

# TE Vwgh Erkenntnis 2006/4/28 2005/05/0296

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.04.2006

## Index

L10012 Gemeindeordnung Gemeindeaufsicht Gemeindehaushalt Kärnten;  
L37152 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag  
Kärnten;  
L80002 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Kärnten;  
L82000 Bauordnung;  
L82002 Bauordnung Kärnten;  
001 Verwaltungsrecht allgemein;  
10/01 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG);  
10/07 Verwaltungsgerichtshof;  
14/01 Verwaltungsorganisation;  
40/01 Verwaltungsverfahren;  
83 Naturschutz Umweltschutz;

## Norm

AVG §40 Abs1;  
AVG §7 Abs1 Z4;  
AVG §7 Abs1;  
AVG §8;  
BauO Krnt 1996 §16;  
BauO Krnt 1996 §17;  
BauO Krnt 1996 §23 Abs3;  
BauRallg;  
B-VG Art130 Abs2;  
B-VG Art18 Abs2;  
B-VG Art7 Abs1;  
GdO Allg Krnt 1998 §40 Abs1 Z5;  
GdO Allg Krnt 1998 §40 Abs2;  
GdPlanungsG Krnt 1995 §24 Abs3;  
GdPlanungsG Krnt 1995 §26;  
GdPlanungsG Krnt 1995 §27;  
GdPlanungsG Krnt 1995 §3 Abs6;  
GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs1;

GdPlanungsG Krnt 1995 §8 Abs2;

UVPG 2000 §3 Abs2;

UVPG 2000 §3 Abs7;

VwGG §28 Abs1 Z5;

VwRallg;

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Hinterwirth und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Gubesch, über die Beschwerde

1. der Liselotte Brunner, 2. des Manfred Brunner, 3. der Sammer GmbH, sämtliche in Bad Kleinkirchheim, vertreten durch Sladek & Meyenburg, Rechtsanwälte in 1070 Wien, Neustiftgasse 3, gegen den Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 31. August 2005, Zl. 7-B-BRM-837/5/2005, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Gemeinde Bad Kleinkirchheim, 2. AlpenParks Bau GmbH in Viehhofen, vertreten durch Haslinger/Nagele & Partner Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien,

Am Hof 13), zu Recht erkannt:

### **Spruch**

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Land Kärnten Aufwendungen in der Höhe von EUR 381,90 und der zweitmitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 jeweils binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenersatzbegehren der erstmitbeteiligten Gemeinde wird abgewiesen.

### **Begründung**

Die zweitmitbeteiligte Bauwerberin beantragte am 21. Juli 2004 die Erteilung einer Baubewilligung für die Errichtung einer "Hotelanlage" auf den Grundstücken Nr. 1026/1, 1026/2, 1026/3, 1028/2, 1028/3, 1028/4, und auf Teilstücken der Grundstücke Nr. 1028/1 und 1027 der KG Kleinkirchheim.

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Bad Kleinkirchheim vom 20. April 2004 wurde über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Landal Greenparks" gemäß §§ 31a und 31b Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG) der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Kleinkirchheim insofern abgeändert, als unter Punkt 4/2003 die Umwidmung der Grundstücke

"a) Parzelle Nr. 1026/1, 1026/2, 1026/3, 1028/2 und 1028/4, KG Kleinkirchheim, von Bauland-Kurgebiet in Bauland-reines Kurgebiet,

b) Parzelle Nr. 1027, 1028/1 (Teilstücke) und 1028/3, KG Kleinkirchheim, von Grünland-Schiabfahrt in Bauland-reines Kurgebiet,

im Gesamtausmaß von 19.198 m<sup>2</sup> (§ 3 Abs. 6 K-GplG 1995), " festgelegt wurden. Gleichzeitig wurden die Bebauungsbestimmungen laut Verordnung "Landal Greenparks" vom 20. April 2004 festgelegt.

Mit Bescheid der Kärntner Landesregierung vom 23. August 2004 wurden diese vom Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde beschlossenen Festlegungen gemäß § 31b Abs. 1 K-GplG 1995 genehmigt.

An die vom Baubewilligungsantrag der zweitmitbeteiligten Bauwerberin erfassten Baugrundstücke grenzt südlich ein Weg, an den die Grundstücke Nr. 1003/1 und 1003/3 der erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien anschließen, welche im "Bauland-Kurgebiet Sonderwidmung Freizeitwohnsitz" liegen. Östlich grenzt an die Baugrundstücke die Strohsackstraße, an die in der Folge u. a. mehrere Grundstücke der drittbeschwerdeführenden Partei anschließen, welche im "Bauland-Kurgebiet" liegen.

Das von der zweitmitbeteiligten Partei eingereichte Bauvorhaben umfasste ursprünglich 72 Appartements und 10 Chalets, sohin in Summe 82 Wohneinheiten mit 320 Fixbetten und 178 Zusatzbetten, in Summe sohin 498 Gesamtbetten, 133 Tiefgaragenplätze und 34 Stellplätze im Freien auf einer Gesamtfläche von 19.198 m<sup>2</sup>. Mit Eingabe vom 30. März 2005 reduzierte die Bauwerberin ihr Vorhaben wie folgt:

"Es wird nun auf die Häuser Nr. 11, 12, 13 und 14, sowie auf das Chalet Nr. 10 sowie auf Chalet 7 laut Antrag und Schreiben vom 2005-02-03, verzichtet. Die Tiefgarage unter den Häusern 11 bis 14 wird entsprechend verkleinert. Der auf dem Grundstück befindliche Wald wird nicht berührt und es ist daher eine Rodung hierfür nicht mehr notwendig. Die restlichen Häuser und Chalets werden entsprechend der Einreichung hergestellt.

Es sind nun insgesamt 42 Appartements und 8 Chalets, also insgesamt 50 Wohneinheiten vorhanden. In diesen Wohneinheiten befinden sich insgesamt 252 Betten. Des Weiteren sind noch sechs Betten im Rezeptionsgebäude vorgesehen, sodass die Gesamtbettenanzahl 258 beträgt."

Im Schreiben vom 8. April 2005 reduzierte die Bauwerberin ihr Vorhaben wie folgt:

"Auf Grund der derzeitigen Reduktion der Gesamtanzahl auf 252 Betten ist es aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr notwendig, dass sowohl ein Parkmanager als auch zwei Praktikanten vor Ort tätig sind. Für diese wären im Rezeptionsgebäude Unterkünfte mit insgesamt sechs Betten vorgesehen gewesen. Dieser Bereich des Rezeptionsgebäudes wird nunmehr nur als Rohbau errichtet und es wird von der Bauherrschaft die Errichtung dieser Einheiten zurückgezogen. Das notwendige Personal wird direkt vor Ort aufgenommen und es werden daher für diese keine Wohneinheiten mehr benötigt.

Es fallen daher diese sechs Betten heraus und es werden nunmehr insgesamt 252 Betten errichtet, welche sich in den 42 Appartements und 8 Chalets, also insgesamt 50 Wohneinheiten, befinden. Die Gesamtbettenanzahl beträgt daher 252 Betten."

Dem eingereichten und in der Folge bewilligten Bauvorhaben liegt eine Projekts- und Betriebsbeschreibung mit folgendem Wortlaut zu Grunde (auszugsweise):

"Allgemein:

...

Auf dem Grundstück wird errichtet, ein Rezeptionsgebäude mit einem Hallenbad und Nebeneinrichtungen, sechs Objekte mit unterschiedlicher Anzahl von Appartements sowie acht Chalets. Des Weiteren 112 Tiefgaragen-Stellplätze und 32 Freistellplätze. Die Situierung der Objekte und Grundstücke kann dem Lageplan entnommen werden.

...

Die Vermietung der Appartements erfolgt vor allem auf dem deutschen und niederländischen Markt, ausschließlich wochenweise. Die Reservierungen werden zu 90 % in den drei Call-Centern von Landal Greenparks in den Niederlanden und Deutschland oder über Touroperator realisiert, bzw. in geringem Ausmaß auch von den Reiseveranstaltern angeboten. Die restlichen Reservierungen werden über die Rezeption im Empfangsgebäude durchgeführt.

...

Rezeptionsgebäude:

Das Rezeptionsgebäude befindet sich im Nordwesten des Grundstückes. Die Erschließung erfolgt über die Teichstraße. Dem Rezeptionsgebäude sind für die ankommenden Gäste 12 Pkw-Stellplätze vorgelagert. Im Rezeptionsgebäude selbst befindet sich einerseits die großzügige Rezeption mit dem Counter, im Weiteren das Büro des Parkmanagers, sowie ein Aufenthaltsraum für das Personal und ein Personal-WC. Weiters noch ein Waschraum mit Waschmaschinen und Trockner, sowie ein Bügelautomat für die Nutzung durch die Mieter. Der Waschraum ist über separaten Eingang zu erreichen.

Weiters wird auf Ebene des Erdgeschosses, im Anschluss an die Rezeptionsebene, ein kleines Hallenbad mit allen zugehörigen Nebenräumen errichtet und eine Außenterrasse. Auf Grund der Hanglage ist dieses Hallenbad bereits größtenteils unterirdisch situiert, erhält jedoch durch Abgrabung des Geländes einen seitlichen Freibereich samt kleiner Liegewiese. Dem Hallenbad angeschlossen die notwendigen Umkleide- und Sanitärräume. Außerdem neben dem Schwimmbad noch der Technikraum. Dieser Bereich erhält auch eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage. Die Größe des Wasserbeckens beträgt ca. 12,50 m x 8 m. Der Zugang erfolgt über separaten Eingang.

Im Obergeschoss befindet sich eine Wohn- und Schlafeinrichtung für Praktikanten, eine Kindertagesstätte mit dem Softplayraum über zwei Geschosse, den allgemeinen Aufenthaltsraum für Kinder, sowie WC-Einrichtung und eine

kleine Schlafmöglichkeit. Diesem Bereich vorgelagert, im Freien, die Bühne mit kleinem Amphitheater mit ca. 50 bis 60 Sitzplätzen.

Im Dachgeschoss über eine Stiege von Außen erreichbar befindet sich die Wohnung des Parkmanagers.

Neben dem Rezeptionsgebäude befindet sich die Einfahrt in die Tiefgarage. In diesem Bereich wird auch der Lagerraum der Wäsche u. dgl. für den gesamten Park situiert, sodass hier Reinwäsche angeliefert und die gesammelte Schmutzwäsche abgeholt wird. Die Verteilung zu den einzelnen Häusern erfolgt dann durch die Reinigungsfirma, weiters noch ein Technikraum.

Der Kinderspielplatz befindet sich im Freien mit Anbindung an die Kindertagesstätte und Amphitheater.

Appartementshäuser:

In den sechs Einzelobjekten befinden sich drei Wohnungen mit vier Schlafzimmern, 13 Wohnungen mit drei Schlafzimmern, 17 Wohnungen mit zwei Schlafzimmern und neun Wohnungen mit einem Schlafzimmer, insgesamt somit 42 Einheiten.

...

Die Objekte sind jeweils zum Teil unterkellert, wobei auch in den Teilunterkellerungen einerseits ein entsprechend großer Abstellraum für Ski, Schischuhe, sowie im Sommer gegebenenfalls Fahrräder, u.dgl. und andererseits für jede Einheit ein separater Abstellraum, ein Raum für Housekeeping und ein Technikraum, in welchem der Anschluss an die Fernwärme erfolgt. In diesem Raum befindet sich auch die komplette Verteilung und Zählung für jedes Appartement, sowie auch die zentrale Warmwasserversorgung des Gesamtobjektes, mit separater Zählung für jede Wohneinheit.

In jeder Wohnung befindet sich ein Kaminanschluss, an welchen ein dänischer Ofen angeschlossen wird. Im Bereich um den Ofen ein keramischer nicht brennbarer Bodenbelag.

...

Chalets:

Im Westen des Grundstückes sollen insgesamt acht Chalets errichtet werden. Diese sind jeweils nicht unterkellert und bestehen im Erdgeschoss aus dem überdachten Eingangsbereich mit Windfang, dahinter Abstellraum, einem separaten WC, der Küche und einem Bad mit integrierter Sauna.

...

Tiefgarage:

Die Tiefgarage wird so situiert, dass sich eine Tiefgarage im Norden des Grundstückes, unmittelbar neben dem Rezeptionsgebäude und mit direkter Anbindung an das erste und zweite Appartementhaus befindet. In dieser Tiefgarage sind insgesamt 34 Stellplätze vorgesehen, die den nördlichen Teil abdecken. Flachdach über der Tiefgarage begrünt (Kinderspielplatz).

Die zweite Tiefgarage wird über den bereits jetzt am Grundstück ausgewiesenen Weg - Parzelle 1028/4 - erschlossen, wobei am Ende dieser Stichstraße ein Umkehrplatz geschaffen wird. Von hier aus erfolgt einerseits die intern durchführende Feuerwehrdurchfahrt und damit verbunden auch die Erschließung der weiteren Appartementhäuser bzw. Chalets über Fußwege. Diese Tiefgarage mit insgesamt 78 Stellplätzen deckt die Einheit des südlichen Grundstückes ab.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden entsprechend dem vorliegenden

Lageplan gestaltet, ...

Heizung:

Die Beheizung sämtlicher Objekte und Räume erfolgt über Fernwärme des Fernwärmerversorgers Bad Kleinkirchheim. In jedem einzelnen Objekt ist im Keller ein Übergaberaum vorgesehen, in welchem einerseits die Messung für jede einzelne Wohneinheit erfolgt und andererseits auch die zentrale Warmwasserversorgung über einen entsprechend

großen Boiler gewährleistet wird. Auch die Warmwasserentnahme wird für jede Wohnung separat gemessen. Die Heizung in den einzelnen Wohneinheiten ist eine Warmwasserheizung mit Flachradiatoren. In jeder Wohneinheit ist weiters noch ein dänischer Kaminofen mit geschlossener Feuerstelle vorgesehen.

#### Brandbekämpfung:

...

#### Betriebsbeschreibung:

Betreiber Landal Greenparks ...

Der Park wird von einem Parkmanager geführt.

#### Rezeption:

In der Rezeption findet das Ein- und Auschecken der Gäste statt und im geringen Maß die Vermietung von freien Einheiten. Hier sind neben dem Parkmanager insgesamt vier Vollzeitmitarbeiter beschäftigt. Der Rezeption zugeordnet ist das Büro des Parkmanagers. Weiters wird angeschlossen auch der Personalraum mit separaten WC-Anlagen für das Personal. Die Rezeptionshalle selbst großzügig gestaltet mit offenem Kamin und Sitzgelegenheiten mit einem Counter der Schischule sowie entsprechender Präsentation von Werbematerial vor allem auch für sämtliche Angebote vor Ort und die Region. Im Bereich der Rezeption gibt es auch WC-Anlagen für Gäste. Im Weiteren ist von der Rezeption auch das Hallenbad mit den Nebenräumlichkeiten wie Garderoben, WC's und Duschen zugänglich sowie auch über das Treppenhaus die Kindertagesstätte.

#### Personal:

Vom Betreiber werden fix angestellt ein Parkmanager sowie fünfeneinhalb Vollzeitmitarbeiter einerseits für die Rezeption und andererseits für die Kinderbetreuung. Für diese sind die entsprechenden Sozialräume, wie Aufenthaltsbereich mit versperrbaren Garderobeschranken sowie WC-Anlage vorgesehen. Des Weiteren ist noch für den Parkmanager eine eigene Wohnung und für zwei Praktikanten die über den Sommer zusätzlich arbeiten eine Kleinwohnung mit zwei Schlafräumen, gemeinsamen EB/Küchenbereich und Toiletteanlage, eingeplant.

#### Kinderbetreuung:

Für die Kinderbetreuung gibt es ein Sport- und Animationsteam. Die Betreuung erfolgt in deutscher und niederländischer Sprache. Für die Kinder ist es möglich, eine Ganztagsbetreuung zu erhalten, dafür ist in der Kindertagesstätte neben den Toiletteanlagen auch eine Schlafkoje für Mittags vorgesehen. Die Kinderbetreuung findet einerseits in der Kindertagesstätte und andererseits in einem großzügigen, zweigeschossigen Softplayraum statt. Ferner ist für den Sommer in diesem Bereich eine kleine Bühne mit Amphitheater für entsprechende Vorstellungen, Animationen u.dgl. vorgesehen. Eineinhalb Vollzeitmitarbeiter betreuen den Kinderbereich.

Im Anschluss befindet sich auch ein Kinderspielplatz mit den unterschiedlichsten Einrichtungen, vor allem in Holz. Außerdem gibt es für die Kinder gemeinsam mit den Betreuern noch die entsprechenden Außenaktivitäten im Zusammenhang mit externen Veranstaltern. Kinderspielplatz komplett eingezäunt.

#### Technische Dienste:

Vor allem für die Betreuung und Wartung der Anlagen sowie Instandhaltung werden die Leistungen primär an ortsansässige Firmen vergeben. ...

#### Zimmerreinigung:

Die Vermietung der Appartements erfolgt wochenweise und es

ist dann am nächsten Tag die Gesamtreinigung der Einheiten

vorgesehen. ...

#### Wäsche:

Für die gesamte Wäsche sowohl für die Appartements als auch den Bereich der Rezeption wird eine externe Wäschefirma beauftragt. ..."

Die Beschwerdeführer sind Nachbarn und erhoben gegen das Bauvorhaben Einwendungen.

Unter Zugrundelegung der angeführten Projektunterlagen hat die Kärntner Landesregierung mit Bescheid vom 22. Juni 2005 gemäß § 3 Abs. 1, 2 und 7 iVm Z. 20 und Z. 1 Anhang 1 und § 39 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000 festgestellt, dass für das Vorhaben "Hotelanlage Landal Greenparks Bad Kleinkirchheim" der zweitmitbeteiligten Partei nach Maßgabe der mit behördlichem Vermerk versehenen und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildenden Projektunterlagen mit einer Bettenanzahl von 252 Betten keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 durchzuführen ist.

Mit Bescheid des Bürgermeisters der mitbeteiligten Gemeinde vom 13. April 2005 wurde der zweitmitbeteiligten Partei auf Grund des Ergebnisses der am 20. September 2004 an Ort und Stelle durchgeführten Bauverhandlung nach Maßgabe der vorgelegten Pläne, Beschreibungen und Berechnungen die Baubewilligung zur Errichtung des eingereichten Bauvorhabens wie beantragt unter Einhaltung von näher angeführten Auflagen und sonstigen Nebenbestimmungen erteilt.

Auflagepunkt 2. hat folgenden Wortlaut:

"2) Die Nutzung des eingereichten Projektes hat im Rahmen der beantragten 'Hotelanlage Landal Greenparks' einheitlich als gewerbliche Betriebsanlage und Betriebsführung im Sinne der Bestimmungen des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes für die Widmungskategorie 'Bauland-reines Kurgebiet' zu erfolgen."

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der mitbeteiligten Gemeinde vom 24. Juni 2005 wurden die dagegen erhobenen Berufungen der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen. Die Abweisung der Berufungen erfolgte stimmeneinheitlich.

Mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid wurde die dagegen erhobene Vorstellung der Beschwerdeführer als unbegründet abgewiesen.

Die belangte Behörde begründete ihre Entscheidung im Wesentlichen wie folgt:

Auch die Zurverfügungstellung von Appartements allein könne der gewerblichen Nutzung für den Fremdenverkehr dienen. Eine dem Begriff der Fremdenbeherbergung zuzuordnende gewerbliche Tätigkeit liege nämlich auch dann vor, wenn gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht würden. Hiezu reiche es u.a. aus, wenn auch in beschränkter Form eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes nach dem Verhalten des die Räume zur Verfügung Stellenden sichtbar werde. Für die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit im Rahmen der Fremdenbeherbergung seien auch nicht unbedingt Gemeinschaftsräumlichkeiten erforderlich (Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 1. September 1998, Zl. 97/05/0161). Der allgemeinen Projekts- und Betriebsbeschreibung des bewilligten Bauvorhabens sei zu entnehmen, dass eine Vermietung der geplanten Appartements und Chalets wochenweise erfolgen solle und sodann eine Gesamtreinigung der Einheiten vorgesehen sei. Reservierungen würden auch über die Rezeption im Empfangsgebäude durchgeführt. Für die Reinigungsfirmen (ca. 15 Mitarbeiter für die Wochenendreinigung) seien in jedem Haus Keepingräume für die Aufbewahrung sämtlicher Reinigungsmittel vorgesehen. Es gebe einen großen zentralen Raum für die Aufbewahrung der Wäsche, von welchem auch durch die Reinigungsfirmen die Wäsche in die einzelnen Wohneinheiten gebracht werde. Für die gesamte Wäsche werde eine externe Wäschefirma beauftragt, welche die Wäsche im vorgesehenen Wäscheraum im Bereich der Rezeption zur Verfügung stelle. Für die Kinderbetreuung gebe es ein Sport- und Animationsteam, welches in der Kindertagesstätte auch Ganztagsbetreuung anbiete. Als Gemeinschaftseinrichtungen seien ein Kinderspielplatz und ein Hallenbad mit Freibereich und Liegewiese vorgesehen. Die einen Bestandteil des genehmigten Projektes darstellende Betriebsbeschreibung zeige, dass eine über die bloße Nutzungsüberlassung hinausgehende gewerbliche Tätigkeit des Vermieters vorliege. Gleichzeitig mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum würden damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht wie Endreinigung, Wäschewechsel, Kinderbetreuung, etc. Das sich aus dem Zusammenwirken aller Umstände ergebende Erscheinungsbild lasse somit ein Verhalten des Vermieters der Räume erkennen, das - wenn auch in beschränkter Form - eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes verrate. Es sei daher von einer gewerblichen Nutzung der Appartements auszugehen, weshalb das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben im Hinblick auf das Tatbestandsmerkmal "vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben" jedenfalls der Widmung "Baulandreines Kurgebiet" entspreche. Der Nachbar habe im Falle einer Projektsänderung keinen Anspruch auf Durchführung einer neuerlichen Bauverhandlung; diese sei - da nur eine

Projektsreduktion erfolgt sei - im Beschwerdefall nicht erforderlich gewesen, zumal die Projektmodifikation den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren zur Kenntnis gebracht worden sei. Insoweit die Beschwerdeführer darauf verwiesen, dass sich die Gutachten der beigezogenen Sachverständigen auf das ursprünglich eingereichte Projekt bezögen, sei darauf hinzuweisen, dass sich auf Grund der Projektsreduktion keine Notwendigkeit einer Gutachtensergänzung ergeben habe. Die fachlichen Kenntnisse der Behörde reichten zur Beurteilung der Sachlage aus. Durch die Projektsreduktion habe sich die Situierung und Größe der restlichen Häuser und Chalets nicht verändert. Laut modifiziertem Projekt sei auch eine verkleinerte Ausführung der Tiefgarage sowie der Entfall der im Rezeptionsgebäude geplanten Wohneinheiten vorgesehen. Durch die Reduktion des Projektes sei keine Verschlechterung der Rechtsstellung der Anrainer im Baubewilligungsverfahren eingetreten. Es sei davon auszugehen, dass die zu erwartenden Immissionen dadurch verringert würden. Schon im Spruch des erstinstanzlichen Baubewilligungsbescheides sei das modifizierte Projekt eindeutig beschrieben worden. Im betriebstypologischen Gutachten, welches der Baubewilligung zu Grunde gelegt worden sei, seien die Emissionen aus den vorgesehenen "dänischen Öfen" mitberücksichtigt worden. Diese Öfen dienten nicht der Beheizung der Gebäude - diese erfolge vielmehr mit Fernwärme -, sondern mehr zur Hebung des Komforts und der Wohnatmosphäre. In seiner "worst-case-Betrachtung" sei der Sachverständige davon ausgegangen, dass alle 83 bewilligten Öfen gleichzeitig vier Stunden am Abend in Betrieb seien. Dieser Sachverständige habe auch ausgeführt, dass eine Brenndauer von täglich vier Stunden in jedem Appartement sehr hoch gegriffen sei; auch die Bezugnahme auf einen Auslastungsgrad von maximal 65 % ließe nämlich nicht den Schluss zu, dass sämtliche 83 Öfen in Betrieb seien. Dennoch seien Maximalbetrachtungen durchzuführen, um sicher zu gehen, dass die zu erwartende tatsächliche Belastung im Dauerbetrieb jedenfalls darunter liege. Die Berechnungen hätten nunmehr ergeben, dass keine Überschreitung von zulässigen Emissions- oder Immissionswerten zu erwarten seien. Auf Grund dieser schlüssigen Stellungnahme des Sachverständigen sei auszuschließen, dass eine örtliche unzumutbare Immissionsbelastung der Beschwerdeführer durch die "dänischen Öfen" zu erwarten sei. Auf Grund der vorgenommenen Projektsreduktion sei von einer weiteren Verringerung der durch diese Öfen zu erwartenden Immissionen auszugehen, da die Zahl der geplanten Appartements von 83 auf 50 reduziert worden sei. Die Ablehnung von nicht amtlichen Sachverständigen könne nur dann erfolgen, wenn die Partei glaubhaft mache, dass sie den Ablehnungsgrund nicht vorher erfahren habe oder wegen eines für sie unüberwindbaren Hindernisses nicht rechtzeitig geltend machen können. Die Beschwerdeführer hätten nunmehr den vorgebrachten Befangenheitsgrund verspätet geltend gemacht und auch keine nachvollziehbaren Gründe genannt, welche geeignet seien, die Fachkunde des nicht amtlichen Sachverständigen in Frage zu stellen. Der lärmtechnische Sachverständige und auch der die Luftschadstoffe beurteilende Sachverständige hätten die Lärm- und Geruchsimmissionen, die von den Tiefgaragen zu erwarten seien, in ihren Gutachten berücksichtigt und eine unzumutbare Umweltbelastung der Anrainer verneint. Dem lärmtechnischen Gutachten sei insbesondere zu entnehmen, dass die Belüftung der Tiefgaragen durch passiven Luftaustausch über Einfahrtsöffnungen und Schächte erfolge. Für die Schalleistung der Schachttöffnungen sei der Innenpegel der Tiefgaragen herangezogen worden. Die Baubehörde erster Instanz habe in den Auflagepunkten 25. bis 27. verfügt, dass die durch den immissionstechnischen Sachverständigen vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten seien. Die im Feststellungsverfahren nach § 3 UVP-G vorgelegenen Projektunterlagen seien mit denjenigen im Baubewilligungsverfahren der Beurteilung zu Grunde gelegenen Unterlagen ident. Der Feststellungsbescheid der Kärntner Landesregierung vom 22. Juni 2005 sei in Rechtskraft erwachsen und binde die Behörden bezüglich der Frage der Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Den Nachbarn stehe kein Mitspracherecht betreffend die Frage des Erfordernisses der Zustimmung des Grundeigentümers zum Bauvorhaben zu. Durch die Projektsreduktion sei auch keine Änderung des Teilungsplanes erforderlich gewesen. Das bewilligte Bauvorhaben stimme mit dem Teilbebauungsplan jedenfalls überein. Insofern die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien die Befangenheit des Vizebürgermeisters und zweier Mitglieder des Gemeindevorstandes rügten, weil sie Angestellte eines Bankinstitutes seien, das Kredite vergeben habe, für welche die Baugrundstücke Sicherheit böten, sei davon auszugehen, dass bei Prüfung der Befangenheit ausschließlich entscheidend sei, ob ein am Verfahren Beteiligter bei vernünftiger Würdigung aller Umstände Anlass gehabt habe, an der Unvoreingenommenheit und objektiven Einstellung des Organwalters zu zweifeln. Aus dem Umstand, dass allenfalls zwei Mitglieder des Gemeindevorstandes Angestellte eines Bankinstitutes seien, welches über Besicherungen an den Baugrundstücken verfüge, lasse sich eine begründete Besorgnis der Befangenheit dieser Personen jedenfalls nicht herleiten. Die Verordnung des Gemeinderates der mitbeteiligten

Gemeinde vom 20. April 2004 über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung Landal Greenparks sei ordnungsgemäß kundgemacht worden. Die Verwaltungsbehörden seien an ordnungsgemäß kundgemachte Verordnungen gebunden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die Beschwerdeführer machen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die Beschwerdeführer rügen die Umwidmung der Bauflächen als mit dem bestehenden Ortsentwicklungskonzept 1991 im Widerspruch stehend. Es bedürfe keiner zusätzlichen Bedarfsdeckung für die Nutzungskategorie "Zweit- und Ferienwohnungen". Das bewilligte Bauvorhaben widerspreche § 8 K-GplG 1995. Alle Wohnungen des Projektes seien abgeschlossene Einheiten. Da alle Wohnungen auch in den Baubeschreibungen als einzelne Appartements ausgewiesen seien und über das Internet an einzelne Wohnungseigentümer verkauft würden, handle es sich hiebei eindeutig um Appartementshäuser im Sinne des § 8 K-GplG 1995. Die Beschwerdeführer hätten rechtzeitig Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit der erfolgten Flächenwidmungsplanänderung geltend gemacht. Sie regen an, einen Antrag beim Verfassungsgerichtshof zu stellen, den Flächenwidmungsplan oder Teile davon wegen Gesetzwidrigkeit aufzuheben. Die belangte Behörde habe nicht berücksichtigt, dass in Kurgebieten nur solche Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden dürfen, die für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben sowie Einrichtungen nach lit. b und c des Abs. 6 des § 3 K-GplG 1995 bestimmt seien. In reinen Kurgebieten seien nur Gast- und Beherbergungsbetriebe zulässig. Es bedürfe daher einer einheitlichen gesamten Betriebsbewilligung für einen Gast- und Beherbergungsbetrieb, damit diese Voraussetzungen gegeben seien. Dies sei im gegenständlichen Fall nicht der Fall, weil Appartements in Wohnungseigentum verkauft würden, die Entwürfe der Pachtverträge ungültig seien und dem Wohnungseigentumsgesetz widersprächen. Im Raumplanungs- und Baurecht komme es auf die tatsächliche Verwendung an, um Umgehungsmöglichkeiten von vornherein auszuschließen. Ein einheitlicher Gast- und Beherbergungsbetrieb im Wohnungseigentum von verschiedenen Miteigentümern sei schon gedanklich nicht möglich. Zwei Drittel des Ferienparks seien bereits an Privatinvestoren verkauft; die entsprechenden Pachtverträge seien bereits abgeschlossen. Die vorgenommene Projektsreduktion, wonach im Rezeptionsgebäude keine Dienstnehmerzimmer mehr vorgesehen seien, zeige, dass in Wahrheit keine Betreuung von zu beherbergenden Gästen geplant sei. Dies sei jedoch Voraussetzung für einen Beherbergungsbetrieb. Im Beschwerdefall werde überhaupt keine gewerbliche Beherbergung angestrebt. Es sei kein Restaurant vorgesehen. Die Gemeinschaftsanlagen (kleines Schwimmbad und Kinderspielplatz) seien Einrichtungen, die auch bei anderen Anlagen im Wohnungseigentum durchaus üblich seien. Die üblicherweise mit der Zurverfügungstellung von Wohnraum im Sinne einer Fremdenbeherbergung erbrachten Dienstleistungen und die damit verbundene Betreuung des Gastes eines Zimmervermieters würden nicht erbracht werden. Dies ergebe sich deutlich aus den Bestimmungen der Pachtvertragsentwürfe. Sämtliche Betreuungseinrichtungen könnten auch jederzeit nach Fertigstellung des Projektes durch den Projektbetreiber eingestellt werden. Dies gelte insbesondere für die vorgesehene Animation/Kinderbetreuung. Ohne Mitarbeiter könne ein einheitlicher Beherbergungsbetrieb nicht geführt werden. Es komme zu einer unzulänglichen Zu- und Abfahrt; dies bewirke im Brandfall Gefahren für die angrenzenden Liegenschaften. Die Verbauung eines intakten Fließgewässers erfolge ohne naturschutz- und wasserrechtliche Genehmigung. Die Wasserversorgung der Anrainer sei nicht gesichert. Es seien nicht geeignete Sachverständige (z.B. zur Betriebstypologie) herangezogen und tatsächlich notwendige und beantragte Sachverständige (z. B. zur Frage, über welche Bettenanzahl das Projekt nunmehr tatsächlich verfüge, sowie zum Lärmschutz) nicht herangezogen worden. Die derzeitige Biofernwärmeanlage gewährleiste keine Beheizung der Objekte. Auf Grund der Kessellage des Ortes und der damit bedingten schlechten und über lange Zeit andauernden Inversionswetterlagen sei eine wesentliche Verschlechterung der Immissionsbelastung der Anrainer insbesondere durch die Beheizung der dänischen Öfen zu erwarten. Das betriebstypologische Gutachten sei nicht von einem dazu befugten Sachverständigen erstellt worden. Die Beschwerdeführer hätten keine Möglichkeit gehabt, diesen Sachverständigen abzulehnen. Der Feststellungsbescheid der Kärntner Landesregierung zur Frage der nicht erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung sei nicht richtig. Für die Frage der UVP-Pflicht hätten die vom Projekt betroffenen weiteren sechs Beherbergungsbetriebe mitberücksichtigt werden müssen, welche bereits 407 Betten aufwiesen. Mit den geplanten 252 Betten des bewilligten Bauvorhabens werde somit eine Größenordnung erreicht, nach der eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich sei. Der Teilbebauungsbescheid und der Baubewilligungsbescheid fielen auseinander. Aus den Bauunterlagen ergebe sich nicht, dass die Pläne geändert worden seien. Auf Grund der Projektsreduktion hätte auch der Teilbebauungsplan geändert werden müssen. Die

Baubehörden hätten nach der Projektsänderung eine neuerliche Bauverhandlung durchführen müssen. Auf das umfangreiche Vorbringen in der Vorstellung der Beschwerdeführer werde diesbezüglich hingewiesen. Der Vizebürgermeister der mitbeteiligten Gemeinde sei Vorstand und Geschäftsleiter der Raiffeisenbank Radenthein-Bad Kleinkirchheim, zwei weitere Mitglieder des Gemeinderates seien Geschäftsführer einer 100 %igen Tochtergesellschaft dieser Bank. Diese übe auch das Gewerbe eines Immobilienmaklers aus. Der Beschluss des Gemeinderates über die Umwidmung und den Teilbebauungsbeschluss vom 20. April 2004 sei nur mit Mehrheit zustande gekommen. Hätten die befangenen Mitglieder des Gemeinderates nicht mitgestimmt, wäre mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit kein Umwidmungsbeschluss zustande gekommen. Die erwähnten Mitglieder des Gemeinderates seien daher befangen gewesen. Die Berufungsbehörde sei mit zwei befangenen Mitgliedern besetzt gewesen.

Die belangte Behörde legte die Akten des Verwaltungsverfahrens vor. Sie erstattete eine Gegenschrift mit dem Antrag, die Beschwerde kostenpflichtig abzuweisen.

Die mitbeteiligten Parteien erstatteten ebenfalls eine Gegenschrift mit dem Antrag auf kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Beschwerdeführer waren in dem der Beschwerde zu Grunde liegenden Baubewilligungsverfahren auf Grund ihrer Nachbarstellung Parteien. Der die Parteistellung im Baubewilligungsverfahren regelnde § 23 Kärntner Bauordnung 1996 (in der Folge: K-BO) hat folgenden Wortlaut (auszugsweise):

"§ 23

Parteien, Einwendungen

(1) Parteien des Baubewilligungsverfahrens sind:

a)

der Antragsteller;

b)

der Grundeigentümer;

...

e) der Anrainer (Abs. 2).

(2) Anrainer sind:

a) die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegenden Grundstücke;

...

(3) Anrainer im Sinne des Abs. 2 dürfen gegen die Erteilung der Baubewilligung nur begründete Einwendungen dahingehend erheben, dass sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinne des ersten Satzes können insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

a)

die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;

b)

die Bauweise;

c)

die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes;

d)

die Lage des Vorhabens;

e)

die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken;

f)

die Bebauungshöhe;

g)

die Brandsicherheit;

h)

den Schutz der Gesundheit der Anrainer;

i)

den Immissionsschutz der Anrainer.

..."

Ausgehend von dieser Rechtslage hat der Verwaltungsgerichtshof im Anschluss an seine ständige - auch zu Bauordnungen anderer Bundesländer - ergangene Rechtsprechung im hg. Erkenntnis vom 18. Mai 2004, ZI. 2003/05/0159, ausgeführt, dass das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt ist: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat.

Die im beschwerdegegenständlichen Baubewilligungsverfahren Parteistellung genießenden Beschwerdeführer haben zunächst die Gesetzwidrigkeit der Flächenwidmung geltend gemacht. Sie regen an, der Verwaltungsgerichtshof möge die Frage der Gesetzwidrigkeit der Änderung des Flächenwidmungsplanes der mitbeteiligten Gemeinde betreffend die Baugrundstücke gemäß Art. 139 Abs. 1 B-VG beim Verfassungsgerichtshof überprüfen lassen. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass die Flächenwidmungsänderung deshalb gesetzwidrig sei, weil sie dem bestehenden Ortsentwicklungskonzept widerspräche.

Beim Verwaltungsgerichtshof sind jedoch keine Bedenken gegen die mit Beschluss des Gemeinderates der mitbeteiligten Gemeinde vom 20. April 2004 über die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung "Landal Greenparks" gemäß § 31a und § 31b Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995) erfolgte Flächenwidmungsänderung entstanden.

Der Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde hat - wie dem von den Beschwerdeführern vorgelegten Protokoll der Gemeinderatssitzung der mitbeteiligten Gemeinde vom 20. April 2004 entnommen werden kann - die für die vorgenommene Umwidmung der Grundstücke geforderte Grundlagenforschung durchgeführt. Der beigezogene Gemeindeplaner beurteilte in seiner fachkundigen Stellungnahme die geplante und in der Folge beschlossene Umwidmung positiv und wies in seinem Gutachten ausdrücklich darauf hin, dass das Vorhaben nicht dem örtlichen Entwicklungskonzept widerspricht. Auch die weiteren fachkundigen Stellungnahmen stützen die Bedenken der Beschwerdeführer gegen die Umwidmung der Baugrundstücke nicht. Die Kärntner Landesregierung hat im Sinne des § 31b K-GplG 1995 die Genehmigung der beschlossenen Umwidmung erteilt. In ihrem Genehmigungsbescheid vom 23. August 2004 hat sie ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein grundsätzlicher Widerspruch zum örtlichen Entwicklungskonzept der mitbeteiligten Gemeinde auszuschließen ist. Der Verwaltungsgerichtshof sieht sich daher nicht veranlasst, der Anregung der Beschwerdeführer auf Antragstellung gemäß Art. 139 Abs. 1 B-VG beim Verfassungsgerichtshof nachzukommen.

Zum Beschwerdevorbringen, der Gemeinderatsbeschluss vom 20. April 2004 sei wegen Befangenheit mehrerer Mitglieder des Gemeinderates nicht ordnungsgemäß zustande gekommen, ist auszuführen:

Gemäß § 40 der Kärntner Allgemeinen Gemeindeordnung (K-AGO) darf ein Mitglied des Gemeinderates, das befangen ist, an der Beratung und Beschlussfassung nicht teilnehmen.

Nach dem Beschwerdevorbringen soll offenbar ein Befangenheitsgrund mehrerer Gemeinderatsmitglieder im Sinne des § 40 Abs. 1 Z. 5 K-AGO vorliegen ("Wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen, die geeignet sind, seine volle Unbefangenheit in Zweifel zu setzen").

Gemäß § 40 Abs. 2 K-AGO entscheidet im Zweifelsfall der Gemeinderat selbst, ob ein wichtiger Grund im Sinne des Abs. 1 Z. 5 K-AGO vorliegt.

Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes (vgl. VfSlg. 16926) zu einer der hier anzuwendenden vergleichbaren Rechtslage ist davon auszugehen, dass dann kein befangenes Gemeinderatsmitglied an der Beschlussfassung des Gemeinderates teilgenommen hat, wenn der Gemeinderat keine Entscheidung über das Vorliegen eines "sonstigen wichtigen" Befangenheitsgrundes getroffen hat.

Im Beschwerdefall ist keine Entscheidung über das Vorliegen eines "sonstigen wichtigen Grundes" getroffen worden und wurden die Umstände, die von den Beschwerdeführern als Gründe für die Befangenheit mehrerer Gemeinderatsmitglieder genannt werden, auch nicht zum Gegenstand einer Beratung des Gemeinderates gemacht. Für den Verwaltungsgerichtshof bestehen daher keine Gründe zur Annahme, dass befangene Gemeinderatsmitglieder an der Beschlussfassung am 20. April 2004 teilgenommen hätten, die Bedenken gegen die Gesetzmäßigkeit der beschlossenen Verordnung hervorrufen könnten.

Die Beschwerdeführer halten auch vor dem Verwaltungsgerichtshof ihren rechtzeitig erhobenen Einwand aufrecht, das bewilligte Bauvorhaben entspreche nicht der widmungsgemäßen Verwendung der Baugrundstücke.

Die Baugrundstücke sind nunmehr als "reines Kurgebiet" gewidmet.

Die maßgebliche Bestimmung des § 3 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (in der Folge: K-GplG) hat folgenden Wortlaut:

"§ 3

Bauland

...

(3) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen möglichst in geschlossene und abgerundete Baugebiete zu gliedern.

Als Baugebiete kommen in Betracht: Dorfgebiete, Wohngebiete, Kurgebiete, Gewerbegebiete, Geschäftsgebiete, Industriegebiete und Sondergebiete. Die Lage der einzelnen Baugebiete im Bauland sowie die zulässigen Nutzungen innerhalb eines Baugebietes sind so aufeinander abzustimmen, dass unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter der jeweiligen Art des Baulandes (Abs. 4 bis 10) gegenseitige Beeinträchtigungen und örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, sonstige Luftverunreinigung oder Erschütterung möglichst vermieden werden. ...

...

(4) Als Dorfgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmt sind, im Übrigen

a) für Wohngebäude, die nach Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u.ä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen (wie Garagen, Gartenhäuser, Gewächshäuser),

...

(6) Als Kurgebiete sind jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude von Gast- und Beherbergungsbetrieben bestimmt sind, im Übrigen

a) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a,

b) für Einrichtungen und Gebäude, die dem Fremdenverkehr oder der Freizeitgestaltung dienen, wie insbesondere Sport- und Erholungseinrichtungen, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten und

c) für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Kurgebietes oder dem Fremdenverkehr dienen,

und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Kurgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. In Kurgebieten dürfen Flächen als reine Kurgebiete festgelegt werden, in denen neben Gebäuden von Gast- und Beherbergungsbetrieben nur solche Einrichtungen und Gebäude nach lit. b und solche Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen nach lit. c errichtet werden dürfen, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) mit sich bringen.

..."

Die Beschwerdeführer bestreiten, dass das bewilligte Bauvorhaben als Gast- und Beherbergungsbetrieb qualifiziert werden könne.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid unter Bezugnahme auf die der erteilten Baubewilligung zu Grunde liegenden Pläne und Unterlagen, insbesondere die Betriebs- und Baubeschreibung, darauf hingewiesen, dass das hier zu beurteilende Vorhaben der mitbeteiligten Bauwerberin als Beherbergungsbetrieb zu qualifizieren ist, dessen Errichtung auf einer als reines Kurgebiet gewidmeten Grundfläche zulässig ist. Der allgemeinen Projekts- und Betriebsbeschreibung ist zu entnehmen, dass eine gewerbliche Nutzung der projektierten Anlage im Rahmen eines Fremdenverkehrsbetriebes erfolgt. Schon im hg. Erkenntnis vom 1. September 1998, Zl. 97/05/0161, hat der Verwaltungsgerichtshof darauf hingewiesen, dass eine dem Begriff Fremdenbeherbergung zuzuordnende gewerbliche Tätigkeit auch dann vorliegt, wenn gleichzeitig mit der zur Verfügungstellung von Wohnraum damit üblicherweise im Zusammenhang stehende Dienstleistungen erbracht werden. Hiezu reicht es u.a. aus, wenn auch in beschränkter Form eine laufende Obsorge hinsichtlich der vermieteten Räume im Sinne einer daraus resultierenden Betreuung des Gastes nach dem Verhalten des die Räume zur Verfügung Stellenden sichtbar wird.

Auf Grund der in der Betriebsbeschreibung dokumentierten Absicht der mitbeteiligten Bauwerberin, einen Beherbergungsbetrieb zu führen, kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer die bewilligte bauliche Anlage nicht dem Begriff des Appartementhauses unterstellt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 K-GplG ist ein Appartementhaus ein Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen, von denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, dass sie zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes als Freizeitwohnsitz bestimmt sind.

Hiefür bedürfte es einer Sonderwidmung nach § 8 Abs. 1 dieses Gesetzes.

Nach der einen Projektsbestandteil bildenden Betriebsbeschreibung ist eine solche Sonderwidmung im Beschwerdefall nicht erforderlich.

In ständiger Rechtsprechung führt der Verwaltungsgerichtshof aus, dass das Baubewilligungsverfahren ein Projektgenehmigungsverfahren ist. Es ist der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 31. März 2005, Zl. 2004/05/0129). Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt (vgl. hiezu das hg. Erkenntnis vom 28. Juni 2005, Zl. 2003/05/0091).

Für die Beurteilung der Zulässigkeit des eingereichten Projektes kommt es daher nicht darauf an, in wessen Eigentum die Appartements in Hinkunft stehen werden. Entscheidend ist allein, wie oben dargelegt, das vom Bauwerber eingereichte Projekt. Die projektierten Betriebsabläufe, Gemeinschafts- und Betreuungseinrichtungen lassen keinen Zweifel daran, dass das bewilligte Bauvorhaben als Beherbergungsbetrieb im Sinne des § 3 Abs. 6 K-GPIG zu qualifizieren ist, zumal ausdrücklich vorgesehen ist, dass die einzelnen Appartements "ausschließlich wochenweise" vermietet werden. Eine von dem bewilligten Bauvorhaben abweichende Änderung der Verwendung der von der erteilten Baubewilligung erfassten Gebäude oder Gebäudeteile unterliegt gemäß § 6 lit. c BO einer Baubewilligungspflicht. Nach dieser Gesetzesstelle bedarf eine Änderung der Verwendung von Gebäuden oder Gebäudeteilen insbesondere dann einer Baubewilligung, wenn für die neue Verwendung andere raumordnungsrechtliche Anforderungen gelten als für die bisherige Verwendung.

Die in der Beschwerde allgemein gehaltenen Behauptungen, das bewilligte Projekt verletze geltende Bebauungsbestimmungen, vermögen mangels Konkretisierung keine Bedenken an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Bescheides zu erzeugen.

Die Baubehörden haben bei Beurteilung des Bauvorhabens die entstehenden Brandgefahren und die sonstigen von den Baubehörden zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen, die auch dem Schutz der Nachbarn dienen und von den Beschwerdeführern im Bauverfahren releviert worden sind, berücksichtigt. Insoweit die Beschwerdeführer umwelt- und naturschutzrechtliche Bedenken gegen das bewilligte Bauvorhaben vortragen, machen sie keine ihnen zustehende subjektiv-öffentlichen Rechte im Sinne des § 23 Abs. 3 K-BO geltend.

Warum die derzeitige Biofernwärmeanlage eine Beheizung der bewilligten baulichen Anlagen nicht gewährleisten soll, wird in der Beschwerde nicht näher begründet und ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollziehbar. Auszugehen ist davon, dass auf Grund des bewilligten Projektes die Beheizung sämtlicher Objekte und Räume über die Fernwärme des Fernwärmeversorgers Bad Kleinkirchheim zu erfolgen hat.

Im Baubewilligungsverfahren haben sich die Baubehörden auch mit den beim Betrieb der geplanten dänischen Öfen zu erwartenden Emissionen und den dadurch entstehenden Immissionen bei den beschwerdeführenden Nachbarn auseinandergesetzt. Das dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegte Gutachten über die Emissionen von Luftschadstoffen des von der Baubehörde erster Instanz beigezogenen Sachverständigen vom 31. Dezember 2004 wurde den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht. In diesem Gutachten wurden insbesondere auch die zu erwartenden Immissionen aus den offenen Kaminen (sog. dänische Öfen) beurteilt und die Ausbreitung der Emissionen auf Grund der Angaben der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik mitbewertet. Der Sachverständige ist auf die Einwände der Beschwerdeführer in ihren Stellungnahmen zu den Gutachten eingegangen und hat nachvollziehbar dargelegt, warum er zum Ergebnis gelangt ist, dass die von ihm vorgenommenen Berechnungen keine Überschreitung zulässiger Emissions- oder Immissionsgrenzwerte erwarten lassen. In der Beschwerde wird nicht näher ausgeführt, warum die auf Grund der nicht als unschlüssig zu erkennenden Sachverständigengutachten vertretene Auffassung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, es sei insbesondere im Hinblick auf die Projektreduktion keine für die Beschwerdeführer unzumutbare örtliche Immissionsbelastung zu erwarten, nicht richtig sein soll.

Die Beschwerdeführer bestreiten nicht die Auffassung der belangten Behörde, dass von den Baubehörden eingeholt und dem Baubewilligungsbescheid zu Grunde gelegte betriebstypologische Gutachten schlüssig und nachvollziehbar sind. Gegen die Richtigkeit der von diesem Gutachter vorgenommenen fachkundigen Beurteilung wird in der Beschwerde ebenfalls nichts vorgebracht. Die Beschwerdeführer behaupten - ohne nähere Begründung - nur, dass betriebstypologische Gutachten nicht von einem befugten Sachverständigen erstellt worden und sie hätten keine Möglichkeit gehabt, diesen Sachverständigen abzulehnen.

Dieses Vorbringen ist für den Verwaltungsgerichtshof nicht nachvollziehbar, weil die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 23. Februar 2005 von der Baubehörde erster Instanz aufgefordert worden sind, zu den ihnen übermittelten Sachverständigengutachten, insbesondere auch zum betriebstypologischen Gutachten vom 31. Dezember 2004, innerhalb einer festgesetzten Frist Stellung zu nehmen. In ihrem Schriftsatz vom 9. März 2005 hat die drittbeschwerdeführende Partei "die Unbefangenheit und Objektivität des beauftragten Sachverständigen ernsthaft in Zweifel gezogen" und in den Raum gestellt, dass der Sachverständige "nicht über die entsprechende Sachkunde" verfüge, "um die betriebstypologisch relevanten Fragestellungen entsprechend beantworten zu können". Ihre diesbezüglichen Behauptungen hat jedoch die drittbeschwerdeführende Partei nicht sachlich begründet und auch keine fachkundige Stellungnahme hierzu, insbesondere durch Vorlage eines (privaten) Sachverständigengutachtens, welches die Ausführungen des von den Baubehörden beigezogenen Gutachters entkräften hätte können, vorgelegt. Auch die erst- und zweitbeschwerdeführenden Parteien sind dem betriebstypologischen Gutachten nicht auf gleicher fachlicher Ebene entgegengetreten; gegen die Person des von den Behörden beigezogenen Gutachters wurden von ihnen keine Bedenken vorgetragen. Im Berufungsverfahren wurde den Beschwerdeführern die ergänzende Stellungnahme des von den Baubehörden beigezogenen Sachverständigen vom 21. März 2005 zur Kenntnis gebracht. Sachkundiges Vorbringen wurde hierzu von den Beschwerdeführern nicht mehr erstattet.

Im Hinblick darauf, dass die Beschwerdeführer auch im Verfahren vor der belangten Behörde keine nachvollziehbaren objektiven Gründe darlegen konnten, aus denen geschlossen werden könnte, dass den von den Baubehörden beigezogenen (nicht amtlichen) Sachverständigen die Fachkompetenz fehlen würde, und von ihnen keine sachlich begründeten Bedenken, die gegen die Unbefangenheit dieser Sachverständigen sprechen würden, vorgetragen wurden, konnten sie keinen wesentlichen Verfahrensmangel aufzeigen, der zur Aufhebung des Bescheides gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG deshalb führen hätte müssen, weil die Baubehörden einen nicht amtlichen Sachverständigen

dem Verfahren beigezogen haben.

Die Beschwerdeführer tragen weiters vor, es hätte eine Umweltverträglichkeitsprüfung trotz des rechtskräftigen Feststellungsbescheides der Kärntner Landesregierung vom 22. Juni 2005 durchgeführt werden müssen. Das bewilligte Projekt überschreite im Zusammenhang mit den weiteren zu berücksichtigenden sechs Beherbergungsbetrieben in Bad Kleinkirchheim den Schwellenwert von 500 Betten.

Bei der Beurteilung der von den Beschwerdeführern aufgeworfenen Frage, ob mehrere Anlagen(teile) und/oder Projekte ein Vorhaben sind, ist jedoch Voraussetzung, dass mehrere Vorhaben vorliegen.

Gemäß § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 ist ein Vorhaben die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ein Vorhaben kann eine oder mehrere Anlagen oder Eingriffe umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Eine Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 UVP-G 2000 setzt somit mehrere Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 leg. cit. voraus (vgl. hierzu die hg. Erkenntnisse vom 7. September 2004, Zl. 2003/05/0218, und vom 20. Dezember 2005, Zl. 2004/05/0317). Dass es sich bei den von den Beschwerdeführern genannten Beherbergungsbetrieben um solche Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 UVP-G, also um die Errichtung von Anlagen, handelt, wird nicht behauptet, vielmehr ergibt sich aus den vorgelegten Verwaltungsakten und dem Vorbringen der Beschwerdeführer, dass es sich bei den genannten Beherbergungsbetrieben bereits um errichtete und genehmigte selbständige bauliche Anlagen, die in keinem wie immer gearteten im Sinne des § 3 Abs. 2 UVP-G geforderten Zusammenhang stehen, handelt.

Die beschwerdeführenden Nachbarn können gemäß § 23 Abs. 3 K-BO erfolgreich Einwendungen nur insoweit erheben, als sie durch das Vorhaben in subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt werden, die ihnen durch die Bestimmungen dieses Gesetzes, der Kärntner Bauvorschriften, des Flächenwidmungsplanes oder des Bebauungsplanes eingeräumt werden, welche nicht nur dem öffentlichen Interesse sondern auch dem Schutz der Anrainer dienen. Der Nachbar besitzt also im Rahmen des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens einen Rechtsanspruch darauf, dass im Falle einer Verletzung seiner - von der Baubehörde wahrzunehmenden - Rechte eine baubehördliche Bewilligung nicht erteilt wird (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 22. November 2005, Zl. 2005/05/0135). Die von der Naturschutzbehörde und der Wasserrechtsbehörde zu wahren öffentlichen Interessen können daher die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nicht erfolgreich einwenden.

Auf Grund der Projektseinschränkung wird nicht die gesamte Fläche des vom Gemeinderat der Gemeinde Bad Kleinkirchheim am 20. April 2004 beschlossenen Teilbebauungsplanes ausgenutzt. Dies rügen die Beschwerdeführer und erblicken eine Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides, weil auf Grund der Projektsänderung zwingend eine neuerliche Bauverhandlung abzuhalten gewesen wäre.

Mit diesem Einwand hat sich schon die belangte Behörde auseinander gesetzt und zutreffend darauf hingewiesen, dass ein Nachbar selbst dann, wenn er dem Baubewilligungsverfahren nicht beigezogen worden ist, keinen Rechtsanspruch auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung nach § 16 Kärntner Bauordnung hat (vgl. hierzu das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 1990, Zl. 89/05/0128). Das Recht auf Parteiengehör ist auch dann gewährleistet, wenn den Parteien die Ergebnisse des Ermittlungsverfahrens im Sinne des § 45 Abs. 3 AVG zur Kenntnis gebracht und ihnen die Möglichkeit eingeräumt worden ist, hierzu innerhalb angemessener Frist Stellung zu nehmen (vgl. hierzu

**Quelle:** Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)