirkung des Bauwerks und dessen Benützung auf einen gesunden, normal empfindenden Menschen zu beurteilen.*

*Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 ist das Bauland entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in die Widmungsart Sondergebiete zu gliedern, die für bauliche Nutzungen bestimmt sind, deren besonderer Zweck im Flächenwidmungsplan durch einen Zusatz zur Signatur ausdrücklich festgelegt ist.*

*Das sind Nutzungen,*

- die einen besonderen Schutz (Krankenanstalten, Schulen u.dgl.) erfordern oder*
- denen ein bestimmter Standort (Asphaltmischanlagen u.dgl.) zugeordnet werden soll oder*
- die sich nicht in die Z. 1 bis 5 (Kasernen, Sportanlagen u.dgl.) einordnen lassen.*

Seit dem 1. Februar 2015 ist gemäß § 72 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 die NÖ Bauordnung 2014 in Kraft, wobei im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren insbesondere die Übergangsbestimmung des § 70 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 zu beachten ist. In dieser Übergangsbestimmung wird u.a. bestimmt, dass die am Tage des Inkrafttretens der NÖ Bauordnung 2014, das ist der 1. Februar 2015, anhängigen Baubewilligungsverfahren nach der bisherigen Rechtslage zu Ende zu führen sind. Diese Übergangsbestimmung bewirkt somit, dass im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren u.a. weiterhin die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200-23, sowie des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, LGBl. 8000-27, anzuwenden sind.

Zwar hat die belangte Behörde ihrem Berufungsverfahren die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 zugrunde gelegt, da diese von ihr angewendeten Bestimmungen jedoch im Wesentlichen dieselben Inhalte wie jene Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 aufweisen, liegt diesbezüglich kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, bei dessen Außerachtlassung die belangte Behörde zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre.

Aufgrund des Inhaltes des von der belangten Behörde vorgelegten Verwaltungsaktes sowie der beiden verfahrensgegenständlichen Gerichtsakte, die in der öffentlichen mündlichen Verhandlung einbezogen wurden (Gewerbe- und Bauakt), der Ermittlungen der belangten Behörde und des erkennenden Gerichts inklusive der Messungen der Abstände der verfahrensgegenständlichen Grundstücke anhand der „i-map - geografischer Auskunftsdienst für die niederösterreichische Landesverwaltung“ - Darstellungen des Amtes der NÖ Landesregierung sowie aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 28. August 2019 kommt das erkennende Gericht zu folgenden Feststellungen und Ausführungen:

*Gemäß § 6 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 haben in Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 32, § 33 Abs. 2, § 34 Abs. 4 und § 35*  
*Parteistellung:*

1. *der Bauwerber und/oder der Eigentümer des Bauwerks*

2. *der Eigentümer des Baugrundstücks*
3. *die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z.B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (Nachbarn), und*
4. *die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z. 2 und 3, z.B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller, Kanalstrang (Nachbarn).*

*Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.*

*Beteiligte sind alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden.*

Die beiden Beschwerdeführer erachten sich durch die verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten verletzt und haben sie diesbezüglich Einwendungen erhoben, wobei die beiden Baubehörden der Marktgemeinde \*\*\* die beiden Beschwerdeführer gemäß § 6 Abs. 1 Z. 3 NÖ Bauordnung 1996 zu Recht als Partei dieses Baubewilligungsverfahrens beigezogen haben, da die Grundstücke Nrn. \*\*, \*\*, \*\* und \*\*, je KG \*\*, \*\* des Beschwerdeführers und das Grundstück Nr. \*\*, KG \*\*, \*\* der Beschwerdeführerin innerhalb einer Entfernung von 14 m vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück liegen und sie rechtzeitig Einwendungen erhoben haben.

Zum Begriff des „Grundstückes“ in der NÖ Bauordnung 1996 hat der Verwaltungsgerichtshof (vgl. u.a. VwGH vom 17. Dezember 1996, Zl. 96/05/0008, sowie VwGH vom 23. März 1999, Zl. 98/05/0235, sowie VwGH vom 22. Mai 2001, Zl. 2001/05/0175) wiederholt ausgesprochen, dass der Landesgesetzgeber beim Begriff des Grundstückes in der NÖ Bauordnung 1996 an den grundbuchsrechtlichen Begriff des Grundstückes anknüpft, wobei ein Grundbuchskörper aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen kann. Grundstücke im Sinne dieses Gesetzes sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die in einem bestimmten Zeitpunkt als solche im Grenz- oder Grundsteuerkataster mit einer eigenen Nummer bezeichnet sind oder durch Grundbuchsbeschluss neu gebildet wurden. Grundstücke der so

beschriebenen Art sind demnach durch Grenzpunkte festgesetzte Flächen, anhand deren der Grenzverlauf (allenfalls durch entsprechende Grenzzeichen gemäß § 845 ABGB) ermittelt werden kann. Durch die einzelnen Grenzpunkte wird die Lage eines Grundstückes zu einem anderen, insbesondere dem anrainenden Grundstück festgelegt.

Daraus folgt, dass der Beschwerdeführer lediglich hinsichtlich seiner Grundstücke Nrn. \*\*\*, \*\*\*, \*\*\*, und \*\*\* Parteistellung in diesem Baubewilligungsverfahren besitzt, zumal sowohl seine beiden jeweils mit einem Gebäude bebauten Grundstücke Nrn. \*\*\* und \*\*\* als auch seine beiden unbebauten Grundstücke Nrn. \*\*\* und \*\*\* mehr als die vom Gesetz geforderten 14 m vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück entfernt sind.

Die Beschwerdeführerin kann wiederum lediglich hinsichtlich des in ihrem Eigentum stehenden Grundstückes Nr. \*\*\* Parteistellung in diesem Baubewilligungsverfahren besitzen, und ist sie nicht berechtigt, eventuelle Beeinträchtigungen betreffend die Grundstücke des Beschwerdeführers geltend zu machen, zumal nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. schon VwGH vom 19. September 1978, Zl. 2176/77, sowie VwGH vom 26. April 1988, Zl. 88/05/0003) ein Nachbar in einem Baubewilligungsverfahren ausschließlich zur Wahrung seiner eigenen Rechte legitimiert ist, nicht aber zur Wahrung der Rechte anderer Nachbarn.

*Gemäß § 6 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 werden subjektiv-öffentliche Rechte der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren durch jene Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996, des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen begründet, die*

*1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z. 4)*

*sowie*

*2. den Schutz vor Immissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Wohnzwecken oder einer Abstellanlage im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß (§ 63) ergeben, gewährleisten und über*

*3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken und deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung der Hauptfenster (§ 4 Z. 11) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen.*

Aus dieser Bestimmung des § 6 Abs. 2 leg.cit. ergibt sich der Rahmen der festgelegten Nachbarrechte und somit jener Umfang der konkreten Möglichkeit der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes. Der Nachbar kann im Baubewilligungsverfahren nach der NÖ Bauordnung 1996 also keineswegs schlechthin durch alle tatsächlichen oder vermeintlichen Verstöße gegen die Bauvorschriften in seinen Rechten verletzt werden. Nur soweit diese neben dem öffentlichen Interesse auch dem Interesse des Nachbarn dienen, vermögen sie sogenannte subjektiv-öffentliche Rechte zu begründen, die dem Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren ein Mitspracherecht gewähren. Das Mitspracherecht eines Nachbarn in einem baurechtlichen Bewilligungsverfahren ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwSlg. 10.317 A/1980, sowie VwGH vom 27. April 2004, ZI. 2003/05/0026, sowie VwGH vom 28. April 2006, ZI. 2005/05/0171) nämlich insofern beschränkt, als dem Nachbarn nur jene subjektiv-öffentlichen Rechte zukommen, die ihm nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften (§ 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996) eingeräumt sind. Der Nachbar hat aufgrund seiner beschränkten Mitsprachemöglichkeit also ganz allgemein keinen Rechtsanspruch darauf, dass ein Bauvorhaben sämtlichen gesetzlichen Vorschriften entspricht, sondern besitzt dieser im Zusammenhang mit der obzitierten Bestimmung nur einen Rechtsanspruch darauf, dass ein Bauvorhaben seine durch baurechtliche Vorschriften eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte nicht verletzt.

Hierbei ist auch zu beachten, dass die dem Nachbarn eingeräumten prozessualen Rechte nicht weiter reichen können als die ihm durch das Gesetz gewährleistete Sphäre materieller Rechte (vgl. u.a. VwSlg. 8.070 A). Soweit die Verletzungen eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes also gar nicht in Frage kommen, kann die Verletzung der Rechte eines Nachbarn auch nicht aus allfälligen Verletzungen von Verfahrensvorschriften abgeleitet werden; Verfahrensrechte dienen ja stets nur der Durchsetzung bzw. der Verwirklichung behaupteter materieller Rechte und stehen

diese daher dem Nachbarn nicht über den Umfang dieser materiellen Rechte hinaus zu (vgl. u.a. VwGH vom 31. Jänner 1995, Zl. 92/05/0230, sowie VwGH vom 14. Dezember 2007, Zl. 2006/05/0181).

Die beiden Beschwerdeführer haben als Nachbarn im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren somit kein über die in § 6 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 festgelegten subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte hinausgehendes Mitspracherecht.

Zu der von den beiden Beschwerdeführern rechtzeitig und in zulässiger Form geltend gemachten möglichen Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen aus dem Betrieb des verfahrensgegenständlichen Parkplatzes ist zunächst festzuhalten, dass die Baubehörde im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren die Bestimmung des § 48 Abs. 1 Z. 1 NÖ Bauordnung 1996 betreffend die Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit von Menschen nicht zu prüfen hatte, da dies bereits im gewerbebehördlichen Verfahren geschieht (vgl. u.a. auch VwGH vom 10. September 2008, Zl. 2007/05/0107).

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die Widmung Bauland Sondergebiet – im gegenständlichen Fall Bauland Sondergebiet - Fremdenverkehrseinrichtung - einem Nachbarn gemäß der Bestimmung des § 16 Abs. 1 Z. 6 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 keinen Immissionsschutz gewährt, wobei aber auch in diesem Fall wesentlich ist, dass die Bestimmung des § 48 Abs. 1 Z. 2 iVm Abs. 2 der NÖ Bauordnung 1996 eingehalten wird, und können die beiden Beschwerdeführer ihre diesbezüglichen Einwendungen auf diese Bestimmung stützen. Somit ergibt sich eine Beschränkung der zulässigen Immissionen aus der Natur der Sache, nämlich aus dem festgelegten Verwendungszweck – im gegenständlichen Fall also „Fremdenverkehrseinrichtung“. Damit sind die von einem solchen Betrieb und den damit typischerweise verbundenen infrastrukturellen Einrichtungen üblicherweise ausgehenden Immissionen hinzunehmen, wobei nach § 48 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1996 als Maßstab die Widmung des Baugrundstückes, nicht aber die Widmungen der Nachbargrundstücke heranzuziehen ist.

Aufgrund der Unbeschränktheit der Beweismittel ist es nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 19. Juni 2002,

ZI. 2002/05/0111, sowie VwGH vom 16. September 2009, ZI. 2008/05/0038) zulässig, im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren die im parallel geführten gewerbebehördlichen Verfahren, welches vor dem erkennenden Gericht unter der Zahl LVwG-AB-13-0004 durchgeführt wurde und welches mit dem rechtskräftigen Erkenntnis des erkennenden Gerichts vom 12. Februar 2015, ZI. LVwG-AB-13-0004, beendet wurde, gewonnenen Ermittlungsergebnisse zu berücksichtigen, sodass die vom erkennenden Gericht in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 28. August 2019 einbezogenen Ergebnisse und Gutachten des gewerbebehördlichen Verfahrens, wie z.B. das schalltechnische Gutachten des Herrn I, das lärmtechnische Gutachten des Amtssachverständigen J sowie das medizinische Gutachten des Amtssachverständigen O, im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren verwertet werden dürfen.

Diese Sachverständigen kommen in ihren jeweiligen Gutachten in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise zum Schluss, dass bei konsensgemäßem Betrieb der verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben – auch betreffend den verfahrensgegenständlichen Parkplatz – aufgrund der erhobenen Schallmessungen und den ermittelten (Schall-)Berechnungen mit keinen unzumutbaren Belästigungen zu rechnen ist und dass die zu erwartenden Lärmbelästigungen im Rahmen der Widmung Bauland Wohngebiet und Bauland Sondergebiet – Fremdenverkehrseinrichtung – und somit in einem zumutbaren Ausmaß - liegen, sodass diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Eine Wahrnehmbarkeit der Betriebsgeräusche ist zwar möglich, eine spezielle Auffälligkeit und Störwirkung ist aber nicht zu erwarten. Lediglich dann, wenn der konsensgemäße Zustand nicht eingehalten wird, ist mit unzumutbaren Lärmbelästigungen zu rechnen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass diesem gewerbebehördlichen Verfahren dasselbe Projekt wie im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren zugrunde gelegen ist, sodass die Ergebnisse dieses gewerbebehördlichen Verfahrens im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren verwertet werden können, und wurden für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Ergebnisse für das gegenständliche Baubewilligungsverfahren entsprechend adaptiert.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 27. Februar 2006, ZI. 2004/05/0006, sowie VwGH vom 16. Dezember 2008, ZI. 2007/05/0954) kommt es nach § 48 der NÖ Bauordnung 1996 nicht auf die Änderung der - § 48 NÖ Bauordnung 1996 eventuell schon widersprechenden – Lärmsituation an, sondern darauf, dass vom geplanten Bauvorhaben oder dessen Benützung Emissionen nur in bestimmten Maße ausgehen dürfen.

Weiters hat der Verwaltungsgerichtshof in ständiger Rechtsprechung (vgl. u.a. VwGH vom 19. Juni 2002, ZI. 2002/05/0111, sowie VwGH vom 27. Februar 2006, ZI. 2004/05/0006, sowie VwGH vom 10. September 2008, ZI. 2007/05/0109) im Hinblick auf § 48 Abs. 1 Z. 2 NÖ Bauordnung 1996 wiederholt festgehalten, dass als Richtwerte der in einer Widmung jedenfalls zulässigen Emissionswerte die in der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl. 8000/4-0, vorgesehenen Werte herangezogen werden können.

Auch wurde bereits im Sachverhalt dieses Erkenntnisses dargelegt, dass das verfahrensgegenständliche beantragte Parkplatzprojekt im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren auch von der E GmbH in ihrem Gutachten vom 30. Juni 2015, ZI. \*\*\*, hinsichtlich des zu erwartenden Lärms unter Angabe der diesbezüglichen Grundlagen nach dem Stand der Technik überprüft, bewertet und beurteilt wurde, wobei sich diese hierbei auf dieselben Grundlagen wie auch die übrigen Sachverständigen, wie etwa I, J oder der medizinische Amtssachverständige O, gestützt hat. Schließlich wurden die Ergebnisse den Grenzwerten gemäß der Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen, LGBl 8000/4-0, gegenübergestellt und in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise der Schluss gezogen, dass die darin enthaltenen Grenzwerte für gewidmetes Bauland Wohngebiet sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit an den Grundstücksgrenzen nach wie vor eingehalten werden, zumal sich in diesen Bereichen durch das verfahrensgegenständliche beantragte Projekt die Immissionen um -2 dB bis +1 dB, also im günstigen bis irrelevanten Bereich, ändern, sodass die Beurteilungsaussage der Untersuchung im Jahr 2010 weiterhin aufrecht bleiben kann.



In diesem Zusammenhang ist auch auf die Ausführungen des lärmtechnischen Amtssachverständigen im gewerbebehördlichen Bescheid, welcher sich im einbezogenen Gewerbeakt des Landesverwaltungsgerichtes Niederösterreich befindet, hinsichtlich einer Erhöhung des  $LA_{eq}$  der Umgebung von 1 dB hinzuweisen, wonach Schallpegeldifferenzen in der Höhe von 1 dB weder messtechnisch einwandfrei nachgewiesen noch subjektiv vom Menschen einwandfrei wahrgenommen werden können.

Die zu erwartenden Änderungen sind für die beiden Beschwerdeführer somit im günstigen und irrelevanten Bereich, sodass das Vorbringen der beiden Beschwerdeführer betreffend die unzumutbaren Lärmimmissionen – zumindest bezogen auf das beantragte und bewilligte Projekt - ins Leere geht.

Zu den von den beiden Beschwerdeführern geforderten Auflagen im Baubewilligungsbescheid betreffend die Vorschreibung baulicher Maßnahmen auf dem Parkplatz ist darauf hinzuweisen, dass es einer solchen Auflage nicht bedarf, zumal für den Inhalt einer Baubewilligung ausschließlich der Inhalt der schriftlichen Baubewilligung in Zusammenhang mit den damit bewilligten Plänen und der Baubeschreibung maßgeblich sind (vgl. u.a. schon VwGH vom 15. September 1983, Zlen. 06/2368, 2368/80). Sowohl die Anordnung der einzelnen Stellplätze als auch die einzelnen Fahrgassen auf dem verfahrensgegenständlichen Parkplatz ergeben sich ohnedies bereits aus den Einreichunterlagen, die wiederum zu einem wesentlichen Bestandteil der erteilten Baubewilligung erklärt und jeweils mit einer Bezugsklausel versehen wurden, sodass dadurch der Inhalt des Bauansuchens samt dessen Baubeschreibung und Darstellungen (auch der Stellplätze und Fahrgassen) zum verbindlichen Inhalt der verfahrensgegenständlichen Baubewilligung wurde.

Zu den zahlreichen Hinweisen und Behauptungen der beiden Beschwerdeführer, dass im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren lediglich das beantragte Projekt, nicht aber die bestehende Situation mit mehr Verabreichungsplätzen als bewilligt, mit einer größeren Versickerungsfläche über die Versitzmulden als beantragt und bewilligt, mit der fehlenden bewilligten 30 cm Humusschicht sowie mit der Nichteinhaltung der Parkplatzordnung und der Fahrgassen auf dem Parkplatz

berücksichtigt worden sei, sodass auch die eingeholten Gutachten, die ebenfalls die tatsächlich vorhandene Situation außer Acht lassen, der Entscheidung nicht zugrunde gelegt werden könnten, ist darauf hinzuweisen und festzuhalten, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in welchem der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille eines Bauwerbers entscheidend ist (vgl. u.a. schon VwGH vom 31. März 1978, ZI. 697/77, sowie VwGH vom 22. Mai 2001, ZI. 99/05/0096, sowie VwGH vom 31. März 2005, ZI. 2004/05/0129, sowie VwGH vom 15. November 2011, ZI. 2008/05/0051, sowie VwGH vom 12. Juli 2012, ZI. 2009/05/0101). Der Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens liegt darin, das beantragte Bauvorhaben auf seine Übereinstimmung mit den von der Baubehörde wahrzunehmenden Rechtsvorschriften zu überprüfen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Baubewilligungsverfahren ein antragsbedürftiges Verfahren ist und somit ein Bauansuchen voraussetzt, wobei der Inhalt des Bauansuchens den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bestimmt und abgrenzt (vgl. u.a. VwGH vom 12. Oktober 2004, ZI. 2004/05/0142, sowie VwGH vom 20. Dezember 2005, ZI. 2003/05/0118). Gegenstand der baubehördlichen Entscheidung ist somit das durch das Bauansuchen und der Baubeschreibung samt Bauplan konkretisierte Bauvorhaben. Somit ist im Baubewilligungsverfahren als Projektbewilligungsverfahren nicht maßgeblich, ob die tatsächliche Ausführung der erteilten Baubewilligung entspricht (vgl. u.a. VwGH vom 30. September 1986, ZI. 84/05/0223), und ob ein Bauwerber nach Erteilung der Baubewilligung die Absicht hat, das beantragte Bauvorhaben wie projiziert - auch im Hinblick auf die Zahl der Verabreichungsplätze oder des Parkplatzes - auszuführen und einzuhalten (vgl. u.a. VwGH vom 12. Oktober 2010, ZI. 2009/05/0201 mwN). Untersuchungen darüber, ob der Inhalt des Bauansuchens mit der wahren Absicht eines Bauwerbers in Einklang steht, dürfen von der Baubehörde nicht angestellt werden (vgl. u.a. schon VwSlg. 2129/A). Ebenso ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass etwas, was nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist – z.B. eine weitere Bauführung oder eine Abweichung vom Bauplan – nicht Gegenstand der Verletzung eines Rechtes der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren sein kann (vgl. u.a. schon VwGH vom 13. Juni 1979, ZI. 49/79, sowie VwGH vom 31. Oktober 1979, ZI. 609/79).

Sollte sich nach Erteilung der Baubewilligung jedoch herausstellen, dass das bewilligte Bauvorhaben nicht konsensgemäß errichtet oder benützt - auch betreffend den verfahrensgegenständlichen Parkplatz - wird, so hat die Baubehörde u.a. nach den Bestimmungen der §§ 34 und 35 NÖ Bauordnung 2014 vorzugehen und dafür zu sorgen, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäß errichtet oder benützt bzw. betrieben wird, wobei den beiden Beschwerdeführern in dieser Hinsicht im entsprechenden baupolizeilichen Verfahren auch eine Antragstellung und eine Parteistellung zukommen kann.

Dasselbe gilt auch für die gewerbebehördliche Bewilligung und für die Gewerbebehörde.

Auch können durch die beiden Beschwerdeführer daneben jeweils entsprechende Straftatbestände nach § 37 NÖ Bauordnung 2014 bei der zuständigen Bezirkshauptmannschaft Scheibbs zur Anzeige gebracht werden.

Zu den weiteren Einwendungen der beiden Beschwerdeführer ist festzuhalten, dass nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 15. September 1994, Zl. 94/06/0132, sowie VwGH vom 30. Mai 1996, Zl. 95/06/0262, sowie VwGH vom 19. Dezember 1996, Zl. 93/06/0005) dem Begriff der Einwendung die Behauptung einer Rechtsverletzung immanent sein muss, sodass eine Einwendung im Rechtssinne nur dann vorliegt, wenn das Vorbringen die Behauptung der Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes durch das den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Bauvorhaben zum Inhalt hat, wobei wenigstens erkennbar sein muss, aus welchen Gründen sich ein Nachbar gegen das Bauvorhaben wendet, also welche Rechtsverletzung behauptet wird.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 3. Juni 1997, Zl. 95/06/0227) kann der Verweis eines Nachbarn auf die bisher vorgebrachten Einwendungen in anderen Verfahren mangels Konkretisierung einer Rechtsverletzung nicht als Einwendung im Rechtssinn gewertet werden, sodass der belangten Behörde zuzustimmen ist, dass die beiden Beschwerdeführer mit ihrem lapidaren Verweis auf ihre Einwendungen, welche sie in früheren Baubewilligungsverfahren getätigt haben, ohne diese näher zu benennen, im

gegenständlichen Baubewilligungsverfahren keine Einwendungen und somit keine Verletzung von subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten geltend gemacht haben.

Auch mit ihrem Vorbringen betreffend die verfahrensgegenständliche Aufzugsanlage, dass nämlich die Baubehörde für diese Aufzugsanlage entsprechende Auflagen zu formulieren und vorzuschreiben habe, damit eine weitere Erhöhung des Lärms ausgeschlossen werden könne, machen die beiden Beschwerdeführer keine Einwendung und somit auch keine Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes geltend, zumal nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (vgl. u.a. VwGH vom 17. Februar 1987, ZI. 86/04/0181, sowie VwGH vom 16. Juli 1996, ZI. 95/04/0241) an eine Behörde gerichtete Aufforderungen, ihrer amtswegigen Prüfungspflicht im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens nachzukommen bzw. alle erforderliche Auflagen zu erteilen, um eventuelle Auswirkungen hintanzuhalten, keine Behauptung einer Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Nachbarrechtes beinhaltet, sondern stellt sich ein solches Vorbringen lediglich als eine an die Behörde gerichtete allgemeine Erinnerung bzw. Aufforderung, in gewisser Weise tätig zu werden, dar.

In diesem Zusammenhang ist seitens des erkennenden Gerichts auch festzuhalten, dass im gesamten Verfahren nicht hervorgekommen ist, in welcher Weise die verfahrensgegenständliche Aufzugsanlage die beiden Beschwerdeführer beeinträchtigen sollte, zumal diese Aufzugsanlage im Landhotel errichtet wird und werden weder die Gäste noch die Angestellten des Landhotels, die sich alle im Inneren des Landhotels aufhalten, in irgendeiner Weise durch einen Lärm der Aufzugsanlage in unzumutbarer Weise belästigt. Umso mehr muss dies für die beiden Beschwerdeführer gelten, wobei der Abstand dieser Aufzugsanlage zu ihren Grundstücksgrenzen mindestens 35 m zum Grundstück Nr. \*\*\* der Beschwerdeführerin und mindestens 40 m zum Grundstück Nr. \*\*\* des Beschwerdeführers beträgt.

Zur Einwendung der beiden Beschwerdeführer betreffend die Entwässerung des Parkplatzes und der von ihnen behaupteten Durchfeuchtung des Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. \*\*\* ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin nicht

Eigentümerin dieses Grundstückes und Wohnhauses ist und besitzt sie somit diesbezüglich keine Parteistellung.

Dasselbe gilt aber auch für den Beschwerdeführer, da dieses Grundstück, wie bereits im Sachverhalt dieses Erkenntnisses dargelegt worden ist, mindestens 16 m und somit mehr als 14 m vom verfahrensgegenständlichen Baugrundstück entfernt ist, sodass der Beschwerdeführer hinsichtlich dieses Grundstückes im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren keine Parteistellung besitzt.

Dass andere Bauwerke in dieser Hinsicht beeinträchtigt würden, haben die beiden Beschwerdeführer im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren nicht (rechtzeitig) behauptet.

Nichts desto weniger wird seitens des erkennenden Gerichts hiezu festgehalten, dass der wasserbautechnische Amtssachverständige im gegenständlichen Verfahren in seinem Gutachten - diesbezüglich wird auf die entsprechenden dargelegten Ausführungen im Sachverhalt dieses Erkenntnisses verwiesen - sowohl das verfahrensgegenständliche Projekt als auch seine herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sowie die örtlichen Gegebenheiten hinreichend beschrieben und das verfahrensgegenständliche Projekt - auch rechnerisch - beurteilt hat und hat er in schlüssiger und nachvollziehbarer Weise dargelegt, dass der verfahrensgegenständliche Standort sehr gut für die Versickerung von Niederschlagswässern geeignet ist, die projektierte Abwasserbeseitigung und somit die Versickerung der Oberflächenwässer des verfahrensgegenständlichen Projekts den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des Wasserrückhalts und dem Stand der Technik entspricht und diese ausreichend und entsprechend dem Stand der Technik dimensioniert ist, um die anfallenden Regenwassermengen aufzunehmen und im Untergrund zu versickern, wobei aufgrund der Tiefe der ausgeführten Humusfiltermulden ausreichend Reserven für seltene Starkregenereignisse gegeben sind. Die von ihm vorgeschlagenen Auflagen hat die Baubehörde in ihren Baubewilligungsbescheid aufgenommen. Schließlich hat er eine Beeinträchtigung der Bauwerke der beiden Beschwerdeführer ausgeschlossen.

Dazu kommt, dass die Grundstücke der beiden Beschwerdeführer gar nicht unmittelbar an das verfahrensgegenständliche Baugrundstück angrenzen, sondern sind diese jeweils durch öffentliche Verkehrsflächen (Landesstraße \*\*\* bzw. Gemeindestraße \*\*\*) getrennt, sodass auch dadurch eine Beeinträchtigung ausgeschlossen erscheint.

Somit wären die beiden Beschwerdeführer selbst bei einer entsprechenden Parteistellung im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren nicht im geltend gemachten Recht verletzt worden.

Zum Vorwurf der mangelhaften Begründung des angefochtenen Bescheides der belangten Behörde ist darauf hinzuweisen, dass der angefochtene Bescheid der belangten Behörde eine hinreichende und nachvollziehbare und in sich schlüssige Begründung aufweist, sodass das erkennende Gericht den diesbezüglichen Behauptungen der beiden Beschwerdeführer nicht folgen kann. Dazu kommt, dass mit der Erlassung dieser inhaltlichen Entscheidung des erkennenden Gerichts diese im vollen Umfang an die Stelle der angefochtenen Entscheidung tritt, sodass letztere damit jegliche selbständige Wirkung nach außen verliert und diese rechtlich nicht mehr existent ist (vgl. u.a. VfSlg. 2391/1952; VfSlg. 2475/1953; VfSlg. 2818/1955; VfSlg. 5834/1968; sowie VwGH vom 12. Dezember 1989, ZI. 89/04/0120, sowie VwGH vom 25. September 1990, ZIen. 90/04/0075, 0076, 0077, sowie VwGH vom 14. Juni 1991, ZI. 88/17/0152, sowie VwGH vom 27. Februar 1992, ZI. 92/08/0081, sowie VwGH vom 13. April 1993, ZI. 90/05/0224, sowie VwGH vom 23. April 1995, ZI. 95/11/0345, sowie VwGH vom 8. Oktober 1996, ZI. 96/04/0046), sodass dieses Vorbringen auch deshalb ins Leere geht.

Dasselbe gilt auch für den Vorwurf der Befangenheit.

Eine (allfällige) Befangenheit des Bürgermeisters als Baubehörde I. Instanz wäre zwar ein Verfahrensmangel, der aber durch die Entscheidung der unbefangenen Berufungsbehörde saniert wird (vgl. u.a. VwGH vom 27. Jänner 2011, ZI. 2010/06/0219).

Die Mitwirkung eines befangenen Gemeindeorganes bewirkt dann einen wesentlichen Verfahrensmangel, wenn der Gemeindevorstand bei Abwesenheit des befangenen Organes nicht beschlussfähig oder wenn ohne dessen Stimme die für

die Beschlussfassung erforderliche Stimmenmehrheit nicht zustande gekommen wäre; die Amtshandlung ist also nicht rechtsungültig oder nichtig, sondern es ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich sachliche Bedenken gegen den Bescheid ergeben (vgl. u.a. VwGH vom 22. Oktober 2008, Zl. 2007/06/0008).

Abgesehen davon, dass durch die Teilnahme an Veranstaltungen und durch den Besuch im verfahrensgegenständlichen Landhotel D sowie durch die Untätigkeit als Baubehörde gegenüber eventuelle baurechtliche Konsenswidrigkeiten bei dieser Betriebsanlage allein eine Unbefangenheit noch nicht gegeben ist, haben die zuvor dargelegten Ausführungen gezeigt, dass gegen den angefochtenen Bescheid keine sachlichen Bedenken bestehen, sodass auch dieses Vorbringen ins Leere geht.

Aufgrund dieser Ausführungen kommt das erkennende Gericht daher zur Auffassung, dass die beiden Beschwerdeführer durch die verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben in ihren subjektiv-öffentlichen Nachbarrechten nicht verletzt werden, sodass spruchgemäß zu entscheiden war.

Mit der Entscheidung in der Sache selbst erübrigte sich ein Abspruch über den mit der Beschwerde verbundenen Antrag auf Zuerkennung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde.

Zu Spruchpunkt 2.:

*Gemäß § 25a Abs. 1 Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG hat das Verwaltungsgericht im Spruch seines Erkenntnisses auszusprechen, ob die Revision gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig ist. Der Ausspruch ist kurz zu begründen.*

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da im gegenständlichen Verfahren keine Rechtsfrage zu lösen war, der im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG grundsätzliche Bedeutung zukommt, weil es vorliegend bloß zu klären galt, ob die beiden Beschwerdeführer durch das gegenständliche Bauvorhaben in ihren geltend gemachten und ihnen von der NÖ Bauordnung 1996 eingeräumten subjektiv-

öffentlichen Nachbarrechten verletzt werden, wobei die Beweiswürdigung auf jenen Grundsätzen aufbaut, wie sie in Lehre und Rechtsprechung anerkannt sind.

Das Erkenntnis weicht nicht von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab, eine solche Rechtsprechung fehlt auch nicht und werden die zu lösenden Rechtsfragen in der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch einheitlich beantwortet.

Darüber hinaus betrifft die durchgeführte rechtliche Beurteilung lediglich den gegenständlichen Fall.