

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat durch seine Richterin xxx, über die Beschwerde des xxx vertreten durch xxx, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, den

B E S C H L U S S

gefasst:

I. Der Beschwerde wird

s t a t t g e g e b e n ,

der Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, wird

a u f g e h o b e n

und die Angelegenheit wird zur Erlassung eines neuen Bescheides gemäß § 28 Abs. 3 Satz 2 VwGGV an die Bezirkshauptmannschaft xxx

z u r ü c k v e r w i e s e n .

II. Gegen diesen Beschluss ist gemäß § 25a VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

Sachverhalt, bisheriger Verfahrensgang und Beschwerdevorbringen:

Mit Bauansuchen vom 02.06.2014 (bei der Bezirkshauptmannschaft xxx am 06.06.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014-01/2014 eingelangt) ersuchte der Bauwerber,

die xxx GMBH, um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Alpinlodge - Fremdenpension mit 6 Vermietungseinheiten, Schistall, Pelletsheisanlage und Freistellplätzen auf Grundstücks Nr. xxx, xxx, xxx, je KG xxx, laut folgenden beiliegenden Projektsunterlagen:

A: Widmung und Konzept,

B: Berechnung der Bebauungskennzahlen,

C: Brandschutzkonzept,

D: technische Baubeschreibung,

E: Grundbuchsatzzug vom 07.02.2014,

F: Anrainerverzeichnis vom 02.06.2014,

G: Vorprüfungsverfahren: Gutachten (Vorprüfung) des bautechnischen Amtssachverständigen, xxx, vom 27.02.2014, Zahl: 131/9/Ing. Mi/Po sowie Schreiben der Stadtgemeinde xxx an die xxx GmbH, zH xxx, vom 03.03.2014, Zahl: 131/9-7/2014/He/En,

H: technische Unterlagen Pelletsheisanlage,

I: Einreichplanung: Energieausweis für Wohngebäude – Planung Projektnr. 170 der xxx, datiert mit 04.06.2014, Einreichplan: A-A – Lageplan M 1:2000 / 1:500, Schnitt M 1:100, datiert mit 28.05.2014, Einreichplan: Grundriss: Untergeschoss und Erdgeschoss M 1:100, datiert mit 28.05.2014, Einreichplan: Grundriss: Obergeschoss und Dachgeschoss M 1:100, datiert mit 28.05.2014, Einreichplan: Ansichten: Südost/Nordwest, Südwest und Nordost M 1:100, datiert mit 28.05.2014, allesamt erstellt durch die xxx GesmbH.

Laut der im Verwaltungsakt einliegenden Beschreibung würde die xxx GmbH auf den vorgenannten Grundstücken beabsichtigen eine Fremdenpension mit sechs ganzjährigen Vermietungseinheiten zu errichten. Im Erdgeschoss würde an den Baukörper ein Schistall angebaut werden; im Untergeschoss würden sich Technik- und Housekeepingräume sowie eine Pelletsheisanlage mit Lagerraum befinden. Die Hauptausrichtung des Baukörpers erfolge in Richtung Südwesten; die Firstrichtung des Satteldaches mit einer Dachneigung von ca. 18° sei von Südwesten nach Nordosten. Sämtliche Wohnungen würden über 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und ein WC, sowie über einen großzügigen Küche-, Ess- und Wohnraum

verfügen. Des Weiteren würde eine überdachte Terrasse bzw. Balkon für jede Wohnung vorgesehen sein. Der Baukörper bestehe aus zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Erschließung des Grundstückes und die Zufahrt der Feriengäste erfolge über die bestehende Rezeption des Campingplatzes und das bestehende Wegenetz. Im Südöstlichen Bereich des neuen Baukörpers würden entsprechende Freistellflächen auf Eigengrund errichtet werden. Die Servicierung der Anlage erfolge über die bestehende Infrastruktur des Campingplatzes und beinhalte wöchentliche Reinigung der Wohneinheiten ebenso wie die Belieferung mit frischer Wäsche und Handtüchern. Die Müllentsorgung erfolge über die am gesamten Campingareal ausreichend vorhandenen Müllinseln. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen würden an den Bestand des Campingplatzes angeschlossen werden. Die genaue Situierung sei dem Lageplan im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

Im vorliegenden Verwaltungsakt ist ein E-Mail der Stadtgemeinde xxx vom 10.06.2014 an die Bezirkshauptmannschaft xxx, Gewerbeamt, einliegend, aus welcher hervorgeht, dass seitens der Baubehörde (Stadtgemeinde xxx) in der Bauangelegenheit der xxx GmbH, – „Errichtung einer Alpinlodge“ – lediglich ein Vorprüfungsantrag gemäß § 13 der K-BO, welcher mit Posteingangsstempel vom 12.02.2014 versehen sei, vorliegend sei. Die Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen xxx dazu, vom 27.02.2014 bleibe dennoch vollinhaltlich aufrecht. Laut Gutachten des bautechnischen Amtssachverständigen vom 27.02.2014, Zahl: 131/9/Ing. Mi/Po, würden gegen das geplante Bauvorhaben in bautechnischer und in ortsbildplanerischer Hinsicht im Vorprüfungsverfahren keine Einwände bestehen. Für eine endgültige Beurteilung nach positivem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens seien folgende Unterlagen erforderlich: entsprechende Einreichpläne inkl. Abstandsflächendarstellung, eine Baubeschreibung und Wärmeschutzberechnungen, die Angaben der Gebäudeklasse, die Angaben des Fluchtniveaus, der Nachweis über die schadlose Verbringung der anfallenden Oberflächenwässer von befestigten Flächen (Dachflächen, Vorplatz etc.). Weiters würde im Lageplan festgestellt werden, dass die Abstandsflächen des geplanten Objektes auf der Parzelle Nr. xxx zu liegen kämen. Gemäß Ktn. Bauvorschriften sei

das Objekt soweit dem Grundstück anzupassen, dass die Abstandsflächen gänzlich auf Eigengrund zu liegen kommen.

Mit Schreiben der Stadtgemeinde xxx vom 03.03.2014, Zahl: 131/9-7/2014/He/En, wurde dem Bauwerber der xxx GmbH, zH xxx, das bautechnische Gutachten des Amtssachverständigen vom 27.02.2014 zur Kenntnis gebracht und für die Vorlage der geforderten Unterlagen ein Termin bis zum 31.03.2014 vorgeschrieben. In diesem Schreiben wurde auch ausgeführt, dass, sollten innerhalb dieses Zeitraumes die Unterlagen nicht einlangen, die Baubehörde angehalten sei, nach den Bestimmungen des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung den Antrag abzuweisen.

Mit der Kundmachung vom 25.06.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014(002), wurde durch die Bezirkshauptmannschaft xxx, Referat Baurecht, eine örtliche mündliche Bauverhandlung betreffend die Errichtung einer Gastgewerbe-Betriebsanlage auf Grundstück Nr. xxx, xxx, xxx und xxx, KG xxx mit der Anmerkung, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Vorgaben um eine Fremdenpension mit 6 Vermietungseinheiten inkl. Schistall, Pellets-Heizanlage und Frestellplätzen für Fahrzeuge handle, für den 10.07.2014 um 09.00 Uhr an Ort und Stelle: xxx, xxx, Treffpunkt: Rezeption, anberaunt.

Laut Aktenvermerk der Bezirkshauptmannschaft xxx erfolgte am 30.06.2014 seitens des xxx Akteneinsicht in den verfahrensgegenständlichen Bauakt.

Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft xxx– Bereich Bautechnik vom 04.07.2014, Zahl: HE15-GA-1366/2014 (002/2014), wurde an das Gewerbereferat der Bezirkshauptmannschaft xxx Bezug nehmend auf die Kundmachung vom 25.06.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014(002) im Sinne des § 13 der K-BO nachstehendes Vorprüfungsergebnis bekanntgegeben:

„Wie dem Bauakt zu entnehmen ist, ist in dieser Bausache bereits durch die technische Abteilung der Stadtgemeinde xxx eine Vorprüfung durchgeführt worden

bzw. liegt diesbezüglich das Vorprüfungsgutachten des technischen Amtssachverständigen der Stadtgemeinde xxx vom 27.02.2014, Zahl: 131/9/Ing. Mi/Po, vor. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass dem Vorhaben keine Versagungsgründe nach § 13 Abs. 2 lit a bis f entgegenstehen. Mittlerweile liegen auch die Einreichpläne vor, aus denen neben den gestalterischen Aspekten auch die Situierung des Bauwerkes ersichtlich ist. Die Darstellung der gemäß den Kärntner Bauvorschriften erforderlichen Abstandsflächen zeigt, dass von den Abstandsflächen mitunter auch die Parz. Nr. xxx, welche ebenfalls im Eigentum des Antragstellers liegt, betroffen ist. Dies hat der Amtssachverständige der Stadtgemeinde xxx auch in seinem Gutachten aufgezeigt und verlangt, dass das geplante Objekt so zu verschieben ist bzw. soweit dem Grundstück angepasst werden muss, dass die Abstandsflächen gänzlich auf den Bauparz. Nr. xxx und xxx zu liegen kommen. Lt. Aussage des Planers resultiert die im Plan dargestellte Situierung aus dem Wunsch des östlichen Anrainers xxx, das geplante Bauwerk möglichst weit von der gemeinsamen Grundgrenze nach Westen abzurücken. Gemäß den Bestimmungen der Kärntner Bauvorschriften sind oberirdische Gebäude so anzuordnen, dass deren Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen, soweit nicht angrenzende öffentliche Verkehrsflächen eine Ausnahmeregelung zulassen. Dieses Thema ist nicht mehr Gegenstand des Vorprüfungsverfahrens, dient dem Schutz der Anrainer in der Wahrung ihrer subjektiv-öffentlichen Rechte und wird bei der örtlichen Verhandlung bearbeitet. Dem weiteren Baubewilligungsverfahren vorgreifend, wird aus fachlicher Sicht dazu bemerkt, dass die in diesem Bereich über die Grenze reichende Abstandsfläche einerseits nur den Antragsteller selbst betrifft und andererseits dieser Grundstreifen von einem Verkehrsweg tangiert wird und dieser daher für eine eigenständige Bebauung für Wohnzwecke nicht geeignet ist. Somit wird durch dieses Vorhaben bzw. durch diese Situierung des Baukörpers kein Anrainer in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt und es kann die Tiefe der Abstandsfläche an der Parz. Nr. xxx im Sinne des § 9 Abs. 2 der Kärntner Bauvorschriften verringert werden. Vom Planer konnte diesbezüglich in Erfahrung gebracht werden, dass eine Neuordnung des dortigen Grundstückskonglomerats angedacht ist und auch raumplanerische Änderungen (z.B. Erweiterung der

Baulandwidmung in Richtung Süden) geplant sind, welche letztlich mit der obigen „Ausnahmeregelung“ nicht im Widerspruch stehen werden.“

Mit Stellungnahme des xxx, wohnhaft in xxx, vom 09.07.2014, bei der Bezirkshauptmannschaft xxx, am 09.07.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014-05/2014, eingelangt, wurden der Bezirkshauptmannschaft xxx, Baurecht, nachstehende Einwendungen mitgeteilt:

„Seit 25 Jahren bewirtschaften wir unseren landwirtschaftlichen Betrieb mit einer Fremdenpension in xxx. Die Bauvorhaben von der xxx GMBH in den letzten Jahren und die dadurch entstandene Vergrößerung des Campingareals haben das Dorfbild und unseren Lebensraum bereits stark verändert. Trotzdem wurde von unserer Seite niemals ein Einwand gegen bisherige Bauvorhaben von der xxx GMBH erhoben. Das jetzt geplante Appartementhaus findet jedoch nicht unsere Zustimmung. Wir erheben gegen das geplante Bauvorhaben folgende Einwendungen:

- 1) Für das geplante Appartementhaus entspricht die Flächenwidmung des Grundstückes nicht, da das Grundstück als Bauland-Dorfgebiet § 3 Pkt. 4 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz gewidmet ist. Das Gebäude ist ausschließlich für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und wird ein Teil des Campingareals. Der § 3 (4c) Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ist keinesfalls für das geplante Appartementhaus, sondern ausschließlich für die im Gesetzestext angeführten baulichen Einrichtungen anzuwenden.
- 2) Die derzeit bei der BH xxx eingereichten Planunterlagen sind unvollständig. Im Besonderen fehlt eine Stellungnahme zur zukünftigen Lärmentwicklung, welche durch die Nähe des Objektes zu uns und zum Schwimmteich und der geplanten Funktionen der Gewerbeeinrichtung zweifelsohne entstehen wird.
- 3) Nach dem textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx ist die geplante Bauhöhe von 11,40 m nicht möglich und würde die umliegenden Häuser bei weitem überragen.
- 4) Durch die geplante überproportionale Größe, Form und Nähe zu unserem Haus sehen wir in Zukunft unseren kleingewerblichen Vermietungsbetrieb massiv gefährdet und Existenzbedroht. Aufgrund des geringen geplanten

Abstandes zu unserem Betrieb wird eine massive Lärm-, Sicht- und Staubbelästigung sowohl während der Bauphasen als auch darüber hinaus entstehen. Die bisherige Immissionssituation war für uns und unsere Gäste noch zumutbar. Auf diese Umstände wurde bei der jetzigen Projektierung keine Rücksicht genommen, jedenfalls fehlt ein ausreichender Schutzstreifen zur Verhinderung der zukünftigen Emissionen des Bauwerbers.

- 5) Die zur Errichtung des geplanten Bauvorhabens erforderliche Zufahrt ist nicht möglich. Es wird diesbezüglich auf den Bescheid der BH-xxx vom 28.06.1978 xxx Campingplatz; Errichtungsbewilligung mit der Zahl: II-AR 1083/5/77 hingewiesen.
- 6) Die geplanten Kfz-Abstellplätze auf dem Grundstück xxx widersprechen ebenfalls der derzeitigen Flächenwidmung und werden zukünftige PKW Manipulationen zu unzumutbarem Lärm und Abgasbeeinträchtigungen unserer Familie und Gäste führen.
- 7) Wir betreiben seit jeher eine Landwirtschaft mit Tierhaltung. Auch aus dem Umstand unserer Landwirtschaft ist ein zukünftiges Konfliktpotential mit dem geplanten Tourismusobjekt gegeben. Wir planen auch unseren landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich der Tierhaltung auf unserer Hofstelle weiter auszubauen, was durch das geplante Gewerbeobjekt nicht möglich sein wird.
- 8) Es ist uns bekannt, dass uns über das derzeit geplante Vorhaben, weitere Bauvorhaben folgen sollen, die unseren landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Betrieb wohl zur Gänze zum Erliegen bringen würden. Auf die bisherigen Beeinträchtigungen der 2 Mobilheime am Grundstück Nr. xxx wird hingewiesen. Für diese Mobilheime liegt uns keine Bewilligung vor und befinden sich ebenfalls auf einer Grundstücksfläche mit fehlender Widmung. Die Behörde wird um entsprechende Überprüfung gebeten.“

Der am 10.07.2014 aufgenommenen Verhandlungsniederschrift ist zu entnehmen, dass seitens des bau- und brandschutztechnischen Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft xxx eine Stellungnahme erstellt wurde. Darin wurde aus bau- und brandschutztechnischer Sicht festgestellt, dass in der gegenständlichen

Angelegenheit das Ergebnis der Vorprüfung nach der K-BO mit Gutachten des technischen Amtssachverständigen der Stadtgemeinde xxx vom 27.02.2014, Zahl: 131/9/Ing. Mi/Po, sowie mit Schreiben des Referates Bautechnik der BH xxx vom 04.07.2014, Zahl: HE15-GA-1366/2014(002) vorliege. Darin würde attestiert werden, dass dem Bauvorhaben keine Versagungsgründe im Sinne des § 13 der K-BO entgegenstehen. Angesichts dessen, dass der Anrainer xxx in seiner schriftlichen Eingabe vom 09.07.2014 trotzdem raumplanerische Bedenken geäußert habe, würde auf seine diesbezüglichen Einwendungen wie folgt eingegangen werden:

Zu 1.) Die zu Bebauung vorgesehenen Grundstücke seien im derzeit geltenden Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde xxx als „Bauland-Dorfgebiet“ ausgewiesen. Gemäß dem Gemeindeplanungsgesetz dürfen in dieser Widmungskategorie mitunter auch Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen, errichtet werden. Bei den geplanten Objekt handle es sich nicht um ein Appartementhaus, für welches nach § 8 der Bestimmungen des Gemeindeplanungsgesetzes eine Sonderwidmung erforderlich wäre, sondern um eine Fremdenpension mit 6 Vermietungseinheiten, die als „gewerblicher Kleinbetrieb“ zu bewerten sei.

Zu 3.) Gemäß dem aktuellen textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx aus 2012 sei die Geschoßanzahl für Mehrfamilienwohnhäuser und Gebäuden, die der Beherbergung von Touristen dienen, mit maximal 3,5 Geschoßen limitiert. Demnach bewege sich der beantragte Baukörper mit seinen 3 Geschoßen im erlaubten Bereich. Die von xxx kritisierte Bauhöhe von 11,40 m lasse sich im textlichen Bebauungsplan insofern nicht nachvollziehen, als sich die in diesem Planungsinstrument beschränkten Bauhöhen ausschließlich auf Betriebsgebäude beschränken würden (§ 5 Abs. 1 lit c), also auf Wohnobjekte nicht angewendet werden können.

Zu 5.) Der in Zusammenhang mit der Zufahrt zitierte Bescheid der BH xxx würde damals auf Basis des Campingplatzgesetzes entstanden sein, sei jedoch in den gegenständlichen Verfahren nach der K-BO und der GewO nicht relevant, weil das

zur Bebauung vorgesehene Grundstück eine rechtlich verbindliche Anbindung an eine öffentliche Fahrstraße aufweisen kann.

Zu 6.) Die auf Grundstück xxx geplanten Kfz-Abstellplätzen würden laut dem genannten Flächenwidmungsplan ebenfalls in der Widmung „Bauland-Dorfgebiet“ zu liegen kommen, weshalb diesbezüglich auch kein Widmungswiderspruch gegeben sei.

Zu 7.) In der Widmung „Bauland-Dorfgebiet“ sei das Halten eines landwirtschaftlichen Kleinbetriebes möglich und lasse auch keine Nutzungskonflikte erwarten.

Somit würden aus bautechnischer Sicht gegen die Erteilung der beantragten Bewilligung nach der K-BO keine Einwände bestehen, wenn das Bauvorhaben gemäß den eingereichten Plan- und Beschreibungsunterlagen umgesetzt werde und die in der Verhandlungsniederschrift angeführten Auflagen Beachtung finden. Aus brandschutztechnischer Sicht wurde ausgeführt, dass das Bauvorhaben gemäß den OIB-Richtlinien als „Gebäudeklasse 3“ in offener Bauweise einzustufen sei und das Fluchtniveau unter 7 m Höhe liege. Aufgrund dessen könne der zweite Fluchtweg bzw. Rettungsweg mit Gerätschaften der Feuerwehr bewerkstelligt werden. Das Gebäude sei von Einsatzkräften allseitig erreichbar, es bedürfe daher keiner zusätzlichen Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge. Für den abwehrenden Brandschutz stehe ein Hydrant in etwa 100 m Entfernung zur Verfügung, außerdem könne im Ernstfall auch aus den Freibecken Löschwasser entnommen werden. Aus brandschutztechnischer Sicht würde auf die erforderlichen zur Vorschreibung zu bringenden Auflagen verwiesen werden. Im Übrigen würde auf die Einhaltung der Bestimmungen der K-BV und der OIB-Richtlinien, der einschlägigen Fachvorschriften, der technischen Richtlinien für den vorbeugenden Brandschutz sowie die zuständigen Normen verwiesen werden.

Seitens des xxx wurde im Rahmen der mündlichen Verhandlung am 10.07.2014 zu Protokoll gegeben, dass er grundsätzlich auf seine am 09.07.2014 deponierte

schriftliche Stellungnahme verweise und halte er diese für das gegenständliche Bauverfahren vollinhaltlich aufrecht. Von xxx wurde dem Verhandlungsleiter bekannt gegeben, dass er die Verhandlungsschrift ohne nähere Angaben von Gründen nicht unterfertige.

Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft xxx – Referat Baurecht vom 16.07.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, wurde an den Leiter des Fachreferates Bautechnik der Bezirkshauptmannschaft xxx im Zusammenhang mit der im Zuge des Vorprüfungsverfahrens zum gegenständlichen Bauvorhaben abgegebene Stellungnahme vom 04.07.2014, Zahl: HE15-GA-1366/2014 (002/2014) ergänzend um eine detaillierte Erläuterung der Abstandsflächenregelung im Sinne der K-BV ersucht.

Einer im Verwaltungsakt einliegenden E-Mail des Referates Bautechnik der Bezirkshauptmannschaft xxx – an das Gewerbereferat der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 16.07.2014 betreffend die Frage der Abstandsflächenregelung ist Folgendes zu entnehmen:

„Wie schon im schriftlichen Vorprüfungsbericht und im Vorprüfungsgutachten des Gemeindetechnikers nachzulesen ist, fallen die im Sinne des § 5 der Kärntner Bauvorschriften ermittelten Abstandsflächen nicht zur Gänze auf das Baugrundstück, sondern berühren im Westen im Bereich der Südwestecke des Hauses die angrenzende, ebenfalls im Eigentum des Antragstellers stehende Parzelle Nr. xxx, KG xxx. Oberirdische Gebäude und bauliche Anlagen sind so anzuordnen, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben. Der Sinn dieser Regelung liegt neben den Interessen der Sicherheit und der ausreichenden Belichtung in Aufenthaltsräumen mitunter darin, dass letztlich jener Freiraum gewahrt bleibt, der zur angemessenen Nutzung von Grundstücken und Gebäuden auf dem zu bebauenden Grundstück und auf den Nachbargrundstücken erforderlich ist. Die von der „Überschreitung“ betroffene Parzelle Nr. xxx bildet in jenem Bereich einen im Mittel nur ca. 9 m schmalen Streifen, der für eine eigenständige Bebauung für Wohnzwecke nicht geeignet ist, zumal der westlich

unmittelbar vorbeiführende Verkehrsweg diese ungünstige Konfiguration des Grundstückes vorgibt und eine Arrondierung in das Baugrundstück förmlich erzwingen will. Diesbezüglich soll es laut dem Planverfasser schon Überlegungen geben, eine Neuordnung der Grundstücke vorzunehmen, da ohnehin geplant ist, das dortige Bauland zu erweitern und südlich davon ein weiteres derartiges Objekt entstehen zu lassen.

Angesichts der vorliegenden Besitz- und Ortsverhältnisse werden durch dieses Bauvorhaben bzw. durch die Situierung des Gebäudes weder die Anrainer noch der Antragsteller selbst in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt. Im Sinne des § 9 Abs. 2 der K-BV ist die Tiefe der Abstandsflächen zu verringern, wenn das Vorhaben, obwohl es der Größe und Form des Grundstückes angepasst ist, ohne Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nicht errichtet werden könnte und wenn im Hinblick auf die örtlichen Gegebenheiten und eine zweckmäßige Bebauung keine Interessen der Sicherheit oder des Schutzes des Ortsbildes verletzt werden. Die gewählte Situierung des Objektes lässt eine zweckmäßige Ausnutzung des Baugrundstückes insofern nachvollziehen, als die Ausrichtung der 6 Wohneinheiten für die passive Solarnutzung bestmöglich erfolgt ist und durch diese Stellung des Objektes dem östlichen Anrainer ein größtmöglicher Abstand geboten werden konnte. Zudem befinden sich im Bereich der verringerten Abstände keine Gebäude, die der gegenständlichen Situierung einen ausreichenden Lichteinfall abverlangen würden und es ist außerdem lagebedingt eine eigenständige Bebauung des verbleibenden Grundstreifens ohnehin nicht möglich, die durch die Verringerung der Abstandsflächentiefe verhindert werden könnte. Aus fachlicher Sicht bestehen daher gegen die Genehmigung der beantragten Situierung der Fremdenpension keine Einwände!“

In der Bauangelegenheit der xxx GmbH, vertreten durch xxx, wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, der xxx GmbH die baurechtliche Bewilligung zur Errichtung einer Gastgewerbe-Betriebsanlage (Fremdenpension mit 6 Vermietungseinheiten inkl. Schistall und Pellets-Heizanlage sowie mit Freistellplätzen für Fahrzeuge) auf Grst. Nr. xxx, xxx, xxx und xxx, KG xxx), nach Maßgabe der einen wesentlichen Bestandteil dieses

Bescheides bildenden Unterlagen, bestehend aus Angaben zur Widmung und zum Konzept, der Berechnung der Bebauungskennzahlen, dem Brandschutzkonzept, der technischen Baubeschreibung, dem Einreichplan „Schnitt 1:100 A-A, Lageplan 1:2000 / 1:500“, datiert mit 28.05.2014, Index E001, dem Einreichplan „Grundriss 1:100, Untergeschoss, Erdgeschoss“, datiert mit 28.05.2014, Index E001, dem Einreichplan „Grundriss 1:100, Obergeschoss, Dachgeschoss“, datiert mit 28.05.2014, Index E001, dem Einreichplan „Ansichten 1:100, Südost/Nordwest, Südwest, Nordost“, datiert mit 28.05.2014, Index E001, allesamt erstellt durch die xxx GesmbH, xxx sowie dem Energieausweis Projektnr. 170 der xxx, datiert mit 04.06.2014 sowie unter Erfüllung der im Bescheid vorgeschriebenen Auflagen, erteilt. Begründend wurde im Wesentlichen auf die Stellungnahmen des bautechnischen Amtssachverständigen verwiesen. Durch die fachlichen Aussagen würde auch den von xxx vorgebrachten Einwendungen, soweit diese für das Baubewilligungsverfahren von Relevanz seien, wirksam entgegnet werden. Im vorliegenden Fall sei mit 12.02.2014 ein lediglich auf die Durchführung der Vorprüfung abzielender Antrag an den zum damaligen Zeitpunkt auch für Bauverfahren für nach der Gewerbeordnung genehmigungspflichtige Betriebsanlagen noch zuständigen Bürgermeister der Stadtgemeinde xxx gestellt worden. Das der Behörde in diesem Zusammenhang vorliegenden Gutachten des technischen Amtssachverständigen der Gemeinde vom 27.02.2014 würde das Bauvorhaben im Hinblick auf die wesentlichen Kriterien positiv beurteilen. Ungeachtet dessen sei der bautechnische Amtssachverständige der Behörde ersucht worden, das Vorhaben – insbesondere auch im Hinblick auf die Übereinstimmung des seinerzeit im Vorprüfungsverfahren beurteilten mit dem nunmehr eingereichten Projekt – zu prüfen und unter Berücksichtigung des erwähnten Gutachtens ebenfalls einer fachlichen Beurteilung zu unterziehen. Dessen gutachterliche Stellungnahme vom 04.07.2014 würde das Ergebnis der Beurteilung seitens des gemeindeeigenen Bautechnikers bestätigen. Die im Verfahren aufgetretene Frage der Abstandsflächenregelung beantwortete der Sachverständige insofern abschließend, als er begründend ausführt, weshalb im gegenständlichen Fall von der Ausnahmeregelung des § 9 Abs. 2 K-BV Gebrauch gemacht werden konnte. Zu der Einwendung, dass aufgrund des gering geplanten Abstandes zu

seinem Vermietungsbetrieb eine massive Lärm-, Sicht- und Staubbelästigung sowohl während der Bauphase als auch darüber hinaus entstehen werde, sei wie folgt auszuführen: grundsätzlich seien bei einem Vorhaben, das – wie im gegenständlichen Fall – auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfe, Einwendungen der Anrainer, mit denen der Schutz der Gesundheit oder der Immissionsschutz geltend gemacht werde, nur soweit berechtigt, als diese Einwendungen die Frage der Zulässigkeit der Betriebstypen in der gegebenen Flächenwidmungskategorie betreffen. Die Zulässigkeit der Errichtung eines gewerblichen Kleinbetriebes in der Widmungskategorie sei dabei gegeben. Der Lärm- und Staubbelästigung während der Bauphase würde ungeachtet dessen durch die Vorschreibung entsprechender Auflagen entgegengewirkt werden. Die Lärm- und Luftschadstoffbelastung durch den zukünftigen Betrieb würde im anhängigen gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren sachverständig beurteilt und jeweils als unbedenklich bewertet worden sein. Aufgrund der Sach- und Rechtslage sei daher spruchgemäß zu entscheiden gewesen.

Gegen diesen Bescheid vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, erhob xxx, vertreten durch Rechtsanwalt xxx fristgerecht die Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht Kärnten, mit welcher er erklärte, die erteilte Baubewilligung zur Gänze, und zwar wegen Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde, wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften sowie wegen Anwendung einer rechtswidrigen Verordnung, zu bekämpfen. In der Beschwerdevorlage wird ausgeführt, dass die Bauwerberin Eigentümerin und Betreiberin u.a. des sog. „Camping xxx“ sei und diese Anlage „xxx Camping in xxx – ganzjährig“ u.a. im World-Wide-Web unter www.xxx.com mit Panorama-Videos und Standbildern sowie mit folgendem Werbetext betreiben würde: „Liebevoll eingebettet zwischen den xxx und den xxx Alpen in der Mitte des xxxtales, befindet sich 1,5 km östlich von xxx das 5,5 Hektar große Areal von dem ganzjährig geöffneten xxx Camping xxx mit 250 Stellplätzen, Mobilheimen und 2 Appartements. Viele unserer treuen Stammgäste kommen alle Jahre wieder, um sich aufs Neue zu erholen. Großzügige Stellplätze, auf Wunsch mit Komfortanschlüssen wie Strom, Satelliten

TV, Wasser- und Abwasseranschluss machen das Campen einfach und unkompliziert. Das Freibad (120 m² Edelstahlbecken), das Kleinkinderbecken und der Naturschwimmteich (500 m²) sind für Wasserratten ideal. Seit April 2014 kann man im Hallenbad planschen, im AlpinSPA wird mit verschiedenen Saunen, Relax- und Massageräumen für Erholung am Campingplatz gesorgt. Mit Fitnesscenter, Restaurant und modernen Sanitäranlagen besticht xxx Camping xxx als Ganzjahresplatz (1. 1. – 31. 12.) vor allem mit Komfort. Aber auch Mobilheime, Appartements, Mietcaravans und Zelte stehen bei xxx zur Verfügung. Der herrlich angelegte Platz bietet Erholung für die ganze Familie. Eine kleine und drei großräumige Sanitäranlagen mit Gästewerkstatt, Zelttrockenraum, Familien-Miet-Kabinen, Hunde-Dusche, Behinderten-Sanitär-Waschräume und Kindersanitäreinrichtungen unterstreichen den Komfort des Platzes. Natürlich stehen im Winter ein Abstellraum für Schier, sowie ein Schischuhtrockenraum zur Verfügung. Die gesamte Infrastruktur finden Sie im Menüpunkt Einrichtungen.“ Am 12.02.2014 habe die Bauwerberin beim Bürgermeister der Stadtgemeinde xxx um Erteilung der Baubewilligung für das Projekt „NEUBAU ALPINLODGE“ 6 Appartements mit Terrasse bzw. Balkon Pelletsheizanlage und Pelletslagerraum auf den Grundstücken Nr. xxx, xxx und xxx der KG xxx (und 6 weiteren Appartements mit Terrasse bzw. Balkon auf dem Grundstück Nr. xxx der KG xxx) angesucht. Die Grundstücke Nr. xxx, xxx und xxx der KG xxx seien im geltenden Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde xxx als „Bauland-Dorfgebiet“ gewidmet. Der Beschwerdeführer habe zur Wahrung seiner Parteistellung am Tag vor und in der mündlichen Verhandlung u.a. folgende Einwendungen iSd § 23 K-BO 1996 erhoben:

„Für das geplante Appartementhaus entspricht die Flächenwidmung des Grundstückes nicht, da das Grundstück als Bauland-Dorfgebiet § 3 Punkt 4 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz gewidmet ist. Das Gebäude ist ausschließlich für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und wird ein Teil des Campingareals. Der § 3 (4c) Kärntner Gemeindeplanungsgesetz ist keinesfalls für das geplante Appartementhaus, sondern ausschließlich für die im Gesetzestext angeführten Einrichtungen anzuwenden. Die derzeit bei der BH xxx eingereichten Planunterlagen

sind unvollständig. Im Besonderen fehlt eine Stellungnahme zur zukünftigen Lärmentwicklung, welche durch die Nähe des Objektes zu uns und zum Schwimmteich und der geplanten Funktion der Gewerbeeinrichtung zweifelsohne entgegenstehen wird. Nach dem Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx ist die geplante Bauhöhe von 11,40 m nicht möglich und würde die umliegenden Häuser bei weitem überragen. Durch die geplante überproportionale Größe, Form und Nähe zu unserem Haus sehen wir in Zukunft unseren kleingewerblichen Vermietungsbetrieb massiv gefährdet und existenzbedroht. Aufgrund des geringen geplanten Abstandes zu unserem Betrieb wird eine massive Lärm-, Sicht- und Staubbelästigung sowohl während der Bauphasen als auch darüber hinaus entstehen. Die bisherige Immissionssituation war für uns und unsere Gäste noch zumutbar. Auf diese Umstände wurde bei der jetzigen Projektierung keine Rücksicht genommen, jedenfalls fehlt ein ausreichender Schutzstreifen zur Verhinderung der zukünftigen Emissionen des Bauwerbers. Die zur Errichtung des geplanten Bauvorhabens erforderliche Zufahrt ist nicht möglich. Es wird diesbezüglich auf den Bescheid der BH xxx vom 28.6.1978, xxx, xxx, Campingplatz; Errichtungsbewilligung mit der Zahl: II-AR 1083/5/77 hingewiesen. Die geplanten Kfz-Abstellplätze auf dem Grundstück xxx widersprechen ebenfalls der derzeitigen Flächenwidmung und werden zukünftige PKW-Manipulationen zu unzumutbaren Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen unserer Familie und Gäste führen. Wir betreiben seit jeher eine Landwirtschaft mit Tierhaltung. Auch aus dem Umstand unserer Landwirtschaft ist ein zukünftiges Konfliktpotential mit dem geplanten Tourismusobjekt gegeben. Wir planen auch unseren landwirtschaftlichen Betrieb hinsichtlich der Tierhaltung auf unserer Hofstelle weiter auszubauen, was durch das geplante Gewerbeobjekt nicht möglich sein wird. Es ist uns bekannt, dass uns über das derzeit geplante Vorhaben weitere Bauvorhaben folgen sollen, die unseren landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Betrieb wohl zur Gänze zum Erliegen bringen würde. Auf die bisherigen Beeinträchtigungen der 2 Mobilheime am Grundstück Nr. xxx wird hingewiesen. Für diese Mobilheime liegt uns keine Bewilligung vor und befindet sich ebenfalls auf einer Grundstücksfläche mit fehlender Widmung. Die Behörde wird um entsprechende Überprüfung gebeten.“ Mit dem am 12.09.2014 zugestellten Bescheid habe die belangte Behörde der mitbeteiligten Partei die „baurechtliche Bewilligung

zur Errichtung einer Gastgewerbe-Betriebsanlage (Fremdenpension mit 6 Vermietungseinheiten inkl. Schistall und Pellets-Heizungsanlage sowie mit Frestellplätzen für Fahrzeuge) auf Grst. Nr. xxx, xxx, xxx und xxx, KG xxx, nach Maßgabe der eine wesentlich Bestandteil dieses Bescheides bildenden Unterlagen“ erteilt.

Zu den Beschwerdegründen wird ausgeführt, dass nach § 3 Abs. 2 der Kärntner Bau-Übertragungsverordnung, Ktn. LGBl Nr. 16/2014, im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung anhängige Verfahren nach den bisher geltenden Bestimmungen weiterzuführen seien. Das Ansuchen der mitbeteiligten Partei auf Erteilung der Baubewilligung sei schriftlich am 12.02.2014 bei der Baubehörde I. Instanz der Stadtgemeinde xxx eingelangt. Die Kärntner Bau-Übertragungsverordnung sei erst am 01.05.2014 in Kraft getreten. Die belangte Behörde sei somit nicht zuständig; mit der angefochtenen Baubewilligung verletze die belangte Behörde das Recht des Beschwerdeführers auf den gesetzlichen Richter. Abgesehen davon, dass der belangten Behörde selbst nach der Kärntner Bau-Übertragungsverordnung (noch) keine Zuständigkeit zur Entscheidung in der gegenständlichen Bausache zukomme, sei diese Verordnung gesetz- und verfassungswidrig. Sowohl nach Artikel 118 Abs. 7 B-VG als auch nach § 10 Abs. 5 K-AGO müsse die Übertragung von Besorgungen einzelner Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches begründet sein; solche Gründe würden hier nicht vorliegen. Die Verordnung sei daher aufzuheben. Da das Landesverwaltungsgericht Kärnten die rechtswidrige „Kärntner Bau-Übertragungsverordnung“, Ktn. LGBl. Nr. 16/2014, anzuwenden habe, rege der Beschwerdeführer an, beim Verfassungsgerichtshof gemäß Artikel 135 Abs. 4 B-VG iVm Artikel 89 Abs. 2 B-VG einen Antrag auf Prüfung der Verfassungs- und Gesetzmäßigkeit der Verordnung der Kärntner Landesregierung vom 25.03.2014, mit der die Besorgung von Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei im Bereich der Bezirkshauptmannschaft xxx auf Behörden des Landes übertragen werde (Kärntner Bau-Übertragungsverordnung), zu stellen und die Aufhebung dieser Verordnung als verfassungs- bzw. gesetzwidrig zu beantragen. Anrainer haben im Baubewilligungsverfahren einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Flächenwidmung. Der Beschwerdeführer werde durch das gegenständliche

Bauvorhaben in seinen diesbezüglichen subjektiv-öffentlichen Rechten nach § 23 Abs. 3 lit a K-BO 1996 verletzt. Als Dorfgebiete seien nach den einschlägigen Bestimmungen des § 3 Abs. 4 K-GplG 1995 jene Grundflächen festzulegen, die vornehmlich für Gebäude land- und forstwirtschaftlicher Betriebe bestimmt seien; im Übrigen für Wohngebäude, die nach Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u. ä. zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen dienen, für Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen verursachen und für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die überwiegend den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Einwohner des Dorfgebietes oder dem Fremdenverkehr dienen, wie insbesondere Geschäftshäuser, Gemeinschaftshäuser, Kirchen, Gerüsthäuser, Gebäude für Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie für die öffentliche Verwaltung, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Dorfgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz leg. cit. erfüllen. Die bekämpfte Gastgewerbe-Betriebsanlage sei entgegen den Ausführungen der belangten Behörde nicht als Gebäude eines gewerblichen Kleinbetriebes zu qualifizieren; es verursache überdies örtlich unzumutbare Umweltbelastungen. Ein Blick auf die oben zitierte Website der Bauwerberin, ein Ortsaugenschein und/oder ein Umweltgutachten würden zur Feststellung genügen, dass hier ein Gewerbegroßbetrieb vorliege; das gegenständliche Gebäude dürfe nicht mit Scheuklappen für sich allein betrachtet werden. Es sei offenkundig und in jeder Hinsicht Teil des „xxx“ in xxx. Von diesem Gebäude (inkl. Heizungsanlage) würden örtlich unzumutbare Umweltbelastungen, insbesondere durch Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen sowie Luftverunreinigungen und Erschütterungen ausgehen. Vice versa würden Gäste der Bauwerberin durch den traditionellen Bauernhof des Anrainers wegen der nicht immissionsfreien Tierhaltung (Hofstelle mit Mistlagerstätte) belästigt; gerade diese Nutzungskonflikte soll die vorliegende Flächenwidmung vermeiden. Somit seien auch die Rechte des Anrainers auf Schutz seiner Gesundheit und auf Immissionsschutz verletzt. Der Anrainer habe ein subjektiv-öffentliches Recht darauf, dass die Bebauungsweise, die Ausnutzbarkeit des Baugrundes, die Lage des Vorhabens, die Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf

Nachbargrundstücken sowie die Bebauungshöhe eingehalten werden, welche die K-BO 1996, die K-BV und Bebauungspläne vorschreiben. Die maximal zulässigen Maße nach dem geltenden Textlichen Bebauungsplan 2012 der Stadtgemeinde xxx würden in mehrfacher Weise überschritten werden: die bauliche Ausnutzung sei im Dorfgebiet mit der Geschoßflächenzahl von max. 0,70 festgelegt und würde, bezogen auf das Baugrundstück überschritten; ebenso die verordnete Baumassenzahl. Dem bekämpften Bescheid würden sich diese Kennziffer und deren Berechnungsgrundlagen nicht entnehmen lassen; er sei daher mangelhaft und diesbezüglich nicht überprüfbar. Offenkundig überschritten würden die verordneten Gebäudehöhen werden. Danach würden Betriebsgebäude eine maximale Gebäudehöhe (Attika Oberkante, Firsthöhe) von 9,00 m nicht überschreiten dürfen. Einer Überschreitung dieser maximalen Gebäudehöhe würde auch das Ortsbild entgegenstehen. Schließlich würde der Beschwerdeführer in seinen subjektiven öffentlichen Rechten auf Immissionsschutz und Schutz der Gesundheit verletzt werden, wenn das bewilligte Bauvorhaben ausgeführt werde. Dem Vorhaben mangle nämlich die rechtlich gesicherte Verbindung zur öffentlichen Fahrstraße, weil vereinbarungsgemäß zum Campingplatz zwischen den Häusern xxx und xxx bzw. über das Grundstück Nr. xxx KG xxx nicht zugefahren werden dürfe. Abgesehen von dieser, bereits von den Rechtsvorgängern abgeschlossenen Vereinbarung, stehe dieser Zufahrt auch die nach wie vor geltende Auflage 2.) des Bescheides der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 28.06.1978, Zl.: II-AR 1083/5/77, entgegen. Die Autoabgase und der Verkehrslärm würden die Nachbarschaft unzumutbar und in ortsunüblicher Weise belästigen. Die vorhandenen Verkehrsflächen würden nicht den einschlägigen Vorschriften des § 7 des Textlichen Bebauungsplanes 2012 entsprechen, insbesondere seien nicht genügend Stellplätze vorhanden, um das gegenständliche Appartementhaus schonend für die Umgebung betreiben zu können. Aus diesen Gründen würde der Beschwerdeführer folgende Anträge stellen: das Landesverwaltungsgericht Kärnten wolle a) gemäß Artikel 135 Abs. 4 B-VG iVm Artikel 89 Abs. 2 B-VG einen Antrag auf Prüfung der Verfassungs- bzw. Gesetzmäßigkeit der verfahrensgegenständlichen und präjudiziellen „Kärntner Bau-Übertragungsverordnung“, Ktn LGBl Nr. 16/2014, stellen, b) gemäß § 24 VwGVG eine mündliche Verhandlung durchführen und zum Beweis, dass es sich bei dem

bekämpften Bauvorhaben nicht um ein solches Gebäude eines gewerblichen Kleinbetriebes handle, von dem keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen ausgehen und, dass hierfür keine ausreichenden Verkehrsflächen iSd § 7 des Textlichen Bebauungsplanes 2012 der Stadtgemeinde xxx vorhanden seien, einen Ortsaugenschein vornehmen, ein Umweltgutachten unter Einbeziehung des „xxx“ sowie ein Verkehrsgutachten einholen, c) gemäß Artikel 130 Abs. 4 B-VG und § 28 Abs. 2 VwGVG in der Sache selbst entscheiden, den angefochtenen Bescheid der BH xxx aufheben und den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung abzuweisen, d) in eventu, den angefochtenen Baubewilligungsbescheid gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG aufheben und die Bauangelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die zuständigen Baubehörden zurückverweisen.

Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 13.10.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014(013), wurde gegenständliche Beschwerde des xxx, vertreten durch Rechtsanwalt xxx, gegen den Bescheid vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014(010), unter Anschluss des Gesamtaktes dem Landesverwaltungsgericht Kärnten zur Entscheidung vorgelegt. In diesem Schreiben wird ausgeführt, dass gemäß § 9 Abs. 1 K-BO die Erteilung der Baubewilligung schriftlich bei der Behörde zu beantragen sei. Somit könne als maßgebliches Kriterium für die Bestimmung des Zeitpunktes des Beginnes des Verfahrens, von dem an von einem anhängigen Verfahren auszugehen sei, wohl nur der Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Erteilung der Baubewilligung bei der zu diesem Zeitpunkt zuständigen Behörde angesehen werden und nicht der Zeitpunkt eines allfälligen Antrags auf Vornahme einer Vorprüfung. Lediglich ein solcher sei nämlich vor Inkrafttreten der Kärntner Bau-Übertragungsverordnung, wie der Behörde auf Anfrage bestätigt worden sei, beim Bürgermeister der Gemeinde eingebracht worden. Nichtsdestotrotz würde durch die Behörde in Entsprechung der maßgeblichen Bestimmung des § 13 K-BO eine Vorprüfung durchgeführt worden sein. Dass diese – selbstverständlich nach Prüfung der Übereinstimmung des seinerzeit zur Beurteilung vorgelegten mit dem nunmehr eingereichten Projekt – auf dem vorliegenden Ergebnis aufbaue, sei mit verfahrensökonomischen Aspekten zu begründen. Entgegen der im Beschwerdeschreiben zum Ausdruck gebrachten Meinung gehe die Behörde daher

nicht von einem dem § 3 Abs. 2 der Kärntner Bau-Übertragungsverordnung unterliegenden Anwendungsfall aus. Wie schon in der Verhandlungsschrift vom 10.07.2014 erläutert, dürfen in der Widmungskategorie „Bauland-Dorfgebiet“ auch Gebäude gewerblicher Kleinbetriebe insoweit errichtet werden, als dadurch keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen entstehen. Die gegenständliche Fremdenpension mit 6 Vermietungseinheiten sei als „gewerblicher Kleinbetrieb“ zu bewerten. Aus Erfahrungswerten abgeleitet sei anzunehmen, dass von dieser Fremdenpension keine unzumutbaren Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung ausgehen würden, auch seien keine sonstigen Luftverunreinigungen oder Erschütterungen zu erwarten, zumal hauseigene Einrichtungen wie z.B. die Heizungsanlage, dem neuesten Stand der Technik entsprechen und daher anfallende Emissionen im Rahmen der Zumutbarkeit verbleiben würden. In diesem Zusammenhang dürfe auch auf den letzten Absatz der Begründung des in Beschwerde gezogenen Bescheides verwiesen werden, wonach die durch den zukünftigen Betrieb hervorgerufene Lärm- und Luftschadstoffbelastung in der Wohnnachbarschaft im gleichzeitig anhängigen gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren sachverständig beurteilt und als unbedenklich bewertet worden sei. Genauso sei das Betreiben einer traditionellen Landwirtschaft in der oben genannten Widmungskategorie erlaubt, angesichts der Größenordnung der vom Beschwerdeführer angekündigten Hofstelle seien daraus resultierende Nutzungskonflikte nicht zu erwarten. Gemäß dem derzeit geltenden textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx aus 2012 sei die Geschoßanzahl für Mehrfamilienwohnhäuser und für Gebäude, die der touristischen Nutzung dienen, mit max. 3,5 Geschoßen limitiert. Demnach bewege sich der beantragte Baukörper mit seinen 3 Geschoßen im Rahmen der zulässigen Größenordnung. Die in der Beschwerde angesprochene maximale Bauhöhe von 9 m beschränke sich laut dem Bebauungsplan auf Betriebsbauten innerhalb der Widmungskategorie „Bauland-Gemischtes Baugebiet“ und sei im gegenständlichen Fall nicht anwendbar. Abgesehen davon widerspreche die Anzahl der projektierten Geschoße in keiner Weise den örtlichen Gegebenheiten, d.h. die Kubatur des geplanten Neubaus orientiere sich sehr wohl an dem benachbarten Baubestand. Im textlichen Bebauungsplan sei die bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken im Dorfgebiet bei

offener Bauweise mit max. 0,7 festgelegt. Im eingereichten Projekt finde sich die Berechnung der Bebauungskennzahlen, insbesondere die Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ), wonach der ermittelten Bruttogeschößfläche von 3.785,48 m² eine Grundstücksfläche von 57.099 m² gegenüber stehe und sich aus diesem Verhältnis eine GFZ von weniger als 0,7 errechnet habe. Zur Behauptung, die verordnete Baumassenzahl sei ebenfalls überschritten, sei klarzustellen, dass im gegenständlichen textlichen Bebauungsplan diese Baumassenzahl (BMZ) wohl erwähnt, nicht aber vorgegeben bzw. verordnet worden sei. Bereits im Vorprüfungsverfahren nach § 13 der K-BO würde aufgezeigt worden sein, dass dem Bauvorhaben keine nicht behebbaren Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße sowie auch nicht behebbare Hindernisse der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung entgegenstehen würden. Die von xxx zitierte Vereinbarung (Bescheid der BH xxx vom 28.06.1978) sei damals im Zuge des Verfahrens nach dem Campingplatzgesetz entstanden und sei in den gegenständlichen Verfahren nach der K-BO und nach der GewO insofern nicht relevant, als das zur Bebauung vorgesehene Grundstück über die bestehende Zufahrt (Parz. Nr. xxx, KG xxx) verkehrsmäßig erschlossen werde. Gemäß dem textlichen Bebauungsplan sei die Anzahl der Stellplätze für den ruhenden Verkehr bei Wohnbauten mit mindestens 1,5 je Wohneinheit festgelegt. Die in der Einreichung vorgelegte Parkflächenberechnung des Planungsbüros projiziere die Errichtung von mindestens 12 KFZ-Freistellflächen auf Eigengrund. Folglich werde damit dem Raumordnungsinstrument vollinhaltlich Rechnung getragen. Bei 6 Wohneinheiten und dem bei Fremdenpensionen üblichen Nutzverhalten sei anzunehmen, dass sich das Verkehrsaufkommen in einem zumutbaren Rahmen bewegen würde und eine ortsunübliche Belästigung nicht befürchtet werden müsse. Aus den dargelegten Gründen halte die Behörde daher ihre Argumentation vollinhaltlich aufrecht und beantrage die Abweisung der Beschwerde.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat über die zulässige Beschwerde erwogen:

§ 28 Abs. 1, 2 und 3 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG), BGBl I Nr. 33/2013 idF BGBl. I Nr. 122/2013, lauten:

„§ 28 (1) Sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist, hat das Verwaltungsgericht die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen.

(2) Über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG hat das Verwaltungsgericht 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.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, hat das Verwaltungsgericht im Verfahren über Beschwerden gemäß Art. 130 Abs. 1 Z 1 B-VG in der Sache selbst zu entscheiden, wenn die Behörde dem nicht bei der Vorlage der Beschwerde unter Bedachtnahme auf die wesentliche Vereinfachung oder Beschleunigung des Verfahrens widerspricht. Hat die Behörde notwendige Ermittlungen des Sachverhalts unterlassen, so kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen. Die Behörde ist hierbei an die rechtliche Beurteilung gebunden, von welcher das Verwaltungsgericht bei seinem Beschluss ausgegangen ist“.

[...]

Gemäß § 37 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG) ist Zweck des Ermittlungsverfahrens, den für die Erledigung einer Verwaltungssache maßgebenden Sachverhalt festzustellen und den Parteien Gelegenheit zur Geltendmachung ihrer Rechte und rechtlichen Interessen zu geben.

§ 45 Abs. 3 AVG normiert, dass den Parteien Gelegenheit zu geben ist, vom Ergebnis der Beweisaufnahme Kenntnis und dazu Stellung zu nehmen.

Gemäß § 1 Abs. 1 lit a Kärntner Bau-Übertragungsverordnung vom 25.03.2014, LGBl Nr. 16/2014, welche am 01.05.2014 in Kraft getreten ist, wird die Besorgung der im § 2 dieser Verordnung genannten Angelegenheiten der örtlichen Baupolizei betreffend Betriebsanlagen nach der Gewerbeordnung 1994, die einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, von den Gemeinden des politischen Bezirkes xxx auf die Bezirkshauptmannschaft xxx übertragen. Gemäß § 2 Abs. 1 leg. cit. umfasst die Übertragung alle Aufgaben der Behörde nach der Kärntner Bauordnung 1996, den Kärntner Bauvorschriften und dem Kärntner Ortsbildpflegegesetz 1990, ausgenommen die in § 2 Abs. 2 dieser Verordnung angeführten Angelegenheiten. Bei diesen Angelegenheiten handelt es sich im Wesentlichen um die im 9. Abschnitt der Kärntner Bauordnung geregelten, für das gegenständliche Verfahren nicht relevanten, Bestimmungen über die Festsetzung der Orientierungsnummern für bewohnte Gebäude und die Nummerierung und Kennzeichnung an den Eingangstüren von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass im vorliegenden Verfahren die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, LGBl Nr. 62/1992, idF LGBl Nr. 85/2013, Anwendung zu finden haben.

Nach § 6 lit a K-BO 1996 bedarf die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen einer Baubewilligung, sofern es sich nicht um ein bewilligungsfreies Vorhaben nach § 7 handelt.

§ 13 Abs. 1 K-BO 1996 normiert, dass bei Vorhaben nach § 6 lit a bis c eine Vorprüfung stattzufinden hat, bei der die Behörde festzustellen hat (Abs. 2 leg. cit.), ob dem Vorhaben

- a) der Flächenwidmungsplan,
- b) der Bebauungsplan,
- c) Interessen der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes,

- d) Interessen der Sicherheit im Hinblick auf seine Lage, die auch im Falle der Erteilung von technisch möglichen und der Art des Vorhabens angemessenen Auflagen (§ 18 Abs. 3) offensichtlich nicht gewahrt werden können,
- e) bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse einer Verbindung mit einer öffentlichen Fahrstraße,
- f) bis zur Erteilung der Baubewilligung nicht behebbare Hindernisse der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung entgegenstehen.

Gemäß § 17 Abs. 1 K-BO 1996 hat die Behörde die Baubewilligung zu erteilen, wenn dem Vorhaben nach Art, Lage, Umfang, Form und Verwendung öffentliche Interessen, insbesondere solche der Sicherheit, der Gesundheit, der Energieersparnis, des Verkehrs, des Fremdenverkehrs sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes oder des Schutzes des Ortsbildes nicht entgegenstehen. Die Baubewilligung darf durch die Behörden des § 3 nur mit schriftlichem Bescheid erteilt werden.

Nach Abs. 2 leg. cit. darf bei Vorhaben nach § 6 lit a bis c die Baubewilligung darüber hinaus nur erteilt werden, wenn kein Grund nach § 13 Abs. 2 entgegensteht und eine der Art, Lage und Verwendung des Vorhabens entsprechende

- a) Verbindung zu einer öffentlichen Fahrstraße,
- b) Wasserversorgung und
- c) Abwasserbeseitigung

sichergestellt ist.

Gemäß § 17 Abs. 3 K-BO 1996 hat die Baubewilligung das Vorhaben nach Art und Lage – bei Vorhaben nach § 6 lit a bis c auch nach der Verwendung – unter Anführung jener Pläne, Berechnungen und Beschreibungen, die ihr zugrundeliegen, zu bezeichnen.

Das erkennende Gericht stellt fest, dass beim verfahrensgegenständlichen Bauvorhaben zweifelslos eine Bewilligungspflicht im Sinne des § 6 lit a K-BO 1996 vorliegt. Da die xxx GmbH somit aufgrund des Bauansuchens vom 02.06.2014 (bei

der Bezirkshauptmannschaft xxx am 06.06.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014-01/2014 eingelangt) die Errichtung und den Betrieb einer im Wesentlichen aus einem Gebäude mit infrastrukturellen Einrichtungen und einer Fahrzeug-Abstellfläche bestehenden Betriebsanlage beabsichtigt, welche im Rahmen eines Gastgewerbes als Fremdenpension selbständig, regelmäßig und mit der Absicht, einen Ertrag oder sonstigen wirtschaftlichen Vorteil zu erzielen, betrieben werden soll, ergibt sich auch die Genehmigungspflicht nach den Bestimmungen der Gewerbeordnung, weshalb mit dem maßgeblichen Tag der Antragstellung (Eingangsstempel der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 06.06.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014-01/2014) um die verfahrensgegenständliche Baubewilligung von der Zuständigkeit der Bezirkshauptmannschaft xxx als Baubehörde erster Instanz auszugehen ist. Die in diesem Zusammenhang aufgezeigte Argumentation der Rechtsvertretung des Beschwerdeführers betreffend die Unzuständigkeit der belangten Behörde ist vom erkennenden Gericht nicht nachvollziehbar und geht diese ins Leere, da im vorliegenden Fall mit 12.02.2014 lediglich ein Antrag auf die Durchführung der Vorprüfung gem. § 13 K-BO 1996 an den zum damaligen Zeitpunkt auch für Bauverfahren für nach der Gewerbeordnung genehmigungspflichtige Betriebsanlagen noch zuständigen Bürgermeister der Stadtgemeinde xxx gestellt wurde. Das der belangten Behörde in diesem Zusammenhang vorliegende Gutachten des technischen Amtssachverständigen der Gemeinde vom 27.02.2014, Zahl: 131/9/Ing. Mi/Po, wurde vom bautechnischen Amtssachverständigen der Bezirkshauptmannschaft xxx einer fachlichen Beurteilung unterzogen und erfolgte überdies durch denselben bautechnischen Amtssachverständigen eine Prüfung des beantragten Vorhabens im Hinblick auf die Übereinstimmung des seinerzeit im Vorprüfungsverfahren beurteilten mit dem nunmehr im eigentlichen Bauverfahren eingereichten Projekt. Dessen gutachterliche Stellungnahme vom 04.07.2014, Zahl: HE15-GA-1366/2014 (002/2014) bestätigt das Ergebnis der Beurteilung seitens des gemeindeeigenen Bautechnikers. Das Landesverwaltungsgericht Kärnten führt dazu weiters aus, dass die Vorprüfung bzw. das Vorprüfungsverfahren und das eigentliche Baubewilligungsverfahren getrennt zu sehen sind, da sie jeweils in gesonderten Bestimmungen der K-BO festgelegt sind und die Vorprüfung eingeschränkt auf bestimmte Bauvorhaben verpflichtend ist. Das bedeutet, dass ein bis zum In-Kraft-

Tretenszeitpunkt der Kärntner Bau-Übertragungsverordnung (01.05.2014) noch nicht abgeschlossenes Vorprüfungsverfahren auf Gemeindeebene weiterzuführen gewesen wäre, hingegen das eigentliche Baubewilligungsverfahren auf Grundlage eines Antrages nach § 9 K-BO 1996 jedenfalls nach der neuen Regelung abzuführen war, sofern die Antragstellung nach dem 01.05.2014 erfolgte, wie dies in der gegenständlichen Angelegenheit der Fall ist. In diesem Zusammenhang weist das erkennende Gericht darauf hin, dass die im gegenständlichen Bauverfahren seitens des Beschwerdeführers vorgebrachten immissionsseitigen Belange im gesonderten Gewerbeverfahren zu beurteilen sind und diesbezüglich der Beschwerdeführer im gewerblichen Verfahren seine Parteistellung wahrnehmen kann.

Die Bestimmung des § 23 Abs. 1 K-BO 1996 normiert, dass Parteien des Baubewilligungsgefahren die Anrainer (Abs. 2) sind.

Gemäß § 23 Abs. 2 lit a K-BO 1996 sind Anrainer die Eigentümer (Miteigentümer) der an das Baugrundstück angrenzende Grundstücke und aller weiteren im Einflussbereich des Vorhabens liegende Grundstücke. xxx ist als Eigentümer des östlich an das Baugrundstück (Grundstück Nr. xxx) unmittelbar angrenzenden Grundstückes (Grundstück Nr. xxx) Anrainer im Sinne der vorgenannten Definition.

Gemäß § 23 Abs. 3 K-BO 1996 dürfen Anrainer im Sinne des Abs. 2 lit a und b 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 den Schutz der Anrainer dienen. Einwendungen der Anrainer im Sinn des ersten Satzes können insbesondere gestützt werden auf Bestimmungen über

- a) die widmungsgemäße Verwendung des Baugrundstückes;
- b) die Bebauungsweise;
- 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.

Rechtliche Erwägungen:

Aufgrund des anhängigen Beschwerdeverfahrens wurde vom Landesverwaltungsgericht Kärnten mit Schreiben vom 21.10.2014, Zahl: KLVwG-2857/2/2014, an den hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung das Ersuchen ausgesprochen, zu den Beschwerdegründen vom 08.10.2014, insbesondere zu den in diesem Schreiben gestellten Fragen, eine hochbautechnische Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten vom 21.10.2014, Zahl: KLVwG-2857/3/2014, wurde die Bezirkshauptmannschaft xxx ersucht, den gegenständlichen Gewerbeakt sowie die im gleichzeitig anhängigen gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen der Amtssachverständigen dem Landesverwaltungsgericht Kärnten zur Vorlage zu bringen.

In Entsprechung des gerichtlichen Schreibens vom 21.10.2014 wurden von der Bezirkshauptmannschaft xxx das schalltechnische Gutachten und die – vorläufige – ablufttechnische Beurteilung, jeweils enthalten in der Verhandlungsschrift vom 10.07.2014 und das ablufttechnische Gutachten (rechnerischer Nachweis) vom 01.08.2014, Zahl: 08-BA-9022/2-2014, übermittelt.

Mit Schriftsatz vom 22.12.2014, Zahl: 07-HB-SVFVP-328/1-2014, beim Landesverwaltungsgericht Kärnten am 23.12.2014 eingelangt, führte der hochbautechnische Amtssachverständige der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum

Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung in seiner gutachterlichen Stellungnahme Nachstehendes aus:

„Fragestellung des Landesverwaltungsgerichtes Kärnten:

1. Sind die nun vorliegenden Einreichunterlagen laut Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, für eine Beurteilung des beantragten Vorhabens als ausreichend zu erachten bzw. haben die Planunterlagen ausgereicht, um dem Beschwerdeführer jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte gebraucht hat?
2. Ist die Einwendung des Beschwerdeführers, dass es sich bei der gegenständlichen Gastgewerbebetriebsanlage entgegen den Ausführungen der belangten Behörde nicht um ein Gebäude eines gewerblichen Kleinbetriebes handeln würde, aus fachlicher Sicht schlüssig und nachvollziehbar bzw. kommt dieser Behauptung Berechtigung zu? In diesem Zusammenhang wäre vom hochbautechnischen Amtssachverständigen zu prüfen und zu begründen, ob die in den Einreichplänen dargestellten sowie in der Baubeschreibung beschriebenen Räumlichkeiten bzw. Funktionsbereiche widmungskonform seien.
3. Inwieweit kommt dem Vorbringen des Beschwerdeführers der Nichteinhaltung der Bebauungsweise, der Ausnutzbarkeit des Baugrundes, der Lage des Vorhabens, der Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken sowie der Bebauungshöhe Berechtigung zu? In diesem Zusammenhang wird auf den in der Beschwerde vom 08.10.2014 festgehaltenen Punkt 11. hingewiesen.
4. Es darf ersucht werden zu prüfen und zu begründen, ob auf Grund der vorliegenden Einreichunterlagen ersichtlich sei, ob bzw. inwieweit eine Zufahrtsmöglichkeit auf öffentlicher Verkehrsfläche (Straße) gegeben sei.

Ad 1)

Das gegenständliche Bauvorhaben umfasst die Errichtung einer Gastgewerbe-Betriebsanlage (Fremdenpension mit sechs Vermietungseinheiten inklusive Schistall und Pellets-Heizanlage sowie Frestellplätze für Fahrzeuge) und wurde zufolge der vorliegenden Einreichplanung und Beschreibung mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, auf den Parzellen Nr. xxx, xxx, xxx und xxx, alle KG xxx, bewilligt. Die vorliegende Einreichplanung beinhaltet bis auf die lageplanlichen Darstellungen weitestgehend die notwendigen Angaben über die geplante Bauausführung. Die Darstellungen im Lageplan weisen dahingehend Mängel auf, dass die Abstände des Objektes zu den Nachbargrundgrenzen nicht ausgewiesen sind und die Zufahrt zum gegenständlichen Vorhaben ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vollständig dargestellt und damit nicht eindeutig nachvollziehbar ist. Lediglich in der Konzeptbeschreibung ist allgemein angeführt, dass die Zufahrt zum gegenständlichen Vorhaben über die Einfahrt an der bestehenden Rezeption des Campingplatzes und dem bestehenden Wegenetz erfolgt. In diesem Zusammenhang wäre aus ha. Sicht auch darzustellen, inwieweit die Erschließung innerhalb des Campinggeländes über bestehende bzw. in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauvorhaben noch zu errichtende Wege erfolgt.

Weiters ist unter „Baureifmachung“ in der „Technischen Beschreibung“ der Abbruch des bestehenden, im Lageplan dargestellten Objektes samt entsprechender Entsorgung der Abbruchmaterialien angeführt. Im Lageplan ist dazu ein Objekt im Bereich der Frestellplätze mit der Bezeichnung „Abbruch Nebengebäude“ eingetragen. Auf weitere, in diesem Bereich liegende bauliche Anlagen wurde dabei nicht eingegangen (Bildkopie 1).

Allgemein kann festgehalten werden, dass das geplante Objekt – laut lageplanlicher Darstellung – ausschließlich auf den Parzellen Nr. xxx und xxx, KG xxx, zu liegen kommt. Die geplanten Frestellplätze sind auf der Parzelle Nr. xxx ausgewiesen. Eine Bebauung auf der Parzelle Nr. xxx, KG xxx, durch das gegenständliche Bauvorhaben

ist nicht erkennbar.

Es kann daher zusammenfassend festgestellt werden, dass die nunmehr vorliegenden Unterlagen aufgrund der vor angeführten Mangelhaftigkeit für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend sind und dem Beschwerdeführer dadurch nicht alle Informationen vermittelt werden, die er zur Verfolgung seiner Rechte braucht.

Ad 2)

Wie bereits angeführt handelt es sich beim gegenständlichen Vorhaben um die Errichtung einer Gastgewerbe-Betriebsanlage (Fremdenpension) mit sechs Vermietungseinheiten inklusive Schistall und Pellets-Heizanlage auf den Parzellen xxx und xxx, beide KG xxx, die im gültigen Flächenwidmungsplan mit der Widmung „Dorfgebiet“ ausgewiesen sind. Laut der planlichen Darstellung weisen die sechs Vermietungseinheiten baulich in sich abgeschlossene und zu Wohnzwecken bestimmte Räume mit jeweils zwei Doppelbettzimmer (somit insgesamt 24 Betten) auf und erscheint dahingehend zu dem im Konzept der Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachten Bauwillen der Bauwerberin, worin die Errichtung einer Fremdenpension innerhalb der Campinganlage in Rede steht, nachvollziehbar. Bei einem Apartmenthaus treffen im Hinblick auf die räumlichen Anforderungen der genannten Wohneinheiten ähnlich gelagerte Kriterien zu. Darüber hinaus erscheint jedoch die vertragliche Gestaltung der Nutzung der Wohneinheiten als ein wesentlicher zu beachtender Faktor. Dahingehend kann hierorts – mangels entsprechender Unterlagen – keine nähere Beurteilung abgegeben werden und wird auf die begründende Darstellung der Baubehörde im Baubewilligungsbescheid hingewiesen. Im Sinne der Gewerbeordnung 1994 (BGBl 1994/850: § 1 Z 2: *Betriebsanlagen zur Ausübung des Gastgewerbes gemäß § 142 Abs. 1 Z 1 GewO 1994, in denen nicht mehr als 100 Fremdenbetten bereitgestellt werden;*) ist die vor angesprochene Betriebsgröße mit 24 Fremdenbetten somit dem vereinfachten Verfahren zu unterziehen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass einem vereinfachten Verfahren nicht emissionsträchtige Großbetriebstypen unterliegen, sondern es sich dabei vielmehr um gewerbliche Kleinbetriebe handeln dürfte. Weiters erscheint das

gegenständliche Vorhaben durchaus mit einem Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten und den damit gegebenen Verkehrsaufkommen vergleichbar, woraus keine örtlich unzumutbare Umweltbelastung abzuleiten bzw. zu erwarten ist. Demzufolge kann aus ha. Sicht zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass es sich bei dem verfahrensgegenständlichen Objekt um einen gewerblichen Kleinbetrieb handelt und die in den Einreichplänen dargestellten sowie beschriebenen Räumlichkeiten bzw. Funktionsbereiche als widmungskonform erscheinen.

Ad 3)

Grundsätzlich gilt für die Bebauung aller im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde xxx als Bauland festgelegte Flächen der „Textliche Bebauungsplan 2012“. Durch die Bestimmungen des genannten Bebauungsplanes sind die angesprochenen Beschwerdepunkte wie die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Baugrundes, die Lage des Vorhabens bzw. Abstände von den Grundstücksgrenzen und von den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken, sowie die Geschosßanzahl und Bauhöhe in den gegenständlich maßgeblichen Punkten wie folgt definiert und dahingehend zu berücksichtigen:

Bebauungsweise:

§ 4 Abs. 1) *„Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.“*

Abs. 2 a) Offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der K-BV zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Aus diesen Bestimmungen geht hervor, dass grundsätzlich alle Bauweisen zulässig sind. Das gegenständliche Vorhaben befindet sich auf den Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx, und weist allseitig Abstände zur Baugrundstücksgrenze auf, sodass es sich hierbei im Sinne des § 4 Abs. 2 lit. a des Textlichen Bebauungsplanes begrifflich um eine offene Bauweise handelt und damit kein Widerspruch zum genannten Bebauungsplan besteht.

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:

§ 3 Abs. 1) *„Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) festgelegt.*

- Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.

Gemäß der vorgenannten Bestimmung über die bauliche Ausnutzung sind die Bruttogeschoßflächen des Objektes im Verhältnis zum „Baugrundstück“ (Flächen der Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx) zu stellen. Gleichzeitig sind jedoch alle auf diesem „Baugrundstück“ befindlichen Bestandsbauten (zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen) in die Berechnung mit einzubeziehen. Die dem Einreichakt unter dem Punkt „Berechnung der Bebauungskennzahlen“ beiliegende Ermittlung der GFZ bezieht sich jedoch nicht nur auf die Fläche des „Baugrundstückes“ (Flächen der Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx) sondern auf sämtliche Parzellen des Campingplatzes der EZ xxx und EZ xxx. Die Gesamtfläche wird in Folge den in einer Auflistung angeführten und hierorts nicht überprüfbaren Geschoßflächen sämtlicher Bestandsgebäude, einschließlich dem gegenständlichen Bauvorhaben, gegenüber gestellt.

Die so durchgeführte und vorliegende Berechnung der GFZ entspricht nicht den Anforderungen der für die Ermittlung heranzuziehenden Bebauungen sowie der Baugrundstücksflächen. In Ermangelung der Angaben bzw. von entsprechenden Unterlagen über den vorhandenen Baubestand und den dadurch betroffenen Gebäuden bzw. Teilbereich von Gebäuden auf den Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx, kann die gegenständliche Ermittlung der GFZ nicht nachvollzogen bzw. beurteilt werden. Im fortgesetzten Verfahren werden daher die Größe des „Baugrundstückes“ sowie die Geschoßflächen aller auf dem „Baugrundstück“ liegenden bzw. zu liegen kommenden baulichen Anlagen, einschließlich des verfahrensgegenständlichen Vorhabens, festzustellen und zu beurteilen sein.

Baulinien:

§ 6 Abs. 8) *Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der K-BV idgF über die Abstandsflächen.*

Gegenständlich handelt es sich um seitliche (übrige) Baulinien, sodass in Bezug auf die vor angeführte Bestimmung des Textlichen Bebauungsplanes die Kärntner Bauvorschriften (K-BV) zum Tragen kommen.

Gemäß § 4 K-BV sind oberirdische Gebäude entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben.

Die Ermittlung der Abstandsflächen ist in den Ansichten bzw. dem Lageplan dargestellt. Daraus ist ersichtlich, dass das gegenständliche Gebäude allseitig Abstände zu den Grundstücksgrenzen aufweist und die Abstandsflächen bis auf jenen Teilbereich an der westlichen Grundstücksgrenze zur Nachbarparzelle Nr. xxx, KG xxx, auf dem „Baugrundstück“ selbst zu liegen kommen. Beim genannten Teilbereich liegt somit offensichtlich eine Verringerung der Tiefe der Abstandsfläche vor. Grundsätzlich ist zur Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen festzuhalten, dass Abstände nur zu verringern sind, wenn bestimmte Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im gegenständlichen Bewilligungsbescheid wurde dahingehend auf das Gutachten des ASV vom 16. Juli 2014 und den darin angeführten Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 2 K-BV Bezug genommen.

Zu den Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 K-BV ist festzuhalten, dass die Regelung des Abs. 2 davon ausgeht, dass die Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen nicht die Regel, sondern die Ausnahme sein soll und vorerst Lösungen gesucht werden sollen, die eine Bauführung bei Einhaltung der Abstandsflächen ermöglicht. Weiters hat der VwGH zum Einleitungssatz des Abs. 2 ausgeführt, dass nicht von einer „zweckmäßigen Bebauung“ auszugehen ist und auch die Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens (unter dem Gesichtspunkt des Verwendungszweckes) kein Kriterium für die Beurteilung darstellt. Das Tatbestandsmerkmal „zweckmäßige Bebauung“ findet sich nur in lit. a des § 9 Abs. 2 K-BV bei Berücksichtigung der

Interessen der Gesundheit, Sicherheit und des Schutzes des Ortsbildes (siehe EB Hauer/Pallitsch).

Im Hinblick auf die vor angeführte Rechtsmeinung des VwGH zum Einleitungssatz des Abs. 2, dass die Tiefe der Abstandsflächen nur dann zu verringern ist, wenn eine Bauführung – obwohl das Bauvorhaben der Größe und Form des Grundstückes angepasst wurde – ohne Verringerung von Abstandsflächen überhaupt unmöglich wäre, erscheint dies im gegenständlichen Fall, durch die gegebene Größe und Form der betroffenen Baugrundstücke aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und wurde dies in der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 16. Juli 2014 keiner fachlichen Beurteilung unterzogen.

Für eine fachliche Beurteilung auf Einhaltung von Abständen zwischen den Gebäuden gemäß § 7 K-BV, sind die Abstandsflächen der in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Gebäude relevanten Bestandsgebäude darzustellen (siehe auch Pkt. 1). Im fortgesetzten Verfahren wird daher ergänzend zu begründen sein, dass eine Bauführung ohne Verringerung von Abstandsflächen überhaupt unmöglich ist. Weiters ist, soweit sich Bestandsgebäude auf dem gegenständlichen „Baugrundstück“ befinden oder verbleiben, für die Beurteilung der Abstandsflächen zwischen diesen Gebäuden eine entsprechende lageplanliche Darstellung erforderlich.

Geschoßanzahl und Bauhöhe:

§ 5 Abs. 1) Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Die Geschoßzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:

a)

b) Bei Mehrfamilienwohnhäusern, ... Gebäuden die der Beherbergung von Touristen dienen ..., ist die Anhebung der Geschoßanzahl auf max. 3,5 Geschoße dann zulässig, wenn als Ergebnis einer Beurteilung hinsichtlich des Ortsbildes nichts entgegensteht.

c) *Betriebsgebäude dürfen eine nachstehende maximale Gebäudehöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe) nicht überschreiten:*

<i>Bauland Gemischtes Baugebiet:</i>	<i>9,00 m</i>
<i>Bauland Gewerbegebiet, Sondergebiet:</i>	<i>12,00 m</i>
<i>Bauland Industriegebiet:</i>	<i>18,00 m</i>

Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben soll dreigeschoßig (Erd-, Ober- und Dachgeschoß) auf einer „Bauland Dorfgebiet“ Widmung errichtet und lt. Beschreibung („Widmung und Konzept“) als Fremdenpension mit sechs Vermietungseinheiten betrieben werden. Dabei erstreckt sich das Dachgeschoß bis zum First, womit ansteigende Raumhöhen von 2,41 m bis ca. 4,80 m verbunden sind (Schnitt A-A) und weist somit keinen über dem Dachgeschoß liegenden Dachraum (Spitzboden) auf. Das äußere Erscheinungsbild des Daches (Satteldach) bleibt dadurch unverändert. Wie vor angeführt beschränkt der Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx gemäß § 5 Abs. 1 lit. b die Geschoßanzahl für „Mehrfamilienwohnhäuser“ und u.a. für Gebäude, die der „Beherbergung von Touristen“ dienen auf maximal 3,5 Geschoße. Die Einschränkung auf Bauhöhen gemäß § 5 Abs. 1 lit. c beziehen sich auf Betriebsgebäude die auf anderen, vor angeführten Baulandwidmungen errichtet werden.

Der Amtssachverständige der Stadtgemeinde xxx kommt in seinem Gutachten vom 27.02.2014 im Zuge der Vorprüfung zum Schluss, dass durch das Bauvorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt werden und stellt auch der Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft xxx in der Verhandlungsschrift vom 10.07.2013 weiterführend fest, dass gemäß dem aktuellen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx aus 2012, die Geschoßanzahl für Mehrfamilienhäuser und Gebäude, die der Beherbergung von Touristen dienen mit maximal 3,5 Geschoßen limitiert ist und sich demnach der beantragte Baukörper mit drei Geschoßen im erlaubten Bereich bewegt. Dies erscheint im Wesentlichen nachvollziehbar, da es sich gegenständlich – wie bereits angeführt – um ein Gebäude mit drei oberirdischen Geschoßen handelt wovon zwar das Dachgeschoß durch den offenen Dachraum – ohne Ausbildung eines Spitzbodens – in einem

Teilbereich größere Raumhöhen aufweist, sich jedoch das äußere Erscheinungsbild der Dachkonstruktion (Satteldach) auch bei einer Ausbildung des Dachgeschoßes mit darüber liegenden Spitzboden unverändert bleiben würde und auch die umliegende Bestandsbebauung zwei bis dreigeschoßige Gebäude aufweist.

Ad 4)

Dem Einreichakt ist unter „Widmung und Konzept“ Punkt A2 angeführt, dass die Erschließung des Grundstückes und die Zufahrt der Feriengäste zum geplanten Bauvorhaben über die Einfahrt an der bestehenden Rezeption des Campingplatzes erfolgt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche Nr. xxx Stadtgemeinde xxx vorgesehen ist und von da ab über das bestehende Wegenetz innerhalb des Campingplatzes, dass offensichtlich über mehrere vom Bauwerber nicht genannte Parzellen führt, die angesprochene Erschließung erfolgt. Im Lageplan der Einreichunterlagen sind mehrere Erschließungswege im engeren Bereich des verfahrensgegenständlichen Vorhabens dargestellt, jedoch nicht schlüssig bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche durchgehend weiterführend ausgewiesen.

Die beabsichtigte Erschließung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens ab der öffentlichen Straße ist demzufolge nur teilweise dargestellt und wäre aus ha. Sicht – wie bereits unter Pkt. 1 angeführt – sowohl lagemäßigen als auch im Hinblick darauf, ob es sich um einen Bestand oder Neuerrichtung einer Weganlage handelt, zu verbessern bzw. die notwendige Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche klar und nachvollziehbar auszuweisen. Aufgrund der nicht vollständig erfolgten Darstellung der Zufahrtsmöglichkeit zum geplanten Vorhaben, kann aus ha. Sicht vorab keine schlüssige Stellungnahme abgegeben werden.

Im Hinblick auf das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass ein Zufahren über das Grundstück Nr. xxx KG xxx, vereinbarungsgemäß nicht zulässig sei, kann hierorts festgestellt werden, dass eine solche Vereinbarung dem Verwaltungsakt nicht beiliegt.“

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten stellt dazu fest, dass dem hochbautechnischen Amtssachverständigen für die Erstellung seiner gutachterlichen Stellungnahme der Gesamtkat im Original übermittelt wurde und somit sein Gutachten auf der Grundlage des Gesamtkates erstellt wurde. Das erkennende Gericht kommt zu dem Schluss, dass die eingeholte hochbautechnische Stellungnahme methodisch einwandfrei, vollständig, schlüssig und nachvollziehbar ist.

Subsumption:

Beim Baubewilligungsverfahren handelt es um ein Projektgenehmigungsverfahren, bei welchem die Zulässigkeit auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist; Gegenstand des Verfahrens ist das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist (siehe bei *Hauer/Pallitsch*, Kärntner Baurecht, 4. Auflage (2002), S. 193 und auch bei *Pallitsch/Pallitsch/Kleewein*, Kärntner Baurecht, 5. Auflage (2014), S. 125 und 202; VwGH vom 15.11.2011, 2008/05/0051; u.v.a.). Daraus ist abzuleiten, dass die Einreichunterlagen eine genaue Beschreibung des Bauvorhabens und die für eine Beurteilung erforderlichen Daten bzw. Angaben enthalten müssen. Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist allein der in den Einreichplänen und in der Baubeschreibung zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers (siehe VwGH vom 23.03.1995, 91/06/0189; 14.09.1995, 92/06/0090). Das Projekt des Bauwerbers ist daher anhand objektiver Kriterien auf seine Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen zu überprüfen, wobei es auf die Person und die persönlichen Umstände des Bauwerbers nicht ankommt (VwGH vom 27.06.1979, 932/77). Das bedeutet, dass die Errichtung an die Planunterlagen gebunden ist und nur diese Angaben im Bauverfahren als zu prüfende Unterlagen die Grundlage für eine Genehmigung (oder Abweisung) bilden.

Im gegenständlichen Bauverfahren sind die in den Einreichunterlagen enthaltene Beschreibung und die Einreichpläne als ein wesentlicher Bestandteil des Bauprojektes anzusehen (da der Bauwerber daran gebunden sein muss). Im

gegenständlichen Beschwerdeverfahren wurde vom erkennenden Gericht an den hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung die Frage gestellt, ob die vorliegenden Einreichunterlagen laut Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, für eine Beurteilung des beantragten Vorhabens als ausreichend zu erachten sind bzw. ob die Planunterlagen ausgereicht haben, um den Beschwerdeführer jene Informationen zu vermitteln, die er zur Verfolgung seiner Rechte gebraucht hat.

Aus der gutachterlichen Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 22.12.2014, Zahl: 07-HB-SVFVP-328/1-2014, ergibt sich eindeutig, dass die vorliegende Einreichplanung bis auf die lageplanlichen Darstellungen weitestgehend die notwendigen Angaben über die geplante Bauausführung beinhalten. Dennoch weisen die Darstellungen im Lageplan dahingehend Mängel auf, dass die Abstände des Objektes zu den Nachbargrundgrenzen nicht ausgewiesen sind und die Zufahrt zum gegenständlichen Vorhaben ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vollständig dargestellt und damit nicht eindeutig nachvollziehbar ist. Lediglich in der Konzeptbeschreibung sei allgemein angeführt, dass die Zufahrt zum gegenständlichen Vorhaben über die Einfahrt an der bestehenden Rezeption des Campingplatzes und dem bestehenden Wegenetz erfolge. In diesem Zusammenhang wäre aus hochbautechnischer Sicht auch darzustellen, inwieweit die Erschließung innerhalb des Campingplatzes über bestehende bzw. in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauvorhaben noch zu errichtende Wege erfolge. Weiters sei unter „Baureifmachung“ in der „Technischen Beschreibung“ der Abbruch des bestehenden, im Lageplan dargestellten Objektes samt entsprechender Entsorgung der Abbruchmaterialien angeführt. Im Lageplan sei dazu ein Objekt im Bereich der Frestellplätze mit der Bezeichnung „Abbruch Nebengebäude“ eingetragen. Auf weitere, in diesem Bereich liegende bauliche Anlagen sei dabei nicht eingegangen worden.

Vom hochbautechnischen Amtssachverständigen wird weiters festgestellt, dass das geplante Objekt – laut lageplanlicher Darstellung – ausschließlich auf den Parzellen Nr. xxx und xxx, KG xxx, zu liegen komme. Die geplanten Frestellplätze seien auf der Parzelle Nr. xxx ausgewiesen. Eine Bebauung auf der Parzelle Nr. xxx, KG xxx, durch das gegenständliche Bauvorhaben sei nicht erkennbar.

Der hochbautechnische Amtssachverständige stellt betreffend Punkt 1) der Fragestellungen des erkennenden Gerichtes fest, dass die nunmehr vorliegenden Unterlagen aufgrund der vorangeführten Mangelhaftigkeit für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichend sind und dem Beschwerdeführer dadurch nicht alle Informationen vermittelt werden, die er zur Verfolgung seiner Rechte braucht, weshalb dem Beschwerdevorbringen des Beschwerdeführers somit ein Erfolg beschieden ist.

In der gutachterlichen Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 22.12.2014 betreffend Punkt 2) der Fragestellungen des erkennenden Gerichts zu der Widmungskonformität führt der Amtssachverständige u.a. aus, dass es sich beim gegenständlichen Vorhaben um die Errichtung einer Gastgewerbe-Betriebsanlage (Fremdenpension) mit sechs Vermietungseinheiten inklusive Schistall und Pellets-Heizanlage auf den Parzellen xxx und xxx, beide KG xxx, handle, die im gültigen Flächenwidmungsplan mit der Widmung „Dorfgebiet“ ausgewiesen seien. Laut der planlichen Darstellung würden die sechs Vermietungseinheiten baulich in sich abgeschlossene und zu Wohnzwecken bestimmte Räume mit jeweils zwei Doppelbettzimmer (somit insgesamt 24 Betten) aufweisen und erscheine dahingehend zu dem im Konzept der Einreichunterlagen zum Ausdruck gebrachten Bauwillen der Bauwerberin, worin die Errichtung einer Fremdenpension innerhalb der Campinganlage in Rede stehe, nachvollziehbar. Bei einem Apartmenthaus würden im Hinblick auf die räumlichen Anforderungen der genannten Wohneinheiten ähnlich gelagerte Kriterien zutreffen. Darüber hinaus erscheine jedoch die vertragliche Gestaltung der Nutzung der Wohneinheiten als ein wesentlicher zu beachtender

Faktor. Dahingehend kann aus hochbautechnischer Sicht mangels entsprechender Unterlagen keine nähere Beurteilung abgegeben werden und würde auf die begründende Darstellung der Baubehörde im Baubewilligungsbescheid hingewiesen werden.

Das erkennende Gericht hat den hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung auch mit der Fragestellung, inwieweit dem Vorbringen des Beschwerdeführers der Nichteinhaltung der Bebauungsweise, der Ausnutzbarkeit des Baugrundes, der Lage des Vorhabens, der Abstände von den Grundstücksgrenzen und von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken sowie der Bebauungshöhe Berechtigung zukomme, befasst und beauftragt eine Beurteilung vorzunehmen. Dazu führt der hochbautechnische Amtssachverständige in seiner Stellungnahme vom 22.12.2014, Zahl: 07-HB-SVFVP-328/1-2014, aus, dass grundsätzlich für die Bebauung aller im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde xxx als Bauland festgelegte Flächen der „Textliche Bebauungsplan 2012“ Gültigkeit habe. Durch die Bestimmungen des genannten Bebauungsplanes seien die angesprochenen Beschwerdepunkte, wie die Bebauungsweise, die Ausnutzbarkeit des Baugrundes, die Lage des Vorhabens bzw. Abstände von den Grundstücksgrenzen und von den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken, sowie die Geschoßanzahl und Bauhöhe in den gegenständlich maßgeblichen Punkten wie folgt definiert und dahingehend zu berücksichtigen:

Bebauungsweise:

§ 4 Abs. 1) *„Die Bebauung hat nach den örtlichen Gegebenheiten in offener, halboffener oder geschlossener Bauweise zu erfolgen.“*

Abs. 2 a) Offene Bebauungsweise ist gegeben, wenn Gebäude, Gebäudeteile oder bauliche Anlagen allseits freistehend unter Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen der K-BV zur Baugrundstücksgrenze errichtet werden.

Aus diesen Bestimmungen gehe hervor, dass grundsätzlich alle Bebauungsweisen zulässig seien. Das gegenständliche Vorhaben befinde sich auf den Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx, und weise allseitig Abstände zur Baugrundstücksgrenze auf, sodass es sich hierbei im Sinne des § 4 Abs. 2 lit. a des Textlichen Bebauungsplanes begrifflich um eine offene Bauungsweise handle und damit kein Widerspruch zum genannten Bebauungsplan bestehe.

Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken:

§ 3 Abs. 1) *„Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die Baumassenzahl (BMZ) festgelegt.*

- *Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis der Summen der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstückes.*

Gemäß der vorgenannten Bestimmung über die bauliche Ausnutzung seien die Bruttogeschoßflächen des Objektes im Verhältnis zum „Baugrundstück“ (Flächen der Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx) zu stellen. Gleichzeitig seien jedoch alle auf diesem „Baugrundstück“ befindlichen Bestandsbauten (zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen) in die Berechnung mit einzubeziehen. Die dem Einreichakt unter dem Punkt „Berechnung der Bauungskennzahlen“ beiliegende Ermittlung der GFZ beziehe sich jedoch nicht nur auf die Fläche des „Baugrundstückes“ (Flächen der Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx) sondern auf sämtliche Parzellen des Campingplatzes der EZ xxx und EZ xxx. Die Gesamtfläche würde in Folge den in einer Auflistung angeführten und aus hochbautechnischer Sicht nicht überprüfaren Geschoßflächen sämtlicher Bestandsgebäude, einschließlich des gegenständlichen Bauvorhabens, gegenüber gestellt werden. Die so durchgeführte und vorliegende Berechnung der GFZ entspreche nicht den Anforderungen der für die Ermittlung heranzuziehenden Bauungen sowie der Baugrundstücksflächen. In Ermangelung der Angaben bzw. von entsprechenden Unterlagen über den vorhandenen Baubestand und den dadurch betroffenen Gebäuden bzw. Teilbereich von Gebäuden auf den Parzellen Nr. xxx und xxx, beide KG xxx, könne die gegenständliche Ermittlung der GFZ nicht nachvollzogen bzw. beurteilt werden. Im fortgesetzten Verfahren wären daher die Größe des „Baugrundstückes“ sowie die Geschoßflächen

aller auf dem „Baugrundstück“ liegenden bzw. zu liegen kommenden baulichen Anlagen, einschließlich des verfahrensgegenständlichen Vorhabens, festzustellen und zu beurteilen.

Baulinien:

§ 6 Abs. 8) *Hinsichtlich der übrigen Baulinien gelten die Bestimmungen der §§ 4 - 10 der K-BV idgF über die Abstandsflächen.*

Gegenständlich handle es sich um seitliche (übrige) Baulinien, sodass in Bezug auf die vor angeführte Bestimmung des Textlichen Bebauungsplanes die Kärntner Bauvorschriften (K-BV) zum Tragen kämen. Gemäß § 4 K-BV seien oberirdische Gebäude entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander und von der Grundstücksgrenze einen ausreichenden Abstand haben.

Die Ermittlung der Abstandsflächen sei in den Ansichten bzw. dem Lageplan dargestellt. Daraus sei ersichtlich, dass das gegenständliche Gebäude allseitig Abstände zu den Grundstücksgrenzen aufweise und die Abstandsflächen bis auf jenen Teilbereich an der westlichen Grundstücksgrenze zur Nachbarparzelle Nr. xxx KG xxx, auf dem „Baugrundstück“ selbst zu liegen komme. Beim genannten Teilbereich liege somit offensichtlich eine Verringerung der Tiefe der Abstandsfläche vor. Grundsätzlich sei zur Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen festzuhalten, dass Abstände nur zu verringern seien, wenn bestimmte Voraussetzungen hierfür vorliegen. Im gegenständlichen Bewilligungsbescheid sei dahingehend auf das Gutachten des ASV vom 16. Juli 2014 und die darin angeführten Voraussetzungen gemäß § 9 Abs. 2 K-BV Bezug genommen. Zu den Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 K-BV sei festzuhalten, dass die Regelung des Abs. 2 davon ausgehe, dass die Verringerung der Tiefe von Abstandsflächen nicht die Regel, sondern die Ausnahme sein solle und vorerst Lösungen gesucht werden sollten, die eine Bauführung bei Einhaltung der Abstandsflächen ermöglichten. Weiters habe der VwGH zum Einleitungssatz des Abs. 2 ausgeführt, dass nicht von einer „zweckmäßigen Bebauung“ auszugehen sei und auch die Erforderlichkeit des geplanten Bauvorhabens (unter dem Gesichtspunkt des Verwendungszweckes) kein Kriterium

für die Beurteilung darstelle. Das Tatbestandsmerkmal „zweckmäßige Bebauung“ finde sich nur in lit. a des § 9 Abs. 2 K-BV bei Berücksichtigung der Interessen der Gesundheit, Sicherheit und des Schutzes des Ortsbildes (siehe EB *Hauer/Pallitsch*).

Im Hinblick auf die vor angeführte Rechtsmeinung des VwGH zum Einleitungssatz des Abs. 2, dass die Tiefe der Abstandsflächen nur dann zu verringern sei, wenn eine Bauführung – obwohl das Bauvorhaben der Größe und Form des Grundstückes angepasst wurde – ohne Verringerung von Abstandsflächen überhaupt unmöglich wäre, erscheine dies im gegenständlichen Fall, durch die gegebene Größe und Form der betroffenen Baugrundstücke aus fachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und wurde dies in der Stellungnahme des Amtssachverständigen vom 16. Juli 2014 keiner fachlichen Beurteilung unterzogen.

Für eine fachliche Beurteilung auf Einhaltung von Abständen zwischen den Gebäuden gemäß § 7 K-BV, seien die Abstandsflächen der in Bezug auf das verfahrensgegenständliche Gebäude relevanten Bestandsgebäude darzustellen (siehe auch Pkt. 1). Im fortgesetzten Verfahren wäre daher ergänzend zu begründen, dass eine Bauführung ohne Verringerung von Abstandsflächen überhaupt unmöglich sei. Weiters sei, soweit sich Bestandsgebäude auf dem gegenständlichen „Baugrundstück“ befänden oder verblieben, für die Beurteilung der Abstandsflächen zwischen diesen Gebäuden eine entsprechende lageplanliche Darstellung erforderlich.

Geschoßanzahl und Bauhöhe:

§ 5 Abs. 1) *Der Geschoßanzahl sind Geschoße mit einer maximalen Geschoßhöhe von 3,50 m zugrunde gelegt. Die Geschoßzahl ist die Summe aller Geschoße und darf nachstehende Werte nicht übersteigen:*

a)

b) *Bei Mehrfamilienwohnhäusern, ... Gebäuden die der Beherbergung von Touristen dienen ..., ist die Anhebung der Geschoßanzahl auf max. 3,5 Geschoße dann zulässig, wenn als Ergebnis einer*

Beurteilung hinsichtlich des Ortsbildes nichts entgegensteht.

- c) *Betriebsgebäude dürfen eine nachstehende maximale Gebäudehöhe (Attikaoberkante, Firsthöhe) nicht überschreiten:*

<i>Bauland Gemischtes Baugebiet:</i>	<i>9,00 m</i>
<i>Bauland Gewerbegebiet, Sondergebiet:</i>	<i>12,00 m</i>
<i>Bauland Industriegebiet:</i>	<i>18,00 m</i>

Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben soll dreigeschoßig (Erd-, Ober- und Dachgeschoß) auf einer „Bauland Dorfgebiet“ Widmung errichtet und lt. Beschreibung („Widmung und Konzept“) als Fremdenpension mit sechs Vermietungseinheiten betrieben werden. Dabei erstrecke sich das Dachgeschoß bis zum First, womit ansteigende Raumhöhen von 2,41 m bis ca. 4,80 m verbunden seien (Schnitt A-A) und weise somit keinen über dem Dachgeschoß liegenden Dachraum (Spitzboden) auf. Das äußere Erscheinungsbild des Daches (Satteldach) bleibe dadurch unverändert. Wie vor angeführt beschränke der Textliche Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx gemäß § 5 Abs. 1 lit. b die Geschoßanzahl für „Mehrfamilienwohnhäuser“ und u.a. für Gebäude, die der „Beherbergung von Touristen“ dienen auf maximal 3,5 Geschoße. Die Einschränkung auf Bauhöhen gemäß § 5 Abs. 1 lit. c beziehe sich auf Betriebsgebäude die auf anderen, vor angeführten Baulandwidmungen errichtet würden. Der Amtssachverständige der Stadtgemeinde xxx komme in seinem Gutachten vom 27.02.2014 im Zuge der Vorprüfung zum Schluss, dass durch das Bauvorhaben Interessen des Schutzes des Ortsbildes nicht verletzt würden und stelle auch der Amtssachverständige der Bezirkshauptmannschaft xxx in der Verhandlungsschrift vom 10.07.2013 weiterführend fest, dass gemäß dem aktuellen Textlichen Bebauungsplan der Stadtgemeinde xxx aus 2012, die Geschoßanzahl für Mehrfamilienhäuser und Gebäude, die der Beherbergung von Touristen dienen mit maximal 3,5 Geschoßen limitiert sei und sich demnach der beantragte Baukörper mit drei Geschoßen im erlaubten Bereich bewege. Dies erscheine im Wesentlichen nachvollziehbar, da es sich gegenständlich – wie bereits angeführt – um ein Gebäude mit drei oberirdischen Geschoßen handle wovon zwar das Dachgeschoß durch den offenen Dachraum –

ohne Ausbildung eines Spitzbodens – in einem Teilbereich größere Raumhöhen aufweise, sich jedoch das äußere Erscheinungsbild der Dachkonstruktion (Satteldach) auch bei einer Ausbildung des Dachgeschoßes mit darüber liegendem Spitzboden unverändert bleiben würde und auch die umliegende Bestandsbebauung zwei bis dreigeschoßige Gebäude aufweise.

Zudem ergibt sich aus der gutachterlichen Stellungnahme des hochbautechnischen Amtssachverständigen der Abteilung 7 – Kompetenzzentrum Wirtschaftsrecht und Infrastruktur des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 22.12.2014, Zahl: 07-HB-SVFVP-328/1-2014, dass zu den unter den Punkten 1) bis 4) der gerichtlichen Aufforderung vom 21.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bezüglich der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der vorliegenden Einreichunterlagen Ergänzungen erforderlich seien, um eine abschließende Stellungnahme vornehmen zu können. Hinsichtlich der gerichtlich gestellten Frage, ob aufgrund der vorliegenden Einreichunterlagen ersichtlich sei, ob bzw. inwieweit eine Zufahrtsmöglichkeit auf öffentlicher Verkehrsfläche (Straße) gegeben sei, kommt der hochbautechnische Amtssachverständige zum entscheidenden Ergebnis, dass dem Einreichakt unter „Widmung und Konzept“ Punkt A2 angeführt sei, dass die Erschließung des Grundstückes und die Zufahrt der Feriengäste zum geplanten Bauvorhaben über die Einfahrt an der bestehenden Rezeption des Campingplatzes erfolge. Damit könne davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche Nr. xxx der Stadtgemeinde xxx vorgesehen sei und von da ab über das bestehende Wegenetz innerhalb des Campingplatzes, das offensichtlich über mehrere vom Bauwerber nicht genannte Parzellen führe, die angesprochene Erschließung erfolge. Im Lageplan der Einreichunterlagen seien jedoch mehrere Erschließungswege im engeren Bereich des verfahrensgegenständlichen Vorhabens dargestellt, jedoch nicht schlüssig bis zum Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche durchgehend weiterführend ausgewiesen. Die beabsichtigte Erschließung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens ab der öffentlichen Straße sei demzufolge nur teilweise dargestellt und wäre aus hochbautechnischer Sicht – wie bereits unter Pkt. 1 angeführt – sowohl lagemäßigen als auch im Hinblick darauf, ob es sich um einen Bestand oder die Neuerrichtung einer Weganlage handle, zu

verbessern bzw. die notwendige Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche klar und nachvollziehbar auszuweisen. Aufgrund der nicht vollständig erfolgten Darstellung der Zufahrtsmöglichkeit zum geplanten Vorhaben, könne aus hochbautechnischer Sicht keine schlüssige Stellungnahme abgegeben werden.

Im Hinblick auf das Vorbringen des Beschwerdeführers, dass ein Zufahren über das Grundstück Nr. xxx KG xxx, vereinbarungsgemäß nicht zulässig sei, kann aus Sicht des Amtssachverständigen festgestellt werden, dass eine solche Vereinbarung dem Verwaltungsakt nicht beiliege.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten stellt aufgrund der ergänzend eingeholten schlüssigen und nachvollziehbaren gutachterlichen hochbautechnischen Stellungnahmen vom 22.12.2014, Zahl: 07-HB-SVFVP-328/1-2014, fest, dass das durch die Baubehörde durchgeführte Ermittlungsverfahren aufgrund besonders gravierender Ermittlungslücken mangelhaft geblieben und somit zu ergänzen ist.

Auf Grund dessen hat die belangte Behörde im fortgesetzten Verfahren die im gegenständlichen Beschwerdeverfahren ermittelten zu ergänzenden Unterlagen vom Bauwerber nachzufordern, um in weiterer Folge, aufbauend auf diesen Unterlagen, eine abschließende Beurteilung, vorzunehmen. Auch hat die belangte Behörde in diesem Zusammenhang eine Feststellung und Prüfung hinsichtlich der Größe des „Baugrundstückes“ sowie die Feststellung der Geschoßflächen aller auf dem „Baugrundstück“ liegenden bzw. zu liegen kommenden baulichen Anlagen, einschließlich des verfahrensgegenständlichen Vorhabens, vorzunehmen, damit die Ermittlung der GFZ nachvollziehbar ist.

Zudem ist aufgrund der eingeholten hochbautechnischen Stellungnahme das Thema der „Abstandsflächenregelung“ ohne ausreichende Ermittlungstätigkeit geblieben und somit nach wie vor unerledigt. Im fortgesetzten Verfahren wird die Baubehörde ergänzend zu begründen haben, inwieweit eine Bauführung ohne Verringerung von Abstandsflächen überhaupt unmöglich ist. Weiters ist, soweit sich Bestandsgebäude auf dem gegenständlichen „Baugrundstück“ befinden oder verbleiben, für die

Beurteilung der Abstandsflächen zwischen diesen Gebäuden eine entsprechende lageplanliche Darstellung erforderlich. Zudem ist im Hinblick auf die Erschließung des Grundstückes sowohl lagemäßig als auch im Hinblick darauf, ob es sich um einen Bestand oder die Neuerrichtung einer Wegeanlage handelt, die notwendige Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche klar und nachvollziehbar auszuweisen. Die Baubehörde wurde daher ihrer Pflicht zur Erhebung und Feststellung des maßgeblichen Sachverhaltes nicht gerecht. Das bisher durchgeführte Ermittlungsverfahren ist jedenfalls als völlig mangelhaft zu erachten.

Die belangte Behörde hat im fortgesetzten Verfahren ein ordnungsgemäßes Bauverfahren abzuführen, in welchem alle für die gegenständliche Bauangelegenheit essentiellen Fragethemen einer Beurteilung zu unterziehen sind. In diesem umfangreichen Ermittlungsverfahren, im Rahmen dessen auch definitiv zu klären sein wird, ob die in den Grundrissen des Einreichplanes dargestellten sowie in der Beschreibung beschriebenen Räumlichkeiten bzw. Funktionsbereiche widmungskonform sind, hat die belangte Behörde hinsichtlich der oben genannten Punkte, insbesondere die Einholung eines hochbautechnischen Gutachtens vorzunehmen, um die noch offen gebliebenen Fragen im Fachbereich Bautechnik und Widmungskonformität einer endgültigen Klärung zuführen zu können. Auf das dem Beschwerdeführer nach § 45 Abs. 3 AVG zustehende Recht auf Parteiengehör wird ausdrücklich hingewiesen.

Gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG kann das Verwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid mit Beschluss aufheben und die Angelegenheit zur Erlassung eines neuen Bescheides an die Behörde zurückverweisen, wenn die Behörde die notwendige Ermittlung des Sachverhaltes unterlassen hat. Nach dem Wortlaut des § 28 Abs. 3 erster Halbsatz VwGVG tritt die Anwendbarkeit des § 28 Abs. 3 leg. cit. erst dann in den Blick, wenn die Voraussetzungen des Abs. 2 der genannten Bestimmung nicht vorliegen; weiters ist die Zurückweisungsbestimmung systematisch erst nach dem § 28 Abs. 2 in den zweiten Satz des § 28 Abs. 3 VwGVG eingeordnet, weshalb sich ihre Anwendung auf § 28 Abs. 3 VwGVG beschränkt und nicht auf die von § 28 Abs. 2 VwGVG erfassten Fälle erstreckt (siehe dazu bei *Fuchs*, Die Prüf- und Entscheidungsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster

Instanz, ÖJZ 2013/110, S. 948 und 950; weiters bei *Hauer*, Gerichtsbarkeit des öffentlichen Rechts², 2013, S. 57, Rz 193 und 196 sowie auch bei *Martschin/Schmid* in *Eder/Martschin/Schmid*, Das Verfahrensrecht der Verwaltungsgerichte, 2013, S. 86, K 9 zu § 28 VwGVG). Auch eine an der verfassungsrechtlichen Vorgabe des Artikel 130 Abs. 4 B-VG orientierte Auslegung ergibt, dass eine Aufhebung des Bescheides der Verwaltungsbehörde jedenfalls erst dann in Betracht kommt, wenn die in § 28 Abs. 2 VwGVG normierten Voraussetzungen, die eine Pflicht des Verwaltungsgerichtes zur „Entscheidung in der Sache selbst“ nach sich ziehen, nicht vorliegen.

Mit Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, wurden folgende wesentlichen Aussagen zum § 28 VwGVG getroffen: Das im § 28 VwGVG insgesamt normierte System verlangt, in dem insbesondere die normative Zielsetzung der Verfahrensbeschleunigung bzw. der Berücksichtigung einer angemessenen Verfahrensdauer ihren Ausdruck findet, dass von der Möglichkeit der Zurückverweisung nur bei krassen bzw. besonders gravierenden Ermittlungslücken Gebrauch gemacht wird. Eine Zurückverweisung der Sache an die Verwaltungsbehörde zur Durchführung notwendiger Ermittlungen wird insbesondere dann in Betracht kommen, wenn die Verwaltungsbehörde jegliche erforderliche Ermittlungstätigkeit unterlassen hat, wenn sie zur Ermittlung des maßgebenden Sachverhaltes (vgl. § 37 AVG) lediglich völlig ungeeignete Ermittlungsschritte gesetzt oder bloß ansatzweise ermittelt hat. Gleiches gilt, wenn konkrete Anhaltspunkte annehmen lassen, dass die Verwaltungsbehörde (etwa schwierige) Ermittlungen unterließ, damit diese dann durch das Verwaltungsgericht vorgenommen werden (vgl. dazu bei *Holoubek*, Kognitionsbefugnis, Beschwerdelegitimation und Beschwerdegegenstand, in: *Holoubek/ Lang* (Hrsg.), Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, erster Instanz, 2013, S. 127 und 137; vgl. auch bei *Merli*, Die Kognitionsbefugnis der Verwaltungsgerichte erster Instanz, in: *Holoubek/Lang* (Hrsg.), Die Schaffung einer Verwaltungsgerichtsbarkeit erster Instanz, 2008, S. 65 und 73 f).

Im gegenständlichen Fall liegen die Voraussetzungen des § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG aufgrund der teils mangelhaften, teils nur ansatzweise erfolgten Ermittlung

des maßgeblichen Sachverhaltes, insbesondere des Fehlens von Unterlagen vor. Das Landesverwaltungsgericht Kärnten sieht unter Verweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 26.06.2014, Ro 2014/03/0063, die im gegenständlichen Fall vorliegenden Mängel als so schwerwiegend an, dass eine meritorische Behandlung des Falles nicht erfolgt bzw. eine meritorische Entscheidungszuständigkeit nicht als gegeben anzunehmen ist.

Die belangte Behörde hat dadurch notwendige Ermittlungen des Sachverhaltes unterlassen, weshalb sich das Landesverwaltungsgericht Kärnten gemäß § 28 Abs. 3 zweiter Satz VwGVG veranlasst sieht, den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Angelegenheit zur Durchführung eines neuen bzw. ergänzenden Ermittlungsverfahrens an die belangte Behörde zurückzuverweisen. Vor diesem Hintergrund erweist sich die im gegenständlichen Beschluss des Verwaltungsgerichts geforderte Ergänzung des verwaltungsbehördlichen Ermittlungsverfahrens für eine rechtskonforme Beurteilung des gegenständlichen Falles als geboten, zumal die belangte Behörde bei erschöpfender Ermittlung des zu beurteilenden Sachverhaltes auch zu einer anderen Entscheidung kommen könnte. Es liegt nämlich nicht im Sinne des Gesetzes, wenn das Verwaltungsgericht, statt seine Kontrollbefugnis wahrzunehmen, die Institution darstellt, die erstmals den entscheidungswesentlichen Sachverhalt – sei es auch nur in einem Teilaspekt – ermittelt und einer Beurteilung unterzieht (vgl. dazu sinngemäß VwGH vom 21.11.2002, 2002/20/0315). Die Aufgabe des Verwaltungsgerichtes liegt nicht darin, die Verwaltung zu führen, es übt vielmehr gegenüber der Verwaltung eine Kontrollfunktion aus. Schlussfolgerungen aus Ergebnissen der ergänzenden Beweisaufnahme müssen im Rahmen des Parteiengehörs nicht mitgeteilt werden (vgl. dazu VwGH vom 12.01.2006, 2005/02/0253 und VwGH vom 22.11.2005, 2001/03/0289).

Aufgrund der in gravierender Weise mangelnden Erhebung des relevanten Sachverhaltes erweist sich der angefochtene Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, als rechtswidrig.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Beschwerdeführer durch den angefochtenen Bescheid in seinen subjektiv-öffentlichen Rechten verletzt worden ist.

Das Landesverwaltungsgericht Kärnten hat daher den angefochtenen Bescheid der Bezirkshauptmannschaft xxx vom 08.09.2014, Zahl: HE4-BAUG-3/2014, aufzuheben und die Angelegenheit zur neuerlichen Entscheidung an die Bezirkshauptmannschaft xxx zurückzuverweisen.

Dieser Beschluss konnte gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG unter Entfall der Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung getroffen werden.

Abschließend ist vom erkennenden Gericht zur Kritik des Beschwerdeführers an der im Anlassfall anzuwendenden Kärntner Bau-Übertragungsverordnung vom 25.03. 2014, LGBl Nr. 16/2014, bzw. in Bezug auf die Behauptung, dass diese Verordnung gesetz- und verfassungswidrig sei, festzuhalten, dass weder die Frage des rechtmäßigen Zustandekommens noch die Frage der inhaltlichen Rechtmäßigkeit einer Verordnung bzw. der Zulässigkeit ihrer Aufhebung, insbesondere gegenständlicher Kärntner Bau-Übertragungsverordnung vom 25.03.2014, Gegenstand des Baubewilligungs(beschwerde)verfahrens ist. Eine Prüfung dieser Verordnung auf deren Verfassungs- bzw. Gesetzmäßigkeit kommt weder den Baubehörden I. und II. Instanz noch dem Landesverwaltungsgericht zu, weil ausschließlich dem Verfassungsgerichtshof im Sinne der Artikel 139 und 140 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) diese Kompetenz obliegt. Wer behauptet, durch einen Bescheid, der in Anwendung einer gesetzwidrigen Verordnung ergangen ist, in seinen Rechten verletzt zu sein, kann grundsätzlich gemäß Artikel 144 Abs. 1 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof erheben.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des

Verwaltungsgerichtshofes ab, noch fehlt es an einer Rechtsprechung. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als einheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Aufgrund der gegebenen Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.