

TE Lvwg Erkenntnis 2016/6/17 405-3/63/1/7-2016

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2016

Entscheidungsdatum

17.06.2016

Index

50/01 Gewerbeordnung

L82005 Bauordnung Salzburg

Norm

GewO 1994 §36 Abs1 Z1

BauPolG Slbg 1997 §1

BauPolG Slbg 1997 §2

BauPolG Slbg 1997 §16

1. GewO 1994 § 36 gültig von 19.03.1994 bis 31.07.2002 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 111/2002

Anmerkung

ao Revision erhoben, VwGH vom 8.9.2016, Ra 2016/06/0108-3, Zurückweisung

Text

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Mag. Thomas Thaller über die Beschwerden 1. der X. KG und 2. von Frau E.X., jeweils ..., beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. N., ..., 3. von Frau L.T., ..., vertreten durch Dr. C., ..., 4. von Frau E.K. und 5. von Herrn B.K., jeweils ..., beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. O., ..., und 6. von Herrn F.F., ..., vertreten durch die E. Rechtsanwälte GmbH, ..., gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 18.11.2015, Zahl yyyy und zzzz, (mitbeteiligte Partei: A. GmbH, ..., vertreten durch die H. Rechtsanwalts GmbH, ...) Das Landesverwaltungsgericht Salzburg hat durch den Richter Mag. Thomas Thaller über die Beschwerden 1. der römisch zehn. KG und 2. von Frau E.X., jeweils ..., beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. N., ..., 3. von Frau L.T., ..., vertreten durch Dr. C., ..., 4. von Frau E.K. und 5. von Herrn B.K., jeweils ..., beide vertreten durch Rechtsanwalt Mag. O., ..., und 6. von Herrn F.F., ..., vertreten durch die E. Rechtsanwälte GmbH, ..., gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg vom 18.11.2015, Zahl yyyy und zzzz, (mitbeteiligte Partei: A. GmbH, ..., vertreten durch die H. Rechtsanwalts GmbH, ...)

zu Recht e r k a n n t:

I. Gemäß § 28 Abs 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen. römisch eins. Gemäß Paragraph 28, Absatz eins, Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) werden die Beschwerden als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art 133 Abs 4 B-VG nicht zulässig. römisch zwei. Gegen diese Entscheidung ist gemäß Paragraph 25 a, Verwaltungsgerichtshofgesetz (VwGG) die ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Artikel 133, Absatz 4, B-VG nicht zulässig.

Entscheidungsgründe

Verfahrensgang und Sachverhalt:

Mit Antrag vom 9.2.2015 beantragte die A. GmbH (im Folgenden: mitbeteiligte Partei) beim Magistrat Salzburg - Baubehörde die baubehördliche Bewilligung für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 48 Wohneinheiten mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss und Untergeschoss und Tiefgarage auf den Grundstücken aaa/3 und bbb/4 KG Salzburg (Liegenschaft AB-platz 4 und 4A). Nach dem Einreichprojekt (Baubeschreibung ON 15 des erstinstanzlichen Bauverfahrensaktes) soll auf dem 5655 m² großen Bauplatz ein Gebäude mit einer bebauten Fläche (Hauptkörper) von 2581 m², einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 7646 m² und einem unterirdischen umbauten Raum von 28000 m³ errichtet werden. Über die vorhandene Abfahrt der Tiefgarage des benachbarten Unfallkrankenhauses soll die geplante Tiefgarage mit 104 Stellplätzen erschlossen werden.

Die angeführten Baugrundstücke, welche überwiegend (mit Ausnahme eines Teils des Grundstückes bbb/4) noch innerhalb des Schutzgebiets gemäß § 2 Salzburger Altstadterhaltungsgesetz (Schutzzone I - historisch bedeutsame Altstadt von Salzburg) und innerhalb der 1996 ausgewiesenen UNESCO Welterbestätte "historisches Zentrum der Stadt Salzburg" liegen und im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg überwiegend (mit Ausnahme eines Teils des Grundstückes bbb/4, welches die Widmung "Sonderfläche Krankenhaus" aufweist) als "erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen sind, werden vom Bebauungsplan der Grundstufe "Aigen - Parsch 10/G2", dessen Neuaufstellung seit 1.10.2014 rechtswirksam ist, erfasst. Sie wurden mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg (im Folgenden: belangte Behörde) vom 9.6.2015 gemäß § 14 Abs 2 Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) zum Bauplatz erklärt. Die angeführten Baugrundstücke, welche überwiegend (mit Ausnahme eines Teils des Grundstückes bbb/4) noch innerhalb des Schutzgebiets gemäß Paragraph 2, Salzburger Altstadterhaltungsgesetz (Schutzzone römisch eins - historisch bedeutsame Altstadt von Salzburg) und innerhalb der 1996 ausgewiesenen UNESCO Welterbestätte "historisches Zentrum der Stadt Salzburg" liegen und im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg überwiegend (mit Ausnahme eines Teils des Grundstückes bbb/4, welches die Widmung "Sonderfläche Krankenhaus" aufweist) als "erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen sind, werden vom Bebauungsplan der Grundstufe "Aigen - Parsch 10/G2", dessen Neuaufstellung seit 1.10.2014 rechtswirksam ist, erfasst. Sie wurden mit rechtskräftigem Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Salzburg (im Folgenden: belangte Behörde) vom 9.6.2015 gemäß Paragraph 14, Absatz 2, Bebauungsgrundlagengesetz (BGG) zum Bauplatz erklärt.

Das an den Bauplatz unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück ... steht im gemeinsamen Eigentum der X. KG und von Frau E.X. (im Folgenden: Erst- und Zweitbeschwerdeführer). Das nordöstlich des Bauplatzes gelegene vom Bauplatz nur durch die CC-Straße getrennte Nachbargrundstück ... (Liegenschaft ...) steht im Miteigentum von Frau L.T. (im Folgenden: Drittbeschwerdeführerin). Das nordwestlich des Bauplatzes gelegene ebenfalls durch die CC-Straße vom Bauplatz getrennte Nachbargrundstück ... (Liegenschaft ...) steht im gemeinsamen Eigentum von Frau E.K. und Herrn B.K. (im Folgenden: Viert- und Fünftbeschwerdeführer). Der Fünftbeschwerdeführer ist auch Miteigentümer des östlich unmittelbar daran angrenzenden Nachbargrundstückes ... (Liegenschaft ...). Das nordöstlich unmittelbar an den Bauplatz angrenzende südlich der CC-Straße gelegene Nachbargrundstück ... (Liegenschaft ...) steht im Eigentum von Herrn F.F. (im Folgenden: Sechstbeschwerdeführer). Sämtliche der angeführten Nachbargrundstücke sind innerhalb von 15 m von den Fronten des geplanten Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei situiert und im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg als "erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen. Das an den Bauplatz unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück ... steht im gemeinsamen Eigentum der römisch zehn. KG und von Frau E.X. (im Folgenden: Erst- und Zweitbeschwerdeführer). Das nordöstlich des Bauplatzes gelegene vom Bauplatz nur durch die CC-Straße getrennte Nachbargrundstück ... (Liegenschaft ...) steht im Miteigentum von Frau L.T. (im Folgenden: Drittbeschwerdeführerin). Das nordwestlich des Bauplatzes gelegene ebenfalls durch die CC-Straße vom Bauplatz getrennte Nachbargrundstück ... (Liegenschaft ...) steht im gemeinsamen Eigentum von Frau E.K. und Herrn B.K. (im Folgenden: Viert- und Fünftbeschwerdeführer). Der Fünftbeschwerdeführer ist auch Miteigentümer des östlich unmittelbar daran angrenzenden Nachbargrundstückes ... (Liegenschaft ...). Das nordöstlich unmittelbar an den

Bauplatz angrenzende südlich der CC-Straße gelegene Nachbargrundstück ... (Liegenschaft ...) steht im Eigentum von Herrn F.F. (im Folgenden: Sechstbeschwerdeführer). Sämtliche der angeführten Nachbargrundstücke sind innerhalb von 15 m von den Fronten des geplanten Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei situiert und im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Salzburg als "erweitertes Wohngebiet" ausgewiesen.

Die belangte Behörde führte zum Bauansuchen der mitbeteiligten Partei ein Ermittlungsverfahren durch und erteilte am 23.9.2015 eine mündliche Bauverhandlung an, zu der auch die Nachbarn, darunter auch die Beschwerdeführer, unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen gemäß § 42 AVG rechtzeitig geladen wurden. Die belangte Behörde führte zum Bauansuchen der mitbeteiligten Partei ein Ermittlungsverfahren durch und erteilte am 23.9.2015 eine mündliche Bauverhandlung an, zu der auch die Nachbarn, darunter auch die Beschwerdeführer, unter Hinweis auf die Präklusionsfolgen gemäß Paragraph 42, AVG rechtzeitig geladen wurden.

Mit am selben Tag bei der belangten Behörde eingelangten Schriftsatz ihres Rechtsvertreters vom 22.9.2015 (ON 90 des Bauaktes) erhoben die Erst- und Zweitbeschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei. Sie monierten darin zunächst eine Befangenheit des Verhandlungsleiters der belangten Behörde und die Nichtgewährung der Akteneinsicht in die Bauplatzerklärung. Die Bauplatzerklärung sei derart mangelhaft, dass sie als nichtig anzusehen sei. Ebenso sei der maßgebliche Bebauungsplan, gegen den mehrere Aufsichtsbeschwerden eingebracht worden seien, nichtig. Es sei über ihren Antrag auf Feststellung der erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung noch nicht entschieden worden. Das im Akt enthaltene Gutachten der Sachverständigenkommission gemäß Salzburger Altstadterhaltungsgesetz sei unschlüssig, widersprüchlich, unrichtig und unvollständig. Die Vorgaben des UNESCO Beschlusses 39 COM 7B.76 zur Umsetzung des Ergebnisses der Advisory Mission 2013 seien missachtet worden. Das

UNESCO Weltkulturerbe stelle eine völkerrechtliche Verpflichtung da und seien die daraus resultierenden Vorgaben auch im Bauverfahren einzuhalten. Weiters werde die Nichteinholung einer Besonnungs- und Lichtstudie betreffend ihr Grundstück moniert. Die eingeholte Studie beziehe sich nur auf die höher im Gelände liegenden Häuser an der CC-Straße. Des Weiteren werde der Gutachter wegen mangelnder Sachkunde abgelehnt. Als weitere Einwendungen wurden vorgebracht: Mit am selben Tag bei der belangten Behörde eingelangten Schriftsatz ihres Rechtsvertreters vom 22.9.2015 (ON 90 des Bauaktes) erhoben die Erst- und Zweitbeschwerdeführer Einwendungen gegen das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei. Sie monierten darin zunächst eine Befangenheit des Verhandlungsleiters der belangten Behörde und die Nichtgewährung der Akteneinsicht in die Bauplatzerklärung. Die Bauplatzerklärung sei derart mangelhaft, dass sie als nichtig anzusehen sei. Ebenso sei der maßgebliche Bebauungsplan, gegen den mehrere Aufsichtsbeschwerden eingebracht worden seien, nichtig. Es sei über ihren Antrag auf Feststellung der erforderlichen Umweltverträglichkeitsprüfung noch nicht entschieden worden. Das im Akt enthaltene Gutachten der Sachverständigenkommission gemäß Salzburger Altstadterhaltungsgesetz sei unschlüssig, widersprüchlich, unrichtig und unvollständig. Die Vorgaben des UNESCO Beschlusses 39 COM 7B.76 zur Umsetzung des Ergebnisses der Advisory Mission 2013 seien missachtet worden. Das , UNESCO Weltkulturerbe stelle eine völkerrechtliche Verpflichtung da und seien die daraus resultierenden Vorgaben auch im Bauverfahren einzuhalten. Weiters werde die Nichteinholung einer Besonnungs- und Lichtstudie betreffend ihr Grundstück moniert. Die eingeholte Studie beziehe sich nur auf die höher im Gelände liegenden Häuser an der CC-Straße. Des Weiteren werde der Gutachter wegen mangelnder Sachkunde abgelehnt. Als weitere Einwendungen wurden vorgebracht:

Widmungswidrigkeit des Bauvorhabens. Die geplanten Geschäftsflächen samt Lagerflächen Untergeschoss und die Tiefgarage entsprächen bereits einem kleinen Einkaufszentrum und führen zu übermäßigem Straßenverkehr und damit verbundener Luftverschmutzung, was der Widmung erweitertes Wohngebiet widerspreche. Widmungsgemäß müssten die Gewerbeflächen eine absolut untergeordnete Größe aufweisen.

Die Parzelle bbb/4 dürfe als öffentliche Verkehrsfläche nicht in die Berechnungen der baulichen Ausnutzbarkeit eingerechnet werden.

Das geplante Bauvorhaben unterschreite gegenüber ihrer Grundstücksgrenze den mindesterforderlichen Nachbarabstand. Das Gelände des Bauplatzes sei aufgeschüttet worden und entspreche nicht dem gewachsenen Gelände. Das gewachsene Niveau liege um 35 cm tiefer als das geplante Nullniveau. Daraus resultiere, dass zur angegebenen Gebäudehöhe 35 cm zuzurechnen seien und hiervon der Nachbarabstand zu ermitteln wäre.

Auch bei den unterirdischen Gebäudeteilen werde der Mindestnachbarabstand von 2 m unterschritten, da geplant sei

die Baugrube durch Pfahlbohrungen entlang der Grundstücksgrenze zu sichern. Die Pfahlbohrungen würden das Ausmaß der unterirdischen Bauten darstellen. Die Pfahlbohrungen würden auch die an der Grundgrenze befindlichen geschützten Bäume massiv schädigen.

Das geplante Bauvorhaben führe zu einer unzulässigen Mehrbelastung von Luftschadstoffen, einerseits durch den erheblichen Mehrverkehr der Zu- und Abfahrten in die geplante Tiefgarage und andererseits durch die Garagenentlüftung, welche nicht über Dach geführt werde.

Ihr Grundstück werde durch das Bauvorhaben massiv beschattet und sei dieses deshalb nicht konsensfähig.

Entgegen der Baubeschreibung, der Zusagen der mitbeteiligten Partei, sowie der Verträglichkeitsbegutachtung der Advisory Mission 2013 lägen nicht vier sondern fünf Obergeschosse vor. Der auf ihrem Grundstück befindliche im Wasserbuch eingetragene Brunnen werde in seinem Bestand und seiner Ergiebigkeit gefährdet.

Darüber hinaus dürfe es nicht zu einer wesentlichen Absenkung des Grundwasserspiegels kommen.

Ergänzend brachten die Erst- und Zweitbeschwerdeführer in der Bauverhandlung am 23.9.2015 vor, dass bei der Berechnung der Nachbarabstände die absolute Gebäudehöhe nicht berücksichtigt werde. Die Fenster in Richtung ihrer Liegenschaft seien größer als das ortsübliche Maß und gehe von diesen eine unzulässige Blendwirkung bei Sonneneinstrahlung aus. Bezüglich der Luftschadstoffe sei der Grenzwert bereits jetzt tatsächlich überschritten und sei eine weitere Überschreitung nicht mehr zulässig. Sie fordern dazu die Einholung eines medizinischen Gutachtens. Auf der Westseite des Bauprojektes befinde sich keine geeignete Feuerwehrezufahrt und sei im Brandfall damit zu rechnen, dass ein allfälliges Feuer auf ihre Liegenschaft übergreifen würde. Die entlang der CC-Straße bestehende Begrenzungsmauer könne bei Erschütterungen oder Geländesenkungen einstürzen oder ihre Stützfunktion verlieren. Beim Sockelgeschoss mit Galerie handle es sich tatsächlich um zwei Vollgeschosse.

Die Viert- und Fünftbeschwerdeführer brachten mit Schriftsatz ihres Rechtsvertreters vom 22.9.2015 (ON 91) bei der belangten Behörde Einwendungen gegen das Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei ein. Sie monierten darin zunächst die Unzuständigkeit der belangten Behörde, da ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben vorliege, weil es erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt habe, wobei der Schutz des Welterbes als Umweltvorschrift anzusehen sei. Als Verfahrensmangel werde geltend gemacht, dass ihnen die Einsicht in den Bauplatzerklärungsakt nicht ermöglicht worden sei. Weiter seien materielle subjektiv-öffentliche Rechte verletzt worden:

Im Bebauungsplan sei entgegen § 56 ROG 2009 keine Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl erfolgt und sei deshalb eine Überprüfung der baulichen Ausnutzung nicht möglich. Im Bebauungsplan sei entgegen Paragraph 56, ROG 2009 keine Festlegung einer Grundflächenzahl, einer Baumassenzahl oder einer Geschoßflächenzahl erfolgt und sei deshalb eine Überprüfung der baulichen Ausnutzung nicht möglich.

Die notwendige Sachkunde des beauftragten Gutachters der Besonnungs- und Lichtstudie werde in Abrede gestellt und sei das Gutachten unrichtig.

Dem Bebauungsplan werde die rechtliche Qualität einer Verordnung abgesprochen, da er lediglich die Bebauung einer einzelnen Liegenschaft regle.

Das geplante Vorhaben entspreche nicht der Flächenwidmung erweitertes Wohngebiet. Mit dem Vorhaben sei vielmehr ein übermäßiger Ziel- und Quellverkehr verbunden mit entsprechender Luftverschmutzung zu befürchten, wobei insbesondere die im gegenständlichen Bereich ohnehin überhöhte Feinstaubbelastung von Relevanz sei.

Sie wenden neben der Verletzung im subjektiv öffentlichen Recht auf Einhaltung des Flächenwidmungsplans eine Rechtsverletzung dahingehend ein, dass durch das Bauvorhaben das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigungen im Sinne des § 39 Abs 2 BauTG bewirkt würden. Konkret sei mit einer das ortsübliche Ausmaß überschreitenden Mehrbelastung an Luftschadstoffen infolge des erheblichen Mehrverkehrs bei den Zu- und Abfahrten in die geplante Tiefgarage naheliegend. Sie befürchten, dass sich die vermehrte Belastung durch Luftschadstoffe in einer erhöhten Feinstaubkonzentration äußere. Weiters wenden sie eine die Ortsüblichkeit überschreitende Beschattung ihres Grundstückes durch das geplante Bauvorhaben an. Sie wenden neben der Verletzung im subjektiv öffentlichen Recht auf Einhaltung des Flächenwidmungsplans eine Rechtsverletzung dahingehend ein, dass durch das Bauvorhaben das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Belästigungen im Sinne des Paragraph 39, Absatz 2, BauTG bewirkt würden. Konkret sei mit einer das ortsübliche Ausmaß überschreitenden Mehrbelastung an Luftschadstoffen infolge des erheblichen Mehrverkehrs bei den Zu- und Abfahrten in die geplante

Tiefgarage naheliegend. Sie befürchten, dass sich die vermehrte Belastung durch Luftschadstoffe in einer erhöhten Feinstaubkonzentration äußere. Weiters wenden sie eine die Ortsüblichkeit überschreitende Beschattung ihres Grundstückes durch das geplante Bauvorhaben aus.

Während der Bauphase würden durch die Bauführung erhebliche nachteilige Wirkungen für ihre Grundstücke entstehen.

Die zulässige Kubatur werde überschritten, da die Parzelle bbb/4 als Freihaltefläche definiert sei und nicht zur Fläche des Bauplatzes gehöre.

Die schriftlichen Einwendungen der Viert- und Fünftbeschwerdeführer wurden in der Bauverhandlung am 23.9.2016 auch von der Drittbeschwerdeführerin als eigene Einwendungen erhoben. Weiters erklärte der Rechtsvertreter der Dritt- bis Fünftbeschwerdeführer auch das Einwendungsvorbringen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer, sowie des Sechstbeschwerdeführers zu eigenen Einwendungen zu erklären.

Der Vertreter des Sechstbeschwerdeführers erhob in der Bauverhandlung am 23.9.2016 Einwendungen. Die den Freihaltebereich des Grundstückes bbb/4 überragenden Bauteile würden das in § 8 BauTG festgelegte Höchstmaß überschreiten. Der beantragte Bau sei als einheitlicher Bau anzusehen und seien die als solche bezeichneten Baukörper nicht selbstständige Bauten. Die in § 57 ROG aufgezeigte Regel sei im Gegenstandsfall nicht anzuwenden. Es liege in den Punkten 11, 10 und 9 eine Unterschreitung des Mindestabstandes zu seiner Liegenschaft ... vor. Weiters lägen auch Unterschreitungen des Mindestabstandes zur östlichen Grenze des Bauplatzes und zur westlichen Grundgrenze vor. Der als "Sch.-stiege" bezeichnete Teil des Baus sei zwischen 1,5 m auf 0 m an die Grenze seines Grundstückes herangebaut würden dadurch die gesetzlichen Mindestabstände nicht eingehalten. Durch das Bauvorhaben (den Bau und die aufgrund der Bauplatzerklärung gebotenen Bepflanzungen) habe die im Haus CC-sraße 4 gelegene Wohnung entgegen § 23 Abs 1 BauTG keine ausreichende Sonnenbestrahlung mehr. Der Vertreter des Sechstbeschwerdeführers erhob in der Bauverhandlung am 23.9.2016 Einwendungen. Die den Freihaltebereich des Grundstückes bbb/4 überragenden Bauteile würden das in Paragraph 8, BauTG festgelegte Höchstmaß überschreiten. Der beantragte Bau sei als einheitlicher Bau anzusehen und seien die als solche bezeichneten Baukörper nicht selbstständige Bauten. Die in Paragraph 57, ROG aufgezeigte Regel sei im Gegenstandsfall nicht anzuwenden. Es liege in den Punkten 11, 10 und 9 eine Unterschreitung des Mindestabstandes zu seiner Liegenschaft ... vor. Weiters lägen auch Unterschreitungen des Mindestabstandes zur östlichen Grenze des Bauplatzes und zur westlichen Grundgrenze vor. Der als "Sch.-stiege" bezeichnete Teil des Baus sei zwischen 1,5 m auf 0 m an die Grenze seines Grundstückes herangebaut würden dadurch die gesetzlichen Mindestabstände nicht eingehalten. Durch das Bauvorhaben (den Bau und die aufgrund der Bauplatzerklärung gebotenen Bepflanzungen) habe die im Haus CC-sraße 4 gelegene Wohnung entgegen Paragraph 23, Absatz eins, BauTG keine ausreichende Sonnenbestrahlung mehr.

Die im Bereich der geplanten Sch.-stiege als auch im an die CC-sraße angrenzenden Bereich vorgesehene Stück und Futtermauer störe das Orts- und Straßenbild und habe darüber hinaus nachteilige Wirkungen auf sein und weitere Grundstücke. Der Bebauungsplan sei rechtswidrig und verletzen dessen Festlegungen die zum Schutz der Nachbarn erlassenen gesetzlichen Regelungen. Er berücksichtige auch nicht Vorgaben des ROG 2009 und des Altstadterhaltungsgesetzes, er beschreibe ein konkretes Projekt. Das Gutachten der Sachverständigenkommission (SVK) sei nicht schlüssig, die Empfehlungen im ICOMOS Advisory Mission Report zur Welterbestätte historische Altstadt von Salzburg 02/03.04.2013 seien von der SVK nicht beachtet worden. Die Bestimmungen des § 1 und 3 Altstadterhaltungsgesetz seien subjektiv-öffentliche Rechte. Die im Bereich der geplanten Sch.-stiege als auch im an die CC-sraße angrenzenden Bereich vorgesehene Stück und Futtermauer störe das Orts- und Straßenbild und habe darüber hinaus nachteilige Wirkungen auf sein und weitere Grundstücke. Der Bebauungsplan sei rechtswidrig und verletzen dessen Festlegungen die zum Schutz der Nachbarn erlassenen gesetzlichen Regelungen. Er berücksichtige auch nicht Vorgaben des ROG 2009 und des Altstadterhaltungsgesetzes, er beschreibe ein konkretes Projekt. Das Gutachten der Sachverständigenkommission (SVK) sei nicht schlüssig, die Empfehlungen im ICOMOS Advisory Mission Report zur Welterbestätte historische Altstadt von Salzburg 02/03.04.2013 seien von der SVK nicht beachtet worden. Die Bestimmungen des Paragraph eins und 3 Altstadterhaltungsgesetz seien subjektiv-öffentliche Rechte.

Weitere Nachbarn erhoben ebenfalls Einwendungen gegen das gegenständliche Bauvorhaben.

Die belangte Behörde holte im Ermittlungsverfahren Gutachten der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung (SVK), eines Amtssachverständigen für vorbeugenden Brandschutz, einer bestellten

verfahrenstechnischen Sachverständigen zur Belastung durch Luftschadstoffe, eines bautechnischen Amtssachverständigen, sowie eines anlagentechnischen Amtssachverständigen ein.

Mit Bescheid vom 18.11.2015 erteilte die belangte Behörde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 48 Wohneinheiten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss, 1. Untergeschoss sowie 2. Untergeschoss und einer Tiefgarage, nach Maßgabe näher angeführter Einreichunterlagen unter Vorschreibung von näher angeführten Auflagen (Spruchteil II. A.). Gleichzeitig erteilte die belangte Behörde der mitbeteiligten Partei die Baubewilligung für den Einbau von Lüftung- und Kältetechnikanlagen (Spruchteil III.), sowie eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 61 Abs 2 lit a BauTG (Spruchteil I.). Mit Bescheid vom 18.11.2015 erteilte die belangte Behörde der mitbeteiligten Partei die beantragte Baubewilligung für die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit 48 Wohneinheiten mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss, 1. Untergeschoss sowie 2. Untergeschoss und einer Tiefgarage, nach Maßgabe näher angeführter Einreichunterlagen unter Vorschreibung von näher angeführten Auflagen (Spruchteil römisch zwei. A.). Gleichzeitig erteilte die belangte Behörde der mitbeteiligten Partei die Baubewilligung für den Einbau von Lüftung- und Kältetechnikanlagen (Spruchteil römisch drei.), sowie eine Ausnahmegenehmigung gemäß Paragraph 61, Absatz 2, Litera a, BauTG (Spruchteil römisch eins.).

In Spruchteil II. B. sprach die belangte Behörde über die Einwendungen der im gegenständlichen Bauverfahren Parteistellung innehabenden Nachbarn, darunter auch den Beschwerdeführern, wie folgt ab: In Spruchteil römisch zwei. B. sprach die belangte Behörde über die Einwendungen der im gegenständlichen Bauverfahren Parteistellung innehabenden Nachbarn, darunter auch den Beschwerdeführern, wie folgt ab:

"1. Auf den Zivilrechtsweg verwiesen wird jenes Vorbringen der Nachbarschaften, soweit darin

1.1. die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens für Nachbarobjekte sowie für Bäume auf Nachbarliegenschaften von der Bauherrschaft gefordert wird;

1.2. der ungehinderte Zugang zum Bestandsobjekt AB--Platz 3 von der Bauherrschaft gefordert wird;

1.3. der Abschluss einer speziellen Haftpflichtversicherung von der Bauherrschaft gefordert wird;

1.4. eine Entschädigung für Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und Verschlechterung der Luftqualität während der Bauarbeiten sowie für eine Wertminderung der Nachbarliegenschaft CC-straße 11 von der Bauherrschaft gefordert wird;

1.5. die Abgabe einer Garantieerklärung betreffend den ungehinderten Abfluss bestehender Quellen vom Kapuzinerberg von der Bauherrschaft gefordert wird;

1.6. die ungehinderte Zufahrt während der Bauarbeiten über die CC-straße zur Liegenschaft CC-straße 9 von der Bauherrschaft gefordert wird;

1.7. die Abgabe einer Bankgarantie in einer bestimmten Höhe von der Bauherrschaft gefordert wird und

1.8. die Errichtung der beantragten Stütz- und Futtermauer im Bereich der neu geplanten Stiegenanlage, angrenzend an das Gst. ..., mit permanenten Ankern von der Bauherrschaft gefordert wird.

2. Als unzulässig zurückgewiesen mangels Zustehens eines entsprechenden subjektiv öffentlichen Rechts wird jenes Vorbringen der Nachbarschaften, soweit darin

2.1. die Rechtswidrigkeit des Baubewilligungsverfahrens wegen Vorliegens eines unrechtmäßigen Bebauungsplanes hinsichtlich der Festlegung der Grenzen des Planungsgebietes, der Aufstellung bzw. die Abänderung des Bebauungsplanes für ein einzelnes Sonderprojekt, der fehlenden Festlegung über die bauliche Ausnutzbarkeit (Dichte),

der unsachlichen Festlegung von projektbezogenen Bebauungsgrundlagen sowie einer mangelhaften Beurteilung (auch wegen der Ausbildung des betreffenden Sachverständigen) der Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für benachbarte Liegenschaften im Verfahren über die Aufstellung des Bebauungsplanes behauptet wird;

2.2.

die Rechtswidrigkeit des Baubewilligungsverfahrens wegen Widerspruchs zum geltenden Flächenwidmungsplan aufgrund der beantragten gewerblichen Nutzung sowie auch der Nutzung Tiefgarage für gewerbliche Zwecke in den Untergeschossen sowie im Erdgeschoss und aufgrund der Einbeziehung der im Verfahren als Freihaltefläche bezeichneten Teile des Baugrundstücks behauptet wird;

2.3.

eine Mangelhaftigkeit des Baubewilligungsverfahrens wegen Befangenheit des Leiters der mündlichen Bauverhandlung und des zuständigen Sachbearbeiters der MA 05/01 Baurechtsamt für das Bauverfahren wegen dessen Funktion als Beauftragter für das Weltkulturerbe der Stadt Salzburg behauptet wird;

2.4.

die Unzulässigkeit des Verfahrens bzw. die Unzuständigkeit der Baubehörde behauptet wird, da die Vorfrage der UVP-Pflicht des Bauprojektes durch die zuständigen Behörden noch nicht geklärt ist;

2.5.

die Mangelhaftigkeit des Verfahrens wegen Nichteinhaltung altstadtschutzrechtlicher Vorschriften und eines mangelhaften Gutachtens der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung hinsichtlich Fragen der Architektur und der Altstadterhaltung bzw. wegen der Störung des Stadtbildes durch die beantragte Stütz- und Futtermauer im Bereich der neuen Stiegenanlage zur CC-straße behauptet wird;

2.6.

eine Rechtswidrigkeit des Verfahrens wegen befürchteter Schädigung des Baumbestandes auf dem Baugrundstück bzw. auf der Nachbarliegenschaft Gst. ... behauptet wird;

2.7.

eine rechtliche Unrichtigkeit des Verfahrens aufgrund von Nichteinhaltung völkerrechtlicher Verpflichtungen, welche sich aus der Welterbekonvention herleiten, behauptet wird;

2.8.

die Vorschreibung bestimmter Forderungen, die von den Nachbarn verfasst bzw. vorgelegt wurden, und die Aufsicht durch Sachverständige, die von den Nachbarn vorgeschlagen wurden, betreffend die Errichtung der Baugrube sowie auch der Baudurchführung, verlangt worden ist;

2.9.

eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens wegen Fehlens einer geeigneten Feuerwehrezufahrt behauptet wird;

2.10. die Durchführung von Beweissicherungsverfahren für Nachbarobjekte, aber auch für den vorhandenen Baumbestand auf Nachbarliegenschaften gefordert wurde;

2.11. die Rechtswidrigkeit des Verfahrens wegen einer Gefährdung des auf der Nachbarliegenschaft Gst. ... befindlichen Brunnens durch Änderung des Grundwasserspiegels bzw. -stroms behauptet wird;

2.12. die Mangelhaftigkeit des Verfahrens wegen Gefährdung der Nachbarliegenschaft Gst. ... durch Einsturzgefahr einer Begrenzungsmauer im Bereich der CC-straße aufgrund der Bauarbeiten behauptet wird;

2.13. die Rechtswidrigkeit des Verfahrens wegen durch behördlich festgelegte Pflanzgebote verursachte Beeinträchtigungen hinsichtlich Besonnung und Belichtung und damit verbundene gesundheitliche Nachteile von Nachbargrundstücken behauptet wird.

3.

Die gesamten übrigen Vorbringen der Nachbarschaften werden als unbegründet abgewiesen, insbesondere gilt dies, soweit darin

3.1.

vorgebracht wurde, dass eine Einsicht in relevante Teile des Bauplatzaktes für die Liegenschaft AB-Platz 4 und 4A verweigert worden ist;

3.2.

eine Nichteinhaltung der gesetzlich gewährleisteten Mindestnachbarabstände gemäß § 25 Abs. 5 BGG für unterirdische Bauteile bzw. § 25 Abs. 3 BGG für oberirdische Bauteile und damit verbundene unzulässige Beeinträchtigungen durch die beantragten baulichen Maßnahmen für benachbarte Liegenschaften wegen fehlender Besonnung, Belichtung und Belüftung behauptet wird und vorgebracht wird, dass Festlegungen des Bebauungsplanes, mit welchem Straßenfluchtlinien festgelegt wurden, rechtswidrig sind; eine Nichteinhaltung der gesetzlich gewährleisteten Mindestnachbarabstände gemäß Paragraph 25, Absatz 5, BGG für unterirdische Bauteile bzw. Paragraph 25, Absatz 3, BGG für oberirdische Bauteile und damit verbundene unzulässige Beeinträchtigungen durch die beantragten baulichen Maßnahmen für benachbarte Liegenschaften wegen fehlender Besonnung, Belichtung und Belüftung behauptet wird und vorgebracht wird, dass Festlegungen des Bebauungsplanes, mit welchem Straßenfluchtlinien festgelegt wurden, rechtswidrig sind;

3.3.

eine unzulässige Beeinträchtigung und Belästigung gemäß § 39 Abs. 2 BauTG durch Blendwirkung bei Sonneneinstrahlung aufgrund der Fassadengestaltung, durch Luftschadstoffbelastungen und Lärm, verursacht durch die beantragte gewerbliche Nutzung und den dadurch verursachten Verkehr, sowie auch durch die projektierten Haustechnikanlagen behauptet wird und eine unzulässige Beeinträchtigung und Belästigung gemäß Paragraph 39, Absatz 2, BauTG durch Blendwirkung bei Sonneneinstrahlung aufgrund der Fassadengestaltung, durch Luftschadstoffbelastungen und Lärm, verursacht durch die beantragte gewerbliche Nutzung und den dadurch verursachten Verkehr, sowie auch durch die projektierten Haustechnikanlagen behauptet wird und

3.4.

eine Verletzung gesetzlich gewährleisteter Nachbarrechte wegen des Widerspruchs zu § 8 Abs. 1 BauTG wegen unzulässigen Vortretens von Bauteilen behauptet wird." eine Verletzung gesetzlich gewährleisteter Nachbarrechte wegen des Widerspruchs zu Paragraph 8, Absatz eins, BauTG wegen unzulässigen Vortretens von Bauteilen behauptet wird."

Gegen diesen Bescheid wurden bei der belangten Behörde folgende fristgerechte Beschwerden an das Landesverwaltungsgericht Salzburg (im Folgenden: Verwaltungsgericht) eingebracht:

Gemeinsame Beschwerde der Erst- und Zweitbeschwerdeführer mit Schriftsatz ihres Rechtsvertreters vom 22.12.2015 (ON 120 des erstinstanzlichen Bauaktes):

Die Erst- und Zweitbeschwerdeführer beantragten darin, das Verwaltungsgericht möge den angefochtenen Bescheid aufheben und feststellen, dass das Verfahrensprojekt einem Genehmigungsverfahren nach dem UVP-G 2000 zu unterziehen sei, in eventu den angefochtenen Bescheid aufheben und die Sache zur neuerlichen Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen, den angefochtenen Bescheid aufheben und die beantragte Baubewilligung zu versagen, eine mündliche Verhandlung durchführen und der Stadt Salzburg als Rechtsträger der belangten Behörde die Verfahrenskosten der Beschwerdeführer auferlegen.

Begründend führten sie aus, dass die Baubehörde unzuständig sei und eine Verletzung des verfassungsgesetzlichen gewährleisteten Rechtes auf den gesetzlichen Richter vorliege. Das Verfahrensprojekt unterliege, da es im historischen Zentrum von Salzburg, somit in einem besonderen Schutzgebiet der Kategorie A des Anhangs 2 des UVP-G, liege, der UVP-Pflicht. Nach der Judikatur des VfGH stehe ihnen als Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung der gesetzlich normierten Zuständigkeit zu und können sie die UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens im Baubewilligungsverfahren einwenden. Auch wenn das Projekt keine Schwellenwerte des Anhang 1 UVP-G überschreite, gehen sie aufgrund der Ausführungen im Urteil des EuGH vom 21.3.2013, Rs C-244/12, davon aus, dass ein Schwellenwert bei Projekten, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich den Weltkulturerbestatus zu rechnen sei, mit der in Art 2 Abs 1 der UVP-Richtlinie aufgestellten allgemeinen Verpflichtung unvereinbar sei. Die Erledigungen der SVK seien unschlüssig und unvollständig und als Beweis für die harmonische Einfügung des Projektes in das Stadtbild und Stadtgefüge nicht geeignet. Es sei daher jedenfalls davon auszugehen, dass das Verfahrensprojekt einer Prüfung zu unterziehen sei, ob es möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich den Weltkulturerbestatus habe und wenn ja, sodann einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einem Verfahren nach dem UVP-G 2000 zuzuführen. Weiters monierten sie die Widmungswidrigkeit des Bauvorhabens, da gewerbliche Nutzungen mit Verkaufsflächen über den höchstzulässigen 800 m² vorgesehen seien. Zudem würden Flächen in einem

unüblichen Ausmaß als Lagerflächen bezeichnet und handle es sich tatsächlich um Verkaufsflächen. Die Planungen seien unglaublich. Das Projekt widerspreche auch den Vorgaben des ROG 2009 für Betriebe im erweiterten Wohngebiet im Interesse der Nachbarschaft. Es gäbe unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen gemäß § 39 Abs 2 BauTG durch die Luftschadstoffimmissionen, wobei im eingeholten verfahrenstechnischen Gutachten eine falsche Beurteilung erfolgt sei. Der zugrunde liegende Bebauungsplan sei gesetzwidrig, da er ohne das erforderliche Gutachten der SVK erfolgt sei, die Festlegung der Bauhöhen und Proportionen entgegen § 5 Abs 1 Altstadterhaltungsgesetz erfolgt seien, er ohne Festlegung einer Vorgabe für die bauliche Ausnutzbarkeit erfolgt sei und das Planungsgebiet unsachlich abgegrenzt worden sei. Sie regen daher an beim Verfassungsgerichtshof den Antrag zu stellen, den Bebauungsplan als gesetzwidrig aufzuheben. Weiters werde eine unzureichende Beweissicherung in den Vorschreibungen und Widersprüche zwischen Verhandlungsschrift und Baubewilligungsbescheid zur letztmaligen Modifikation der Einreichunterlagen moniert. Begründend führten sie aus, dass die Baubehörde unzuständig sei und eine Verletzung des verfassungsgesetzlichen gewährleisteten Rechtes auf den gesetzlichen Richter vorliege. Das Verfahrensprojekt unterliege, da es im historischen Zentrum von Salzburg, somit in einem besonderen Schutzgebiet der Kategorie A des Anhangs 2 des UVP-G, liege, der UVP-Pflicht. Nach der Judikatur des VwGH stehe ihnen als Nachbarn ein subjektives Recht auf Einhaltung der gesetzlich normierten Zuständigkeit zu und können sie die UVP-Pflichtigkeit des Vorhabens im Baubewilligungsverfahren einwenden. Auch wenn das Projekt keine Schwellenwerte des Anhang 1 UVP-G überschreite, gehen sie aufgrund der Ausführungen im Urteil des EuGH vom 21.3.2013, Rs C-244/12, davon aus, dass ein Schwellenwert bei Projekten, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich den Weltkulturerbestatus zu rechnen sei, mit der in Artikel 2, Absatz eins, der UVP-Richtlinie aufgestellten allgemeinen Verpflichtung unvereinbar sei. Die Erledigungen der SVK seien unschlüssig und unvollständig und als Beweis für die harmonische Einfügung des Projektes in das Stadtbild und Stadtgefüge nicht geeignet. Es sei daher jedenfalls davon auszugehen, dass das Verfahrensprojekt einer Prüfung zu unterziehen sei, ob es möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich den Weltkulturerbestatus habe und wenn ja, sodann einer Umweltverträglichkeitsprüfung und damit einem Verfahren nach dem UVP-G 2000 zuzuführen. Weiters monierten sie die Widmungswidrigkeit des Bauvorhabens, da gewerbliche Nutzungen mit Verkaufsflächen über den höchstzulässigen 800 m² vorgesehen seien. Zudem würden Flächen in einem unüblichen Ausmaß als Lagerflächen bezeichnet und handle es sich tatsächlich um Verkaufsflächen. Die Planungen seien unglaublich. Das Projekt widerspreche auch den Vorgaben des ROG 2009 für Betriebe im erweiterten Wohngebiet im Interesse der Nachbarschaft. Es gäbe unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen gemäß Paragraph 39, Absatz 2, BauTG durch die Luftschadstoffimmissionen, wobei im eingeholten verfahrenstechnischen Gutachten eine falsche Beurteilung erfolgt sei. Der zugrunde liegende Bebauungsplan sei gesetzwidrig, da er ohne das erforderliche Gutachten der SVK erfolgt sei, die Festlegung der Bauhöhen und Proportionen entgegen Paragraph 5, Absatz eins, Altstadterhaltungsgesetz erfolgt seien, er ohne Festlegung einer Vorgabe für die bauliche Ausnutzbarkeit erfolgt sei und das Planungsgebiet unsachlich abgegrenzt worden sei. Sie regen daher an beim Verfassungsgerichtshof den Antrag zu stellen, den Bebauungsplan als gesetzwidrig aufzuheben. Weiters werde eine unzureichende Beweissicherung in den Vorschreibungen und Widersprüche zwischen Verhandlungsschrift und Baubewilligungsbescheid zur letztmaligen Modifikation der Einreichunterlagen moniert.

Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin mit Schriftsatz ihres Vertreters (Sohnes) vom 21.12.2015 (ON 121 des erstinstanzlichen Verfahrensaktes):

Die Drittbeschwerdeführerin teilte darin zunächst mit, dass das Mandat mit ihrem bisherigen Rechtsvertreter (dem Rechtsvertreter der Viert- und Fünftbeschwerdeführer) nicht mehr bestehe und sie nunmehr durch ihren Sohn vertreten werde. Sie beantragte den angefochtenen Bescheid ersatzlos aufzuheben, in eventu das dem Verwaltungsverfahren zu Grunde gelegte schalltechnische Gutachten ergänzen zu lassen und nach dessen Ergänzung neuerlich über dem Bauantrag und die dagegen vorgebrachten Einwendungen zu entscheiden.

In der Sache berief sie sich auf § 39d Abs 3 BauTG und wendete das örtlich zumutbare Maß übersteigende Belästigungen durch vom gegenständlichen Bauvorhaben ausgehenden Schallemissionen ein. Im dem Behördenverfahren zu Grunde gelegten schalltechnischen Gutachten seien Immissionspunkte für die oberen Geschosse des in ihrem Miteigentum befindlichen Hauses CC-Straße 19 nicht ausgewiesen. Sie besitze eine Wohnung im dritten Obergeschoss dieses Gebäudes. Es seien in den Obergeschossen unterschiedliche akustische Verhältnisse zu erwarten und beantrage sie eine Berechnung für diesen ihr wesentlich erscheinenden Immissionspunkt. Die

Feststellungen im schalltechnische Gutachten, dass der gesamten Beurteilungspegel "deutlich" unter den maßgeblichen Grenzwerten liege, beziehe sich auf die Widmung erweitertes Wohngebiet und die dafür bestehenden Referenzwerte. Für die Beurteilung der Ortsüblichkeit sei auch die Widmung des benachbarten Unfallkrankenhauses zu berücksichtigen, die wesentlich niedrigere Referenz bzw. Maximalwerte für Schallimmissionen aufweise. Nachdem sich die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf der rechtskräftig gewidmeten Baukategorie Sonderfläche Krankenhaus befinde, seien die dafür maßgeblichen Grenzwerte einzuhalten. Sie habe als unmittelbare Anrainerin darauf vertrauen können, dass nur solche Nutzungen auf dieser Widmungskategorie vorgenommen werden, die die Einhaltung der ortsüblichen Grenzwerte gewährleisten. Das vorliegende Projekt umfasse die Nutzung Wohnungen, Büros und Geschäfte, sodass es aufgrund des damit verbundenen Garagenverkehrs keinesfalls genehmigt werden dürfe. In der Sache berief sie sich auf Paragraph 39 d, Absatz 3, BauTG und wendete das örtlich zumutbare Maß übersteigende Belästigungen durch vom gegenständlichen Bauvorhaben ausgehenden Schallemissionen ein. Im dem Behördenverfahren zu Grunde gelegten schalltechnischen Gutachten seien Immissionspunkte für die oberen Geschosse des in ihrem Miteigentum befindlichen Hauses CC-Straße 19 nicht ausgewiesen. Sie besitze eine Wohnung im dritten Obergeschoss dieses Gebäudes. Es seien in den Obergeschossen unterschiedliche akustische Verhältnisse zu erwarten und beantrage sie eine Berechnung für diesen ihr wesentlich erscheinenden Immissionspunkt. Die Feststellungen im schalltechnische Gutachten, dass der gesamten Beurteilungspegel "deutlich" unter den maßgeblichen Grenzwerten liege, beziehe sich auf die Widmung erweitertes Wohngebiet und die dafür bestehenden Referenzwerte. Für die Beurteilung der Ortsüblichkeit sei auch die Widmung des benachbarten Unfallkrankenhauses zu berücksichtigen, die wesentlich niedrigere Referenz bzw. Maximalwerte für Schallimmissionen aufweise. Nachdem sich die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage auf der rechtskräftig gewidmeten Baukategorie Sonderfläche Krankenhaus befinde, seien die dafür maßgeblichen Grenzwerte einzuhalten. Sie habe als unmittelbare Anrainerin darauf vertrauen können, dass nur solche Nutzungen auf dieser Widmungskategorie vorgenommen werden, die die Einhaltung der ortsüblichen Grenzwerte gewährleisten. Das vorliegende Projekt umfasse die Nutzung Wohnungen, Büros und Geschäfte, sodass es aufgrund des damit verbundenen Garagenverkehrs keinesfalls genehmigt werden dürfe.

Gemeinsame Beschwerde der Viert- und Fünftbeschwerdeführer mit Schriftsatz ihres Rechtsvertreters vom 22.12.2015 (ON 122 des erstinstanzlichen Verfahrensaktes):

Die Viert- und Fünftbeschwerdeführer beantragten darin den Bescheid aufzuheben und gemäß § 3 Abs 7 UVP-G 2000 festzustellen, dass das Verfahrensprojekt einem Genehmigungsverfahren nach dem UVP-G zu unterziehen sei, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen. Weiters beantragten sie eine mündliche Verhandlung durchzuführen und ihre Verfahrenskosten dem Land Salzburg als Rechtsträger der belangten Behörde aufzuerlegen. Die Viert- und Fünftbeschwerdeführer beantragten darin den Bescheid aufzuheben und gemäß Paragraph 3, Absatz 7, UVP-G 2000 festzustellen, dass das Verfahrensprojekt einem Genehmigungsverfahren nach dem UVP-G zu unterziehen sei, in eventu den angefochtenen Bescheid aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an die erste Instanz zurückzuverweisen. Weiters beantragten sie eine mündliche Verhandlung durchzuführen und ihre Verfahrenskosten dem Land Salzburg als Rechtsträger der belangten Behörde aufzuerlegen.

In ihrer Begründung, welche sich in diesen Punkten im Wesentlichen mit dem Beschwerdevorbringen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer deckt, führten sie aus, dass die Baubehörde unzuständig sei, da das Projekt einer UVP-Pflicht unterliege, es das optische Gesamtbild, die Architektur und den Welterbestatus gefährde und massiv das historische Stadtbild beeinträchtige. Die belangte Behörde habe die Einwendung der Missachtung der Vorgaben des UNESCO Beschlusses 39 COM 7B.76 zu Unrecht als unzulässig zurückgewiesen und auf die Vorgaben der UNESCO nicht Bedacht genommen, was eine nicht korrekte rechtstaatliche Abführung des Verfahrens zur Folge habe. Die gebotene verfassungskonforme Interpretation des § 9 BauPolG führe zum Ergebnis, dass das Grundrecht auf ein faires Verfahren gemäß Art. 6 MRK verletzt worden sei. In der Rechtsprechung des EGMR werden zivilrechtliche Ansprüche weit ausgelegt und fallen darunter auch die Erteilung bzw. Versagung einer Baubewilligung sowie die Entscheidung über Einwendungen von Nachbarn. In ihrer Begründung, welche sich in diesen Punkten im Wesentlichen mit dem Beschwerdevorbringen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer deckt, führten sie aus, dass die Baubehörde unzuständig sei, da das Projekt einer UVP-Pflicht unterliege, es das optische Gesamtbild, die Architektur und den Welterbestatus gefährde und massiv das historische Stadtbild beeinträchtige. Die belangte Behörde habe die Einwendung der Missachtung der Vorgaben des UNESCO Beschlusses 39 COM 7B.76 zu Unrecht als unzulässig zurückgewiesen und auf

die Vorgaben der UNESCO nicht Bedacht genommen, was eine nicht korrekte rechtstaatliche Abführung des Verfahrens zur Folge habe. Die gebotene verfassungskonforme Interpretation des Paragraph 9, BauPolG führe zum Ergebnis, dass das Grundrecht auf ein faires Verfahren gemäß Artikel 6, MRK verletzt worden sei. In der Rechtsprechung des EGMR werden zivilrechtliche Ansprüche weit ausgelegt und fallen darunter auch die Erteilung bzw. Versagung einer Baubewilligung sowie die Entscheidung über Einwendungen von Nachbarn.

Beschwerde des Sechstbeschwerdeführers mit Schriftsatz seiner Rechtsvertretung vom 22.12.2015 (ON 123 des erstinstanzlichen Verfahrensaktes):

Der Sechstbeschwerdeführer beantragte darin den angefochtenen Bescheid zu Spruchpunkt II. A dahingehend abzuändern, dass der Antrag auf Baubewilligung abgewiesen werde, in eventu aufzuheben und der belangte Behörde die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen, zu Spruchpunkt B ersatzlos aufzuheben. Weiters beantragte er eine mündliche Verhandlung anzuberaumen. Der Sechstbeschwerdeführer beantragte darin den angefochtenen Bescheid zu Spruchpunkt römisch zwei. A dahingehend abzuändern, dass der Antrag auf Baubewilligung abgewiesen werde, in eventu aufzuheben und der belangte Behörde die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen, zu Spruchpunkt B ersatzlos aufzuheben. Weiters beantragte er eine mündliche Verhandlung anzuberaumen.

Begründend führte er aus, dass das Verfahren im Hinblick auf seine Einwendung der Beeinträchtigung der Besonnung mangelhaft sei. Die belangte Behörde habe es unterlassen Entscheidungsgrundlagen über die Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung zu schaffen. Selbst wenn die Einhaltung des Nachbarabstandes als gegeben angesehen würde, erfolge durch das bewilligte Bauvorhaben eine unzulässige Beeinträchtigung seiner Liegenschaft im Sinne des § 25 Abs 1 BGG. Er vertrete die Auffassung, dass die belangte Behörde unabhängig von den Bestimmungen des § 25 Abs 3 BGG prüfen hätte müssen, ob durch den Bau und seine Nebenwirkungen (zum Beispiel Pflanzgebot) der Nachbar in seinen Rechten verletzt sei. Der Komplex "Sch.-stiege" sei ein Teil des Gesamtbauwerkes und unterschreite diese den Mindestabstand zu seinem Grundstück, worauf er in seinen Einwendungen hingewiesen habe. Er kenne die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu § 25 BGG und die sich darauf stützende Praxis, wonach für die Einhaltung des Nachbarabstandes nicht eine einheitliche Front des Baues mit ihren, der Grundgrenze nächstgelegenen Teil maßgeblich sei, sondern der Bau in seiner Höhenentwicklung in verschiedene Fronten geteilt werde und diese jeweilige Fronten für die Einhaltung des Nachbarabstandes nach maßgeblich sein sollen. Gegen diese Praxis spreche aber der Wortlaut des § 25 Abs 3 BGG. Nur dann, wenn sich in § 25 Abs 3 BGG für die Einhaltung des Nachbarabstandes eine analoge Regelung zu § 55 ROG 2009 fände, wäre eine gestaffelte Betrachtung der Fronten des Baues für die Ermittlung der Nachbarabstände zulässig. Begründend führte er aus, dass das Verfahren im Hinblick auf seine Einwendung der Beeinträchtigung der Besonnung mangelhaft sei. Die belangte Behörde habe es unterlassen Entscheidungsgrundlagen über die Beeinträchtigung der Besonnung und Belichtung zu schaffen. Selbst wenn die Einhaltung des Nachbarabstandes als gegeben angesehen würde, erfolge durch das bewilligte Bauvorhaben eine unzulässige Beeinträchtigung seiner Liegenschaft im Sinne des Paragraph 25, Absatz eins, BGG. Er vertrete die Auffassung, dass die belangte Behörde unabhängig von den Bestimmungen des Paragraph 25, Absatz 3, BGG prüfen hätte müssen, ob durch den Bau und seine Nebenwirkungen (zum Beispiel Pflanzgebot) der Nachbar in seinen Rechten verletzt sei. Der Komplex "Sch.-stiege" sei ein Teil des Gesamtbauwerkes und unterschreite diese den Mindestabstand zu seinem Grundstück, worauf er in seinen Einwendungen hingewiesen habe. Er kenne die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu Paragraph 25, BGG und die sich darauf stützende Praxis, wonach für die Einhaltung des Nachbarabstandes nicht eine einheitliche Front des Baues mit ihren, der Grundgrenze nächstgelegenen Teil maßgeblich sei, sondern der Bau in seiner Höhenentwicklung in verschiedene Fronten geteilt werde und diese jeweilige Fronten für die Einhaltung des Nachbarabstandes nach maßgeblich sein sollen. Gegen diese Praxis spreche aber der Wortlaut des Paragraph 25, Absatz 3, BGG. Nur dann, wenn sich in Paragraph 25, Absatz 3, BGG für die Einhaltung des Nachbarabstandes eine analoge Regelung zu Paragraph 55, ROG 2009 fände, wäre eine gestaffelte Betrachtung der Fronten des Baues für die Ermittlung der Nachbarabstände zulässig.

Die Zufahrt in das Untergeschoss des verfahrensgegenständlichen Baues erfolge über die bestehende Abfahrtsrampe des Unfallkrankenhauses, welche als Sonderfläche Krankenhaus gewidmet sei. Für den Neubaubereich sei daher die erforderliche Widmung nicht gegeben und leide der angefochtene Bescheid daher an einem gemäß § 45 Abs 1 und Abs 3 ROG 2009 mit Nichtigkeit bedrohten Fehler. Die Zufahrt in das Untergeschoss des verfahrensgegenständlichen

Baues erfolge über die bestehende Abfahrtsrampe des Unfallkrankenhauses, welche als Sonderfläche Krankenhaus gewidmet sei. Für den Neubaubereich sei daher die erforderliche Widmung nicht gegeben und leide der angefochtene Bescheid daher an einem gemäß Paragraph 45, Absatz eins und Absatz 3, ROG 2009 mit Nichtigkeit bedrohten Fehler.

Der Bebauungsplan sei rechtswidrig und verletze seine subjektiv öffentlichen Rechte. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans lägen nicht vor. Die Vorschriften über das Verfahren zur Aufstellung seien nicht eingehalten worden und sei der Inhalt des Bebauungsplanes rechtswidrig. Der Verordnungsgeber sei bei Erlassung des Bebauungsplanes willkürlich vorgegangen. Er sei nicht für ein Gebiet, sondern für einen Bauplatz und für ein bestimmtes Projekt aufgestellt worden. Dies sei unzulässig, was weitwendig ausgeführt wird. Der Bebauungsplan widerspreche den Bestand der Altstadtzone I. Aus den Bestimmungen der §§ 1, 2 und 5 Altstadterhaltungsgesetzes ergebe sich, dass auch die Nachbarn ein subjektiv öffentliches Recht darauf haben, dass die städtebauliche Ordnung gebietsweise nach den im Altstadterhaltungsgesetz näher dargelegten Grundsätzen und Vorschriften geregelt werde. Gegenständlich werde die Umgebung durch dreistöckige Villen und Häuser mit einer bebauten Fläche von maximal 230 m² geprägt. Demgegenüber werde im Gegenstandsfall ein fünfstöckiger Bau mit einer bebauten Fläche von mehr als 1200 m² zugelassen. Die durch Villenbauten geprägte Baustruktur des Gebietes werde durch den überdimensionierten sich nicht harmonisch in die Umgebung einfügenden Baukörper gestört. Weder die SVK noch der Verordnungsgeber habe sich mit der Frage der harmonischen Einfügung des Baus in das Stadtbild und das Stadtgefüge auseinandergesetzt. Aus dem ICOMOS-Report ergebe sich dagegen die Konsequenz, dass das Bauvorhaben und der Bebauungsplan unvereinbar mit dem Charakter der Welterbestätte Salzburg sei. Das Bauvorhaben erfülle die definierten Vorgaben des § 5 Altstadterhaltungsgesetz für das harmonische Einfügen in Stadtbild und Stadtgefüge nicht. Der Umstand, dass sich ein Bau nach seiner Höhe und seiner Lage im Bauplatz harmonisch in das Stadtbild und das Stadtgefüge einfügen muss, sei insoweit "Bestimmung über Höhe und Lage von Bauten" gemäß § 9 Abs 1 Z 6 BauPolG und sei die Verletzung diesbezügliche Vorschriften Verletzung seines subjektiven öffentlichen Rechtes. Der Bebauungsplan sei rechtswidrig und verletze seine subjektiv öffentlichen Rechte. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans lägen nicht vor. Die Vorschriften über das Verfahren zur Aufstellung seien nicht eingehalten worden und sei der Inhalt des Bebauungsplanes rechtswidrig. Der Verordnungsgeber sei bei Erlassung des Bebauungsplanes willkürlich vorgegangen. Er sei nicht für ein Gebiet, sondern für einen Bauplatz und für ein bestimmtes Projekt aufgestellt worden. Dies sei unzulässig, was weitwendig ausgeführt wird. Der Bebauungsplan widerspreche den Bestand der Altstadtzone römisch eins. Aus den Bestimmungen der Paragraphen eins, 2 und 5 Altstadterhaltungsgesetzes ergebe sich, dass auch die Nachbarn ein subjektiv öffentliches Recht darauf haben, dass die städtebauliche Ordnung gebietsweise nach den im Altstadterhaltungsgesetz näher dargelegten Grundsätzen und Vorschriften geregelt werde. Gegenständlich werde die Umgebung durch dreistöckige Villen und Häuser mit einer bebauten Fläche von maximal 230 m² geprägt. Demgegenüber werde im Gegenstandsfall ein fünfstöckiger Bau mit einer bebauten Fläche von mehr als 1200 m² zugelassen. Die durch Villenbauten geprägte Baustruktur des Gebietes werde durch den überdimensionierten sich nicht harmonisch in die Umgebung einfügenden Baukörper gestört. Weder die SVK noch der Verordnungsgeber habe sich mit der Frage der harmonischen Einfügung des Baus in das Stadtbild und das Stadtgefüge auseinandergesetzt. Aus dem ICOMOS-Report ergebe sich dagegen die Konsequenz, dass das Bauvorhaben und der Bebauungsplan unvereinbar mit dem Charakter der Welterbestätte Salzburg sei. Das Bauvorhaben erfülle die definierten Vorgaben des Paragraph 5, Altstadterhaltungsgesetz für das harmonische Einfügen in Stadtbild und Stadtgefüge nicht. Der Umstand, dass sich ein Bau nach seiner Höhe und seiner Lage im Bauplatz harmonisch in das Stadtbild und das Stadtgefüge einfügen muss, sei insoweit "Bestimmung über Höhe und Lage von Bauten" gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 6, BauPolG und sei die Verletzung diesbezügliche Vorschriften Verletzung seines subjektiven öffentlichen Rechtes.

Die belangte Behörde legte die Beschwerden mit den Verfahrensakten und einem Vorlagebericht vom 25.1.2016 dem Verwaltungsgericht zur Entscheidung vor, wo sie am 26.1.2016 einlangten.

Das Verwaltungsgericht übermittelte die Beschwerden auch der mitbeteiligten Partei, welche mit Schriftsatz ihrer Rechtsvertretung vom 8.3.2016 dazu eine Gegenäußerung erstattete. Sie beantragte die Beschwerden, soweit sie keine subjektiven Rechte der Beschwerdeführer betreffen, als unzulässig zurückzuweisen im Übrigen als unbegründet abzuweisen.

Der Sechstbeschwerdeführer erstattete mit Schriftsatz seines Rechtsvertreters vom 18.4.2016 ergänzende Ausführungen zur Beschwerde und zu einer von Amts wegen wahrzunehmenden Nichtigkeit der Bauplatzerklärung

und der Baubewilligung mit einer Anregung die Gesetzmäßigkeit des Bebauungsplans durch den Verfassungsgerichtshof überprüfen zu lassen.

Das Verwaltungsgericht schaffte von der belangten Behörde noch die Verfahrensakten über die Neuaufstellung des Bebauungsplans bei und führte am 14.6.2016 eine öffentliche mündliche Beschwerdeverhandlung durch.

In der Beschwerdeverhandlung wurden die vorgelegten Verfahrensakten und die eingelangten Stellungnahmen verlesen. Die Vertreter der Beschwerdeführer, der mitbeteiligten Partei und der belangten Behörde gaben jeweils Stellungnahmen ab und erläuterte der maschinentechnische Amtssachverständige der belangten Behörde im Hinblick auf das Vorbringen der Drittbeschwerdeführerin sein im erstinstanzlichen Verfahren erstattetes Gutachten. Die Beschwerdeführer beantragten die Unterbrechung des Beschwerdeverfahrens, Einholung einer ergänzenden Stellungnahme bei der UNESCO, sowie Aufstellung einer Baumaskе und Durchführung eines Ortsaugenscheins. Diese Anträge der Beschwerdeführer wurden vom Verwaltungsgericht abgewiesen.

Das Verwaltungsgericht hat erwogen:

Gemäß § 27 VwGVG hat das Verwaltungsgericht soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (§ 9 Abs 1 Z 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (§ 9 Abs 3) zu überprüfen. Gemäß Paragraph 27, VwGVG hat das Verwaltungsgericht soweit es nicht Rechtswidrigkeit wegen Unzuständigkeit der Behörde gegeben findet, den angefochtenen Bescheid, die angefochtene Ausübung unmittelbarer verwaltungsbehördlicher Befehls- und Zwangsgewalt und die angefochtene Weisung auf Grund der Beschwerde (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 3 und 4) oder auf Grund der Erklärung über den Umfang der Anfechtung (Paragraph 9, Absatz 3,) zu überprüfen.

Daraus ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht die (örtliche und sachliche) Zuständigkeit der belangten Behörde zur Erlassung des angefochtenen Bescheids jedenfalls von Amts wegen zu prüfen hat (vgl. VwGH 26.1.2016, Ra 2015/07/0140 mwN). Daraus ergibt sich, dass das Verwaltungsgericht die (örtliche und sachliche) Zuständigkeit der belangten Behörde zur Erlassung des angefochtenen Bescheids jedenfalls von Amts wegen zu prüfen hat vergleiche VwGH 26.1.2016, Ra 2015/07/0140 mwN).

Seitens der Erst-, Zweit-, Viert- und Fünftbeschwerdeführer wurde dazu in ihren Einwendungsvorbringen im erstinstanzlichen Verfahren und in weiterer Folge auch in den vorliegenden Beschwerdevorbringen ausdrücklich die Unzuständigkeit der belangten Behörde zur Erlassung des angefochtenen Bescheides eingewendet, wobei eine UVP-Pflicht des Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei vorgebracht wurde.

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid das diesbezügliche Vorbringen als unzulässig zurückgewiesen und dabei auf eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 21.10.2015 verwiesen, wonach den Nachbarn keine Legitimation für die Einbringung eines Feststellungsantrages betreffend die UVP-Pflicht zustehe. Die dagegen erhobene Revision ändere nichts am Vorliegen einer letztinstanzlichen Entscheidung und insbesondere auch nichts an der grundsätzlichen Zuständigkeit der Baubehörde für die Abwicklung von Baubewilligungsverfahren. In ihrem Vorlagebericht vom 25.1.2016 führte die belangte Behörde ergänzend aus, sie vertrete die Auffassung, dass sich das Vorbringen der Nachbarn letztlich auf betriebsanlagenrechtliche Verfahren im Sinne der Gewerbeordnung, nicht aber auf Baubewilligungsverfahren beziehe. Ein Betriebsanlagen genehmigungsverfahren für das gegenständliche Projekt sei bis dato noch nicht eingereicht worden.

Bei der angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes, die auch im erstinstanzlichen Verfahrensakt (ON 103) aufliegt, handelt es sich um die Abweisung einer Beschwerde gegen die von der Salzburger Landesregierung erfolgte Zurückweisung eines Antrags auf UVP-Feststellung des gegenständlichen Bauvorhabens mangels Parteistellung der antragstellenden Nachbarn (ua der Erstbeschwerdeführerin). Das Bundesverwaltungsgericht hat in dieser Entscheidung allerdings keine Feststellungen zur UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens getroffen, sondern unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur fehlenden Bindungswirkung eines UVP-Feststellungsbescheides gegenüber Nachbarn eines Bauvorhabens (VwGH 22.6.2015, 2015/04/0002) die Zurückweisung bestätigt. Es hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach der angeführten Judikatur dem Nachbarn das Recht auf Klärung der Frage der UVP-Pflicht im (materienrechtlichen) Genehmigungsverfahren zustehe. Die Behörde des materienrechtlichen Verfahrens sei verpflichtet, ihre Zuständigkeit von Amts wegen unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und – ua

aufgrund des Vorbringens eines betroffenen Nachbarn – in ihrem Bescheid darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von ihrer Zuständigkeit ausgehe. Sie könne im Rahmen des materienrechtlichen Genehmigungsverfahrens etwa als mitwirkende Behörde bei der UVP-Behörde einen Feststellungsantrag nach § 3 Abs 7 UVP-G stellen und unter Auseinandersetzung mit dem daraufhin ergehenden oder mit einem bereits früher erlassenen Feststellungsbescheid eine Entscheidung treffen. Bei der angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, die auch im erstinstanzlichen Verfahrensakt (ON 103) aufliegt, handelt es sich um die Abweisung einer Beschwerde gegen die von der Salzburger Landesregierung erfolgte Zurückweisung eines Antrags auf UVP-Feststellung des gegenständlichen Bauvorhabens mangels Parteistellung der antragstellenden Nachbarn (ua der Erstbeschwerdeführerin). Das Bundesverwaltungsgericht hat in dieser Entscheidung allerdings keine Feststellungen zur UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens getroffen, sondern unter Hinweis auf die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes zur fehlenden Bindungswirkung eines UVP-Feststellungsbescheides gegenüber Nachbarn eines Bauvorhabens (VwGH 22.6.2015, 2015/04/0002) die Zurückweisung bestätigt. Es hat in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach der angeführten Judikatur dem Nachbarn das Recht auf Klärung der Frage der UVP-Pflicht im (materienrechtlichen) Genehmigungsverfahren zustehe. Die Behörde des materienrechtlichen Verfahrens sei verpflichtet, ihre Zuständigkeit von Amts wegen unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und – ua aufgrund des Vorbringens eines betroffenen Nachbarn – in ihrem Bescheid darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von ihrer Zuständigkeit ausgehe. Sie könne im Rahmen des materienrechtlichen Genehmigungsverfahrens etwa als mitwirkende Behörde bei der UVP-Behörde einen Feststellungsantrag nach Paragraph 3, Absatz 7, UVP-G stellen und unter Auseinandersetzung mit dem daraufhin ergehenden oder mit einem bereits früher erlassenen Feststellungsbescheid eine Entscheidung treffen.

Im vorliegenden Fall ist die belangte Behörde ihrer nach der höchstgerichtlichen Judikatur bestehenden Verpflichtung, ihre Zuständigkeit von Amts wegen unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und auf Grund nachvollziehbarer Feststellungen im angefochtenen Bescheid darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von ihrer Zuständigkeit ausgeht, nicht nachgekommen. Ihre Rechtsauffassung, dass das Vorbringen der Nachbarn zur UVP-Pflicht nicht im Bauverfahren, sondern erst im gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren zu prüfen sei, wird vom Verwaltungsgericht nicht geteilt. Weder aus dem UVP-G noch aus der UVP-Richtlinie lässt sich eine derartige Auslegung ableiten (vgl dazu insb VwGH 29.9.2015, Ro 2014/05/0056; 4.8.2015, Ro 2014/06/0058). Im vorliegenden Fall ist die belangte Behörde ihrer nach der höchstgerichtlichen Judikatur bestehenden Verpflichtung, ihre Zuständigkeit von Amts wegen unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und auf Grund nachvollziehbarer Feststellungen im angefochtenen Bescheid darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von ihrer Zuständigkeit ausgeht, nicht nachgekommen. Ihre Rechtsauffassung, dass das Vorbringen der Nachbarn zur UVP-Pflicht nicht im Bauverfahren, sondern erst im gewerbebehördlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren zu prüfen sei, wird vom Verwaltungsgericht nicht geteilt. Weder aus dem UVP-G noch aus der UVP-Richtlinie lässt sich eine derartige Auslegung ableiten vergleiche dazu insb VwGH 29.9.2015, Ro 2014/05/0056; 4.8.2015, Ro 2014/06/0058).

Die in den vorliegenden rechtzeitigen Nachbarbeschwerden vorgetragene UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens ist somit erstmals vom Verwaltungsgericht, dessen Sachentscheidung an die Stelle des angefochtenen Bescheides tritt, zu prüfen.

Die für den vorliegenden Sachverhalt maßgeblichen Vorschriften zur UVP-Pflicht lauten (auszugsweise):

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G):

§ 3. (1) Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3 des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren sind § 3a Abs. 2, § 6 Abs. 1 Z 1 lit. d und f, § 7 Abs. 2, § 12, § 13 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 20 Abs. 5 und § 22 nicht anzuwenden, stattdessen sind die Bestimmungen des § 3a Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 12a und § 19 Abs. 2 anzuwenden. Paragraph 3, (1) Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3 des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren sind Paragraph 3 a, Absatz 2,, Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer eins, Litera d und f, Paragraph 7, Absatz 2,, Paragraph 12,, Paragraph 13, Absatz 2,, Paragraph 16, Absatz 2,, Paragraph 20, Absatz 5 und Paragraph 22, nicht anzuwenden, stattdessen sind die

Bestimmungen des Paragraph 3 a, Absatz 3,, Paragraph 7, Absatz 3,, Paragraph 12 a und Paragraph 19, Absatz 2, anzuwenden.

(2) Bei Vorhaben des Anhangs 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang stehen und mit diesen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob auf Grund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das beantragte Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25% des Schwellenwertes aufweist. Bei der Entscheidung im Einzelfall sind die Kriterien des Abs. 4 Z 1 bis 3 zu berücksichtigen, Abs. 7 ist anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.(2) Bei Vorhaben des Anhangs 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang stehen und mit diesen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob auf Grund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das beantragte Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25% des Schwellenwertes aufweist. Bei der Entscheidung im Einzelfall sind die Kriterien des Absatz 4, Ziffer eins bis 3 zu berücksichtigen, Absatz 7, ist anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.

...

Anhang 1

Der Anhang enthält die gemäß § 3 UVP-pflichtigen Vorhaben.Der Anhang enthält die gemäß Paragraph 3, UVP-pflichtigen Vorhaben.

In Spalte 1 und 2 finden sich jene Vorhaben, die jedenfalls UVP-pflichtig sind und einem UVP-Verfahren (Spalte 1) oder einem vereinfachten Verfahren (Spalte 2) zu unterziehen sind. Bei in Anhang 1 angeführten Änderungstatbeständen ist ab dem angeführten Schwellenwert eine Einzelfallprüfung durchzuführen; sonst gilt § 3a Abs. 2 und 3, außer es wird ausdrücklich nur die „Neuerrichtung“, der „Neubau“ oder die „Neuerschließung“ erfasst.In Spalte 1 und 2 finden sich jene Vorhaben, die jedenfalls UVP-pflichtig sind und einem UVP-Verfahren (Spalte 1) oder einem vereinfachten Verfahren (Spalte 2) zu unterziehen sind. Bei in Anhang 1 angeführten Änderungstatbeständen ist ab dem angeführten Schwellenwert eine Einzelfallprüfung durchzuführen; sonst gilt Paragraph 3 a, Absatz 2 und 3, außer es wird ausdrücklich nur die „Neuerrichtung“, der „Neubau“ oder die „Neuerschließung“ erfasst.

In Spalte 3 sind jene Vorhaben angeführt, die nur bei Zutreffen besonderer Voraussetzungen der UVP-Pflicht unterliegen. Für diese Vorhaben hat ab den angegebenen Mindestschwellen eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Ergibt diese Einzelfallprüfung eine UVP-Pflicht, so ist nach dem vereinfachten Verfahren vorzugehen.

Die in der Spalte 3 genannten Kategorien schutzwürdiger Gebiete werden in Anhang 2 definiert. Gebiete der Kategorien A, C, D und E sind für die UVP-Pflicht eines Vorhabens jedoch nur dann zu berücksichtigen, wenn sie am Tag der Antragstellung ausgewiesen sind.

UVP

UVP im vereinfachten Verfahren

Spalte 1

Spalte 2

1. a) Litera a

Industrie- oder Gewerbestandorts) mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50 ha;

2. b) Litera b

Städtebauvorhaben) mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150 000 m²;

1. c) Litera c

Industrie- oder Gewerbestandorts) in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25 ha.

Bei lit. b ist § 3 Abs. 2 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Summe der Kapazitäten, die innerhalb der letzten 5 Jahre genehmigt wurden, einschließlich der beantragten Kapazität bzw. Kapazitätsausweitung heranzuziehen ist. Bei Litera b, ist Paragraph 3, Absatz 2, mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Summe der Kapazitäten, die innerhalb der letzten 5 Jahre genehmigt wurden, einschließlich der beantragten Kapazität bzw. Kapazitätsausweitung heranzuziehen ist.

...

3a Städtebauvorhaben sind Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich. Städtebauvorhaben bzw. deren Teile gelten nach deren Ausführung nicht mehr als Städtebauvorhaben im Sinne dieser Fußnote.

Anhang 2

Einteilung der schutzwürdigen Gebiete in folgende Kategorien:

Kategorie

schutzwürdiges

Gebietsschutzwürdiges, Gebiet

Anwendungsbereich

A

besonderes Schutzgebiet

nach der RL 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogel-schutzrichtlinie), ABl. Nr. L 103/1, zuletzt geändert durch die Richtlinie 94/24/EG des Rates vom 8. Juni 1994, ABl. Nr. L 164/9, sowie nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), ABl. Nr. L 206/7, in der Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannte Schutzgebiete; Bannwälder gemäß § 27 ForstG; bestimmte nach landesrechtlichen Vorschriften als Nationalpark 1) oder durch Verwaltungsakt ausgewiesene, genau abgegrenzte Gebiete im Bereich des Naturschutzes oder durch Verordnung ausgewiesene, gleichartige kleinräumige Schutzgebiete oder ausgewiesene einzigartige Naturgebilde; in der Liste gemäß Artikel 11 Abs. 2 des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (BGBl. Nr. 60/1993) eingetragene UNESCO-Welterbestätten nach der RL 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogel-schutzrichtlinie), ABl. Nr. L 103/1, zuletzt geändert durch die Richtlinie 94/24/EG des Rates vom 8. Juni 1994, ABl. Nr. L 164/9, sowie nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), ABl. Nr. L 206/7, in der Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Absatz 2, dieser Richtlinie genannte Schutzgebiete; Bannwälder gemäß Paragraph 27, ForstG; bestimmte nach landesrechtlichen Vorschriften als Nationalpark 1) oder durch Verwaltungsakt ausgewiesene, genau abgegrenzte Gebiete im Bereich des Naturschutzes oder durch Verordnung ausgewiesene, gleichartige kleinräumige Schutzgebiete

oder ausgewiesene einzigartige Naturgebilde; in der Liste gemäß Artikel 11 Absatz 2, des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt Bundesgesetzblatt Nr. 60 aus 1993,) eingetragene UNESCO-Welterbestätten

...

Richtlinie 2011/92/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (UVP-Richtlinie) (Auszug):

Erwägungsgründe:

...

(8)

Projekte bestimmter Klassen haben erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und sollten grundsätzlich einer systematischen Prüfung unterzogen werden.

(9)

Projekte anderer Klassen haben nicht unter allen Umständen zwangsläufig erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt; sie sollten einer Prüfung unterzogen werden, wenn sie nach Auffassung der Mitgliedstaaten möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben.

(10)

Die Mitgliedstaaten können Schwellenwerte oder Kriterien festlegen, um zu bestimmen, welche dieser Projekte wegen der Erheblichkeit ihrer Auswirkungen auf die Umwelt einer Prüfung unterzogen werden sollten; die Mitgliedstaaten sollten nicht verpflichtet sein, Projekte, bei denen diese Schwellenwerte nicht erreicht werden bzw. diese Kriterien nicht erfüllt sind, in jedem Einzelfall zu prüfen.

(11)

Legen die Mitgliedstaaten derartige Schwellenwerte oder Kriterien fest oder nehmen sie Einzelfalluntersuchungen vor, um zu bestimmen, welche Projekte wegen der Erheblichkeit ihrer Auswirkungen auf die Umwelt einer Prüfung unterzogen werden sollten, so sollten sie den in dieser Richtlinie aufgestellten relevanten Auswahlkriterien Rechnung tragen. Entsprechend dem Subsidiaritätsprinzip werden diese Kriterien in konkreten Fällen am besten durch die Mitgliedstaaten angewandt.

...

Artikel 2

(1) Die Mitgliedstaaten treffen die erforderlichen Maßnahmen, damit vor Erteilung der Genehmigung die Projekte, bei denen unter anderem aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standortes mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, einer Genehmigungspflicht unterworfen und einer Prüfung in Bezug auf ihre Auswirkungen unterzogen werden. Diese Projekte sind in Artikel 4 definiert.

...

Artikel 4

(1) Projekte des Anhangs I werden vorbehaltlich des Artikels 2 Absatz 4 einer Prüfung gemäß den Artikeln 5 bis 10 unterzogen. (1) Projekte des Anhangs römisch eins werden vorbehaltlich des Artikels 2 Absatz 4 einer Prüfung gemäß den Artikeln 5 bis 10 unterzogen.

(2) Bei Projekten des Anhangs II bestimmen die Mitgliedstaaten vorbehaltlich des Artikels 2 Absatz 4, ob das Projekt einer Prüfung gemäß den Artikeln 5 bis 10 unterzogen werden muss. Die Mitgliedstaaten treffen diese Entscheidung anhand (2) Bei Projekten des Anhangs römisch zwei bestimmen die Mitgliedstaaten vorbehaltlich des Artikels 2 Absatz 4, ob das Projekt einer Prüfung gemäß den Artikeln 5 bis 10 unterzogen werden muss. Die Mitgliedstaaten treffen diese Entscheidung anhand

a) einer Einzelfalluntersuchung

oder

b) der von den Mitgliedstaaten festgelegten Schwellenwerte bzw. Kriterien.

Die Mitgliedstaaten können entscheiden, beide unter den Buchstaben a und b genannten Verfahren anzuwenden.

(3) Bei der Einzelfalluntersuchung oder der Festlegung von Schwellenwerten bzw. Kriterien im Sinne des Absatzes 2 sind die relevanten Auswahlkriterien des Anhangs III zu berücksichtigen.(3) Bei der Einzelfalluntersuchung oder der Festlegung von Schwellenwerten bzw. Kriterien im Sinne des Absatzes 2 sind die relevanten Auswahlkriterien des Anhangs römisch drei zu berücksichtigen.

(4) Die Mitgliedstaaten stellen sicher, dass die gemäß Absatz 2 getroffenen Entscheidungen der zuständigen Behörden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

...

ANHANG IIANHANG römisch zwei

IN ARTIKEL 4 ABSATZ 2 GENANNT PROJEKTE

...

10. INFRASTRUKTURPROJEKTE

...

b) Städtebauprojekte, einschließlich der Errichtung von Einkaufszentren und Parkplätzen;

...

Zur Frage der UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens gemäß § 3 UVP-G ist zunächst zu prüfen, ob es grundsätzlich in Anhang 1 des UVP-G enthalten ist. Infrage kommt diesbezüglich Z 18 Spalte 2 b) "Städtebauvorhaben", welches in FN 3a näher definiert ist. Zur Frage der UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens gemäß Paragraph 3, UVP-G ist zunächst zu prüfen, ob es grundsätzlich in Anhang 1 des UVP-G enthalten ist. Infrage kommt diesbezüglich Ziffer 18, Spalte 2 b) "Städtebauvorhaben", welches in FN 3a näher definiert ist.

Ein "Städtebauvorhaben" liegt vor, wenn aufgrund einer zentralen Planung, die ein integratives Gesamtkonzept entwickelt, im Wesentlichen alle Funktionen realisiert werden sollen, die in einer Stadt bzw. einem Stadtteil erfüllt werden. Reine Wohnhausanlagen sind daher ebenso keine Städtebauvorhaben, wie reine Gewerbeparks oder auch Einkaufszentren. Wesentlich ist die Multifunktionalität einerseits und die durch einen Gesamtwillen gesteuerte Entwicklung andererseits. Weiteres wesensbestimmendes Merkmal ist, dass der Einzugsbereich der vorgesehenen Bebauung (insbesondere Geschäftsbauten und Versorgungseinrichtungen) über das Gebiet des Vorhabens hinausreichen muss, womit klargestellt wird, dass neue Stadtteile mit bloßen Nahversorgungseinrichtungen von vornherein nicht unter den Tatbestand fallen. Es wird vielmehr auf einen Magnetbetrieb abgestellt, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen erregt, als der betreffende Stadtteil selbst (s. dazu näher Ennöckl-Raschauer-Bergthaler, Kommentar zum UVP-G³, S. 981ff).

Liegen die Voraussetzungen für die Einordnung des Bauvorhabens als "Städtebauvorhaben" nach diesen Kriterien vor, ist zur Frage der UVP-Pflicht weiter zu prüfen, ob die in Spalte 2 festgelegten Schwellenwerte (Flächeninanspruchnahme und Bruttogeschossfläche) durch das Bauvorhaben überschritten werden, wobei hier auch zu prüfen ist, ob das Vorhaben in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorien A oder D laut Anhang 2 des UVP-G liegt. In letzteren Fall wären bei der Schwellenwertfeststellung zusätzlich die innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigten Kapazitäten im Sinne des § 3 Abs 2 UVP-G miteinzubeziehen. Liegen die Voraussetzungen für die Einordnung des Bauvorhabens als "Städtebauvorhaben" nach diesen Kriterien vor, ist zur Frage der UVP-Pflicht weiter zu prüfen, ob die in Spalte 2 festgelegten Schwellenwerte (Flächeninanspruchnahme und Bruttogeschossfläche) durch das Bauvorhaben überschritten werden, wobei hier auch zu prüfen ist, ob das Vorhaben in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorien A oder D laut Anhang 2 des UVP-G liegt. In letzteren Fall wären bei der Schwellenwertfeststellung zusätzlich die innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigten Kapazitäten im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, UVP-G miteinzubeziehen.

Das gegenständliche Bauvorhaben befindet sich zum überwiegenden Teil (ausgenommen ein Teilbereich des Grundstückes bbb/4, wo sich die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet) innerhalb der 1996 ausgewiesenen UNESCO Welterbestätte "historisches Zentrum der Stadt Salzburg" und ist somit von Kategorie A (besonderes

Schutzgebiet) gemäß Anhang 2 UVP-G umfasst.

Das Verwaltungsgericht kann aus dem vorliegenden Bauansuchen der mitbeteiligten Partei nicht erkennen, dass gegenständlich die angeführten Kriterien für die Annahme eines "Städtebauvorhabens", insbesondere im Hinblick auf den Einzugsbereich, vorliegen:

Es wurde zwar grundsätzlich ein multifunktionales Bauvorhaben mit Wohnungen, Büros, Geschäften und einer Tiefgarage zur Bewilligung beantragt. Aus dem dem Bauvorhaben zu Grunde liegenden Projekt (siehe die Baubeschreibung ON 15 des erstinstanzlichen Bauaktes) lässt sich aber nicht ableiten, dass der Einzugsbereich über das Gebiet des Vorhabens hinausreicht. So sind nach der Aufstellung in der von der mitbeteiligten Partei eingereichten Baubeschreibung Gesamtverkaufsflächen von 771,11 m² vorgesehen, welche sich auf einen Lebensmittelmarkt (498,35 m²), ein weiteres Geschäft (105,09 m²), eine Trafik (14,54 m²), ein Reformhaus (104,99 m²) und ein Sanitätshaus (48,14 m²) aufteilen. Das Verwaltungsgericht kann schon aufgrund des geringen Größenausmaßes der geplanten Handelsbetriebe von knapp 800 m² Verkaufsfläche eine über eine bloße Nahversorgung hinausgehende Bedeutung nicht erkennen.

Unbeschadet davon werden die in Anhang 1 Z 18 Spalte 2 b) des UVP-G festgelegten kumulativ zu überschreitenden Schwellenwerte von mindestens 15 ha (= 150000 m²) Flächeninanspruchnahme und Bruttogeschossfläche von mehr als 150000 m² durch das gegenständliche Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei bei weitem nicht erreicht. Das gegenständliche Bauvorhaben mit einer Bauplatzgröße von 5655 m² und einer Bruttogeschossfläche vom 7646 m² erreicht bei der Flächeninanspruchnahme nur 3,8 % und bei der Bruttogeschossfläche nur 5,1 % der jeweils festgelegten Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht. Gemäß § 3 Abs 2 iVm Anhang 1 Z 18 Spalte 3 UVP-G für das besondere Schutzgebiet nach Kategorie A Anhang 2 anzurechnende Kapazitäten, die innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigt wurden, wurden nicht vorgebracht und sind auch sonst nicht hervorgekommen. Unbeschadet davon werden die in Anhang 1 Ziffer 18, Spalte 2 b) des UVP-G festgelegten kumulativ zu überschreitenden Schwellenwerte von mindestens 15 ha (= 150000 m²) Flächeninanspruchnahme und Bruttogeschossfläche von mehr als 150000 m² durch das gegenständliche Bauvorhaben der mitbeteiligten Partei bei weitem nicht erreicht. Das gegenständliche Bauvorhaben mit einer Bauplatzgröße von 5655 m² und einer Bruttogeschossfläche vom 7646 m² erreicht bei der Flächeninanspruchnahme nur 3,8 % und bei der Bruttogeschossfläche nur 5,1 % der jeweils festgelegten Schwellenwerte für eine UVP-Pflicht. Gemäß Paragraph 3, Absatz 2, in Verbindung mit Anhang 1 Ziffer 18, Spalte 3 UVP-G für das besondere Schutzgebiet nach Kategorie A Anhang 2 anzurechnende Kapazitäten, die innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigt wurden, wurden nicht vorgebracht und sind auch sonst nicht hervorgekommen.

Die Erst-, Zweit-, Viert- und Fünftbeschwerdeführer - welche im Übrigen nicht in Abrede stellten, dass durch das gegenständliche Bauvorhaben die Schwellenwerte laut UVP-G nicht überschritten werden - , brachten vor, dass nach der UVP-Richtlinie für das gegenständliche Projekt ein Schwellenwert unvereinbar sei.

Dem ist entgegenzuhalten, dass in der UVP-Richtlinie den Mitgliedstaaten ausdrücklich die Möglichkeit der Festlegung von Schwellenwerten für die Umweltverträglichkeitsprüfung eingeräumt wird (siehe insb. den Erwägungsgrund 10 und Art 4 Abs 2 der UVP-Richtlinie mit Verweis auf die in Anhang II aufgelisteten Projekte). Städtebauprojekte sind ausdrücklich im Anhang II Z 10 lit b der Richtlinie angeführt. Mit ihrem Verweis auf das EuGH-Urteil vom 21.3.2013, Rs C-244/12 (Salzburger Flughafen GmbH), können die Beschwerdeführer schon deshalb für ihren Standpunkt nichts gewinnen, da dieses Urteil nicht zu einem "Städtebauvorhaben" sondern zu einer Flughafenerweiterung ergangen und daher auf den vorliegenden Sachverhalt nicht ohne weiteres übertragbar ist. Dem ist entgegenzuhalten, dass in der UVP-Richtlinie den Mitgliedstaaten ausdrücklich die Möglichkeit der Festlegung von Schwellenwerten für die Umweltverträglichkeitsprüfung eingeräumt wird (siehe insb. den Erwägungsgrund 10 und Artikel 4, Absatz 2, der UVP-Richtlinie mit Verweis auf die in Anhang II aufgelisteten Projekte). Städtebauprojekte sind ausdrücklich im Anhang II Ziffer 10, Litera b, der Richtlinie angeführt. Mit ihrem Verweis auf das EuGH-Urteil vom 21.3.2013, Rs C-244/12 (Salzburger Flughafen GmbH), können die Beschwerdeführer schon deshalb für ihren Standpunkt nichts gewinnen, da dieses Urteil nicht zu einem "Städtebauvorhaben" sondern zu einer Flughafenerweiterung ergangen und daher auf den vorliegenden Sachverhalt nicht ohne weiteres übertragbar ist.

Das Verwaltungsgericht kann somit im Ergebnis weder eine UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens der mitbeteiligten Partei noch eine Unzuständigkeit der belangten Behörde erkennen. Das Beschwerdevorbringen zur Unzuständigkeit der belangten Behörde geht daher ins Leere.

Der in der Beschwerdeverhandlung von den Erst- und Zweitbeschwerdeführern gestellte Antrag auf Unterbrechung des Beschwerdeverfahrens bis zur Entscheidung des VwGH über die anhängige Revision der Erstbeschwerdeführerin im von ihr beantragten UVP-Feststellungsverfahren war schon deshalb abzuweisen, da Sache dieses Revisionsverfahren nur die Frage der Parteistellung nicht aber die inhaltliche Prüfung der UVP-Pflicht ist.

Es ist daher das Verwaltungsgericht zur Entscheidung über die gegenständlichen Nachbarbeschwerden gegen die der mitbeteiligten Partei erteilten Baubewilligung berufen.

Die dazu eingangs zum Verfahrensgang und zum Sachverhalt getroffenen Feststellungen stützen sich auf die vorgelegten Verfahrensakten der belangten Behörde (Bebauungsplan, Bauplatzerklärung, Baubewilligung), die im Beschwerdeverfahren eingelangten ergänzenden Stellungnahmen und das Ergebnis der am 14.6.2016 durchgeführten öffentlichen mündlichen Beschwerdeverhandlung.

Die belangte Behörde hat in der Bescheidbegründung des angefochtenen Bescheides (Seiten 37 f) zutreffend auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) verwiesen, dass Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren nur ein eingeschränktes Mitspracherecht insoweit aufweisen, als ihnen nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem sie solche Rechte im Verfahren durch rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben (vgl. VwGH 21.2.2014, 2012/06/0193 mwN). Die belangte Behörde hat in der Bescheidbegründung des angefochtenen Bescheides (Seiten 37 f) zutreffend auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) verwiesen, dass Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren nur ein eingeschränktes Mitspracherecht insoweit aufweisen, als ihnen nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem sie solche Rechte im Verfahren durch rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht haben vergleiche VwGH 21.2.2014, 2012/06/0193 mwN).

Demgemäß hat auch das Verwaltungsgericht im Nachbarbeschwerdeverfahren nur eine eingeschränkte Prüfungsbefugnis. Es hat die Sache nur insoweit zu prüfen, als es um die Frage einer Verletzung von subjektiv öffentlichen Rechten der Beschwerdeführer geht. Sofern von einer Parteistellung der beschwerdeführenden Nachbarn auszugehen ist, hat es die Beschwerde hinsichtlich sämtlichen Vorbringens in der Sache zu erledigen (vgl. VwGH 11.3.2016, Ra 2015/06/0033; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077 mwN). Demgemäß hat auch das Verwaltungsgericht im Nachbarbeschwerdeverfahren nur eine eingeschränkte Prüfungsbefugnis. Es hat die Sache nur insoweit zu prüfen, als es um die Frage einer Verletzung von subjektiv öffentlichen Rechten der Beschwerdeführer geht. Sofern von einer Parteistellung der beschwerdeführenden Nachbarn auszugehen ist, hat es die Beschwerde hinsichtlich sämtlichen Vorbringens in der Sache zu erledigen vergleiche VwGH 11.3.2016, Ra 2015/06/0033; 26.3.2015, Ra 2014/07/0077 mwN).

Nach den Sachverhaltsfeststellungen liegen die Grundstücke sämtlicher Beschwerdeführer innerhalb der gemäß § 7 Abs 1 Z 1 lit a BauPolG für die Erlangung einer Parteistellung als Nachbar festgelegten Abstände von den Fronten des von der mitbeteiligten Partei zur Bewilligung beantragten Baus. Die Beschwerdeführer haben rechtzeitig vor der mündlichen Bauverhandlung schriftliche und in der Bauverhandlung mündliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht, die jedenfalls auch subjektiv öffentliche Nachbarrechte im Sinne des § 9 Abs 1 Z 6 BauPolG beinhalten (Unterschreitung der Mindestnachbarabstände, Flächenwidmungswidrigkeit durch Mehrbelastung an Luftschadstoffen), sodass sie gemäß § 42 Abs 1 AVG ihre Parteistellung beibehalten haben. Nach den Sachverhaltsfeststellungen liegen die Grundstücke sämtlicher Beschwerdeführer innerhalb der gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, BauPolG für die Erlangung einer Parteistellung als Nachbar festgelegten Abstände von den Fronten des von der mitbeteiligten Partei zur Bewilligung beantragten Baus. Die Beschwerdeführer haben rechtzeitig vor der mündlichen Bauverhandlung schriftliche und in der Bauverhandlung mündliche Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorgebracht, die jedenfalls auch subjektiv öffentliche Nachbarrechte im Sinne des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 6, BauPolG beinhalten (Unterschreitung der Mindestnachbarabstände, Flächenwidmungswidrigkeit durch Mehrbelastung an Luftschadstoffen), sodass sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, AVG ihre Parteistellung beibehalten haben.

Zu den subjektiv öffentlichen Nachbarrechten allgemein:

Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid (siehe S. 39 bis 42) die Bestimmungen des BGG und des BauTG,

welche die den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zustehenden subjektiven öffentlichen Rechte enthalten, zutreffend wiedergegeben, wobei es sich vorwiegend um nachbarschaftsbezogene Abstandsbestimmungen sowie um Schutzbestimmungen vor das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen (§ 39 Abs 2, § 39d Abs 3 BauTG) handelt. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid (siehe S. 39 bis 42) die Bestimmungen des BGG und des BauTG, welche die den Nachbarn im Baubewilligungsverfahren zustehenden subjektiven öffentlichen Rechte enthalten, zutreffend wiedergegeben, wobei es sich vorwiegend um nachbarschaftsbezogene Abstandsbestimmungen sowie um Schutzbestimmungen vor das örtlich zumutbare Maß übersteigenden Belästigungen (Paragraph 39, Absatz 2,, Paragraph 39 d, Absatz 3, BauTG) handelt.

Daneben werden auch nach dem Raumordnungsgesetz (ROG 2009) durch Festlegungen des Flächenwidmungsplanes, die auch dem Nachbarschutz dienen, subjektiv öffentliche Rechte der Nachbarn jedenfalls dann begründet, wenn ein Immissionsschutz in der Widmungsregelung vorgesehen ist (VwGH 21.10.2003, 2002/06/0053). Ein abgestufter Immissions- und Belästigungsschutz für Nachbarn ergibt sich aus den Flächenwidmungen reines Wohngebiet, erweitertes Wohngebiet, ländliches Kerngebiet, Dorfgebiet, Betriebsgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet, wobei die jeweils zulässige Belästigungstoleranz von reinem Wohngebiet über das erweiterte Wohngebiet und das Kerngebiet bis zum Gewerbe bzw. Industriegebiet zunimmt.

Hinsichtlich anderer nicht nachbarschutzbezogener Kriterien kommt Nachbarn kein subjektiv öffentliches Recht auf Wahrung der Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan zu (siehe dazu näher Giese, Kommentar zum Salzburger Baurecht, S. 325f mit Judikaturnachweisen).

Keine subjektiv öffentliche Nachbarrechte ergeben sich aus den Vorschriften über die Beachtung des Orts-, Stadt- oder Landschaftsbildes, auf Beibehaltung der Eigenart der Umgebung und des Siedlungscharakters oder des Denkmalschutzes (zB VwGH 23.11.1995, 94/06/0194 mWN; näher Hauer, Der Nachbar im Baurecht6, S 442f)

Zur gemeinsamen Beschwerde der Erst-und Zweitbeschwerdeführer (ON 120 des Bauverfahrensaktes):

Neben der Unzuständigkeit der belangten Behörde (siehe dazu die Ausführungen oben) wurden folgende Beschwerdegründe vorgebracht:

Widmungswidrigkeit des Bauvorhabens durch Überschreitung der für die vorgegebene Flächenwidmung erweitertes Wohngebiet höchstzulässigen Verkaufsflächen:

Bei den Regelungen über die in einer Widmungskategorie höchstzulässigen Verkaufsflächen für Handelsbetriebe handelt es sich nicht um nachbarschutzrelevante Vorschriften und sind daher mit diesen Regelungen subjektiv öffentliche Nachbarrechte nicht verbunden. Dieses Vorbringen ist daher vom Verwaltungsgericht nicht näher zu prüfen.

Angemerkt sei jedoch, dass es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt und dabei der vom Bauwerber im Antrag angegebene Verwendungszweck im Bauverfahren und nicht eine allenfalls befürchtete andere Verwendung maßgeblich ist. Eine erteilte Baubewilligung gilt immer nur für diesen im Bauansuchen angegebenen Verwendungszweck (zB VwGH 30.1.2014, 2011/05/0157).

Nach dem von der mitbeteiligten Partei eingereichten und von der belangten Behörde bewilligten Projekt (siehe die bereits zitierte Verkaufsflächenaufstellung in ON 15 des erstinstanzlichen Bauaktes) ist eine Überschreitung der in Anlage 1 zu § 32 Abs 1 ROG 2009 festgelegten Grenzwerte für die Gesamtverkaufsflächen, bei deren Überschreitung eine Widmung für Handelsgroßbetriebe einer bestimmten Art erforderlich ist, nicht erkennbar. Nach dem von der mitbeteiligten Partei eingereichten und von der belangten Behörde bewilligten Projekt (siehe die bereits zitierte Verkaufsflächenaufstellung in ON 15 des erstinstanzlichen Bauaktes) ist eine Überschreitung der in Anlage 1 zu Paragraph 32, Absatz eins, ROG 2009 festgelegten Grenzwerte für die Gesamtverkaufsflächen, bei deren Überschreitung eine Widmung für Handelsgroßbetriebe einer bestimmten Art erforderlich ist, nicht erkennbar.

Widerspruch zu den Vorgaben des ROG 2009 für Betriebe im erweiterten Wohngebiet im Interesse der Nachbarschaft:

Zu diesem Beschwerdegrund wurde als verfahrensrechtlicher Mangel moniert, dass die belangte Behörde nicht nachvollziehbar dargetan habe, auf welchen Grundlagen sie die Einhaltung der dem Schutz der Nachbarschaft dienenden Vorgaben des ROG 2009 für Betriebe im erweiterten Wohngebiet annehme. In ihrem Einwendungsvorbringen vom 22.9.2015 wendeten die Erst-und Zweitbeschwerdeführer eine befürchtete Luftverschmutzung durch übermäßigen Straßenverkehr ein.

Der vorliegende Sachverhalt betrifft die Errichtung eines kombinierten Wohn-, Büro und Geschäftsbaues. Für derartige Bauten kommt grundsätzlich die Widmung "erweitertes Wohngebiet" (§ 30 Abs 1 Z 2 ROG 2009) in Betracht. Der vorliegende Sachverhalt betrifft die Errichtung eines kombinierten Wohn-, Büro und Geschäftsbaues. Für derartige Bauten kommt grundsätzlich die Widmung "erweitertes Wohngebiet" (Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 2, ROG 2009) in Betracht.

Gemäß § 30 Abs 9 ROG 2009 ist bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ua in der Widmungskategorie "erweitertes Wohngebiet" auf den konkreten Betrieb abzustellen. Gemäß Paragraph 30, Absatz 9, ROG 2009 ist bei der Beurteilung der Widmungskonformität eines Bauvorhabens ua in der Widmungskategorie "erweitertes Wohngebiet" auf den konkreten Betrieb abzustellen.

Die belangte Behörde verwies auf das zu diesem Fragenkomplex eingeholte ausführliche externe verfahrenstechnische Gutachten, welches aufbauend auf Feststellungen zur bestehenden NO₂ Luftschadstoffbelastung unter Heranziehung des Immissionskatasters der Stadt Salzburg basierend auf den Verkehrsbewegungen im verfahrensgegenständlichen Gebiet AB-Platz und Berechnung der durch den Betrieb der Tiefgarage zu erwartenden zusätzlichen NO₂-Belastung, zum Ergebnis kam, dass das sich aus den maßgeblichen technischen Vorschriften ergebende Irrelevanzkriterium bei den nächstgelegenen Nachbarwohnbauten eingehalten werde. Die Beschwerdeführer sind dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten, insbesondere zur behaupteten unrichtigen Berechnung der NO₂ Konzentration, auf gleicher fachlicher Ebene nicht entgegengetreten.

Das Verwaltungsgericht kann die gerügte nicht ausreichende Begründung für die Einhaltung der Widmungsvorschriften daher nicht erkennen.

Unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen gemäß § 39 Abs 2 BauTG
Unzulässige Beeinträchtigungen und Belästigungen gemäß Paragraph 39, Absatz 2, BauTG:

Die Erst- und Zweitbeschwerdeführer monieren weiters auch eine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung durch die Luftschadstoffe.

Den Nachbarn kommt gemäß § 62 Z 7 iVm § 39 Abs 2 BauTG ein Mitspracherecht hinsichtlich der das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Belästigungen zu. Die Bestimmung bezieht sich gerade auf nach der Flächenwidmung zulässige Vorhaben, da die Erteilung weitergehender Auflagen, wie es die Bestimmung vorsieht, ein an sich zulässiges Vorhaben voraussetzt. Nach dieser Bestimmung kommt nur die Vorschreibung von Auflagen in Betracht, nicht aber die Abweisung des Baugesuches. Ein Recht auf Nichtgenehmigung des Bauvorhabens steht den Nachbarn, gemäß § 62 Abs 1 Z 7 iVm § 39 Abs 2 leg cit somit nicht zu (VwGH 8.6.2011, 2009/06/0193 mwN). Den Nachbarn kommt gemäß Paragraph 62, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraph 39, Absatz 2, BauTG ein Mitspracherecht hinsichtlich der das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigenden Belästigungen zu. Die Bestimmung bezieht sich gerade auf nach der Flächenwidmung zulässige Vorhaben, da die Erteilung weitergehender Auflagen, wie es die Bestimmung vorsieht, ein an sich zulässiges Vorhaben voraussetzt. Nach dieser Bestimmung kommt nur die Vorschreibung von Auflagen in Betracht, nicht aber die Abweisung des Baugesuches. Ein Recht auf Nichtgenehmigung des Bauvorhabens steht den Nachbarn, gemäß Paragraph 62, Absatz eins, Ziffer 7, in Verbindung mit Paragraph 39, Absatz 2, leg cit somit nicht zu (VwGH 8.6.2011, 2009/06/0193 mwN).

Nach dem durchgeführten Ermittlungsverfahren der belangten Behörde, insbesondere nach dem erwähnten verfahrenstechnischen Gutachten, ist auch eine Verletzung dieses subjektiv öffentlichen Nachbarrechtes nicht erkennbar. Die belangte Behörde hat über Vorschlag der verfahrenstechnischen Sachverständigen zum Schutz der nächstgelegenen Nachbarn überdies der mitbeteiligten Partei im angefochtenen Bescheid eine zusätzliche Auflage (siehe Auflage 8., Vorschreibung einer dynamischen Auslastungsanzeige für die Stellplätze) erteilt.

Gesetzwidrigkeit des Bebauungsplanes:

Die Erst- und Zweitbeschwerdeführer monieren unter Hinweis auf eine angeschlossene Aufsichtsbeschwerde an die Landesregierung, dass der Bebauungsplan ohne das erforderliche Gutachten der Sachverständigenkommission für die Altstadterhaltung erlassen worden sei, die Bauhöhen und Proportionen entgegen § 5 Abs 1 Altstadterhaltungsgesetz festgelegt worden seien, der Bebauungsplan ohne Festlegung einer Vorgabe für die bauliche Ausnutzbarkeit erfolgt sei. Die Erst- und Zweitbeschwerdeführer monieren unter Hinweis auf eine angeschlossene Aufsichtsbeschwerde an die Landesregierung, dass der Bebauungsplan ohne das erforderliche Gutachten der Sachverständigenkommission für die

Altstadterhaltung erlassen worden sei, die Bauhöhen und Proportionen entgegen Paragraph 5, Absatz eins, Altstadterhaltungsgesetz festgelegt worden seien, der Bebauungsplan ohne Festlegung einer Vorgabe für die bauliche Ausnutzbarkeit erfolgt sei.

Diese geltend gemachten Punkte betreffen sämtlich keine subjektiv öffentliche Nachbarrechte der Beschwerdeführer und sind daher vom Verwaltungsgericht nicht zu prüfen.

Unzureichende Beweissicherungsvorschriften:

Dieses Vorbringen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer betrifft ebenfalls keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte, da die Bauausführung nach ständiger Rechtsprechung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist (vgl. Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, S. 450 mit Judikaturnachweisen). Dieses Vorbringen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer betrifft ebenfalls keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte, da die Bauausführung nach ständiger Rechtsprechung nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist (vergleiche Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, S. 450 mit Judikaturnachweisen).

Auch im Hinblick auf das vom Rechtsvertreter der Erst- und Zweitbeschwerdeführer in der Beschwerdeverhandlung am 14.6.2016 erhobene Vorbringen im Hinblick auf Vorgaben der UNESCO zum Weltkulturerbe bestehen keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte. Eine Unterbrechung des Beschwerdeverfahrens bis zur Einholung einer weiteren Stellungnahme der UNESCO zum gegenständlichen Bauvorhaben kommt daher nicht in Betracht, weshalb der diesbezügliche Unterbrechungsantrag abzuweisen war.

Insgesamt ist somit das Beschwerdevorbringen der Erst- und Zweitbeschwerdeführer nicht geeignet eine Verletzung ihrer subjektiv öffentlichen Nachbarrechte darzulegen.

Zur Beschwerde der Drittbeschwerdeführerin (ON 121 des Bauverfahrensaktes):

Die Drittbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde eine Belästigung durch das örtlich zulässige Maß übersteigende Lärmimmissionen gemäß § 39d Abs 3 BauTG ausgehend von den Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgarage vor, wobei sie das dem Verfahren zugrunde gelegte schalltechnische Gutachten als unvollständig moniert. Weiters behauptet sie auch eine Überschreitung der festgelegten Widmungsgrenzwerte, da die Widmung des unmittelbar benachbarten Unfallkrankenhauses, welches wesentlich niedriger Referenz- bzw. Maximalwerte für Schallimmissionen aufweise, nicht berücksichtigt worden sei. Die Drittbeschwerdeführerin bringt in ihrer Beschwerde eine Belästigung durch das örtlich zulässige Maß übersteigende Lärmimmissionen gemäß Paragraph 39 d, Absatz 3, BauTG ausgehend von den Zu- und Abfahrten der geplanten Tiefgarage vor, wobei sie das dem Verfahren zugrunde gelegte schalltechnische Gutachten als unvollständig moniert. Weiters behauptet sie auch eine Überschreitung der festgelegten Widmungsgrenzwerte, da die Widmung des unmittelbar benachbarten Unfallkrankenhauses, welches wesentlich niedriger Referenz- bzw. Maximalwerte für Schallimmissionen aufweise, nicht berücksichtigt worden sei.

Einwendungen im Sinne des § 39d Abs 3 BauTG betreffen zwar gemäß § 62 Z 7a BauTG subjektiv öffentliche Nachbarrechte, das Einwendungsvorbringen der Drittbeschwerdeführer betreffend die Belästigung durch das örtlich zulässige Maß übersteigende Lärmimmissionen erfolgte aber erstmals in der vorliegenden Beschwerde vom 21.12.2015. In ihrem in der erstinstanzlichen Baubewilligungsverhandlung am 23.9.2015 erstatteten Einwendungsvorbringen - sie war damals noch durch den Rechtsvertreter der Viert- und Fünftbeschwerdeführer, deren Einwendungsvorbringen sie übernahm, mitvertreten - wurden keine Einwendungen wegen befürchteter Lärmimmissionen erhoben. Einwendungen im Sinne des Paragraph 39 d, Absatz 3, BauTG betreffen zwar gemäß Paragraph 62, Ziffer 7 a, BauTG subjektiv öffentliche Nachbarrechte, das Einwendungsvorbringen der Drittbeschwerdeführer betreffend die Belästigung durch das örtlich zulässige Maß übersteigende Lärmimmissionen erfolgte aber erstmals in der vorliegenden Beschwerde vom 21.12.2015. In ihrem in der erstinstanzlichen Baubewilligungsverhandlung am 23.9.2015 erstatteten Einwendungsvorbringen - sie war damals noch durch den Rechtsvertreter der Viert- und Fünftbeschwerdeführer, deren Einwendungsvorbringen sie übernahm, mitvertreten - wurden keine Einwendungen wegen befürchteter Lärmimmissionen erhoben.

Die Drittbeschwerdeführerin ist daher mit diesem neuen erstmals in der Beschwerde erhobenen Einwendungsvorbringen gemäß § 42 Abs 1 AVG präkludiert (siehe dazu näher Hauer, Der Nachbar im Baurecht⁶, S. 129f mit Judikaturnachweisen). Die Drittbeschwerdeführerin ist daher mit diesem neuen erstmals in der Beschwerde

erhobenen Einwendungsvorbringen gemäß Paragraph 42, Absatz eins, AVG präkludiert (siehe dazu näher Hauer, Der Nachbar im Baurecht6, S 129f mit Judikaturnachweisen).

Unbeschadet davon ist nach dem Ergebnis des erstinstanzlichen Ermittlungsverfahrens und den ergänzenden Erläuterungen des anlagentechnischen Amtssachverständigen der belangten Behörde in der Beschwerdeverhandlung am 14.6.2016, denen die Drittbeschwerdeführern auf fachlich gleichwertiger Ebene nicht entgegengetreten ist, ihr Einwendungsvorbringen im Hinblick auf die Lärmimmissionen nicht begründet.

Eine Verletzung der in der Beschwerde vorgetragenen subjektiv öffentlichen Rechte der Drittbeschwerdeführerin ist daher ebenfalls nicht erkennbar.

Zur gemeinsamen Beschwerde der Viert-und Fünftbeschwerdeführer (ON 122 des Bauverfahrensaktes):

Da sich das Beschwerdevorbringen in wesentlichen Punkten mit der Beschwerde der Erst- und Zweitbeschwerdeführer deckt (behauptete UVP-Pflicht, keine harmonische Einfügung des Projektes in das Stadtbild und Stadtgefüge, Missachtung der Vorgaben der UNESCO) wird diesbezüglich vollinhaltlich auf die obigen Ausführungen zur gemeinsamen Beschwerde der Erst-und Zweitbeschwerdeführer verwiesen.

Das Beschwerdevorbringen der Viert-und Fünftbeschwerdeführer ist somit ebenfalls nicht geeignet eine Verletzung ihrer subjektiv öffentlichen Nachbarrechte darzulegen.

Zur Beschwerde des Sechstbeschwerdeführers (ON 123 des Bauverfahrensaktes):

Seitens des Sechstbeschwerdeführers wird unzulässige Beeinträchtigung der Besonnung und eine Unterschreitung des gesetzlichen Nachbarabstandes durch das Bauvorhaben zu seinem Grundstück ... vorgebracht.

Sein Rechtsvertreter stellte in der Beschwerdeverhandlung am 14.6.2016 klar, dass der vorgebrachte Einwand der Abstandsunterschreitung sich gegen die "Praxis" der Baubehörden richte, wonach für die Einhaltung des Nachbarabstandes nicht eine einheitliche Front des Baues mit ihren, der Grundgrenze nächstgelegenen Teil maßgeblich sei, sondern der Bau in seiner Höhenentwicklung in verschiedene Fronten geteilt werde und diese jeweilige Fronten für die Einhaltung des Nachbarabstandes nach maßgeblich sein sollen. Er vertrete die Ansicht, dass der Wortlaut des § 25 Abs 3 BGG gegen diese Praxis spreche. Sein Rechtsvertreter stellte in der Beschwerdeverhandlung am 14.6.2016 klar, dass der vorgebrachte Einwand der Abstandsunterschreitung sich gegen die "Praxis" der Baubehörden richte, wonach für die Einhaltung des Nachbarabstandes nicht eine einheitliche Front des Baues mit ihren, der Grundgrenze nächstgelegenen Teil maßgeblich sei, sondern der Bau in seiner Höhenentwicklung in verschiedene Fronten geteilt werde und diese jeweilige Fronten für die Einhaltung des Nachbarabstandes nach maßgeblich sein sollen. Er vertrete die Ansicht, dass der Wortlaut des Paragraph 25, Absatz 3, BGG gegen diese Praxis spreche.

Diese Rechtsansicht wird vom Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien zum Baupolizeigesetz (siehe den Ausschussbericht 1973, abgedruckt bei Giese, Kommentar zum Salzburger Baurecht, S. 264), woraus der klare Wille des Gesetzgebers abzuleiten ist, dass bei gestaffelten Fronten eines Baus "im Falle der Anwendung des § 25 Abs. 3 BGG die richtige Vorgangsweise die ist, für jede Front den ihr entsprechenden Nachbarabstand von ihrem eigenen Fußpunkt weg zu messen", nicht geteilt. Diese Rechtsansicht wird vom Verwaltungsgericht unter Hinweis auf die Gesetzesmaterialien zum Baupolizeigesetz (siehe den Ausschussbericht 1973, abgedruckt bei Giese, Kommentar zum Salzburger Baurecht, S. 264), woraus der klare Wille des Gesetzgebers abzuleiten ist, dass bei gestaffelten Fronten eines Baus "im Falle der Anwendung des Paragraph 25, Absatz 3, BGG die richtige Vorgangsweise die ist, für jede Front den ihr entsprechenden Nachbarabstand von ihrem eigenen Fußpunkt weg zu messen", nicht geteilt.

Der bautechnische Amtssachverständige hat in seinem im erstinstanzlichen Verfahren erstatteten Gutachten unter Berücksichtigung der gestaffelten Fronten des gegenständlichen Bauvorhabens die jeweils erforderlichen Mindestnachbarabstände gemäß § 25 Abs 3 BGG zum Grundstück ... des Sechstbeschwerdeführers berechnet und den tatsächlich Abständen laut Einreichprojekt gegenübergestellt (siehe die erstinstanzliche Verhandlungsschrift ON 86 des Bauverfahrensaktes, Seite 83). Daraus ergibt sich die Einhaltung der Mindestnachbarabstände gemäß § 25 Abs 3 BGG zum Grundstück Der Sechstbeschwerdeführer hat die Richtigkeit der vom bautechnischen Amtssachverständigen durchgeführten Abstandsberechnungen ausdrücklich außer Streit gestellt. Der bautechnische Amtssachverständige hat in seinem im erstinstanzlichen Verfahren erstatteten Gutachten unter Berücksichtigung der gestaffelten Fronten des gegenständlichen Bauvorhabens die jeweils erforderlichen Mindestnachbarabstände gemäß Paragraph 25, Absatz 3,

BGG zum Grundstück ... des Sechstbeschwerdeführers berechnet und den tatsächlich Abständen laut Einreichprojekt gegenübergestellt (siehe die erstinstanzliche Verhandlungsschrift ON 86 des Bauverfahrensaktes, Seite 83). Daraus ergibt sich die Einhaltung der Mindestnachbarabstände gemäß Paragraph 25, Absatz 3, BGG zum Grundstück Der Sechstbeschwerdeführer hat die Richtigkeit der vom bautechnischen Amtssachverständigen durchgeführten Abstandsberechnungen ausdrücklich außer Streit gestellt.

Die behauptete Verletzung von subjektiv öffentlichen Nachbarrechten des Sechstbeschwerdeführers durch Unterschreitung der gesetzlichen Mindestnachbarabstände liegt somit nicht vor.

In diesem Fall bildet auch die eingewendete Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht des Sechstbeschwerdeführers.

Auch hinsichtlich der vorgetragenen, seiner Ansicht unzulässigen Widmung der Abfahrtsrampe der Tiefgarage besteht kein subjektiv öffentliches Nachbarrecht, wobei auf die obigen Ausführungen zur Beschwerde der Erst- und Zweitbeschwerdeführer hingewiesen wird.

Ebenso betreffen die vorgetragenen Punkte zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans keine subjektiv öffentlichen Nachbarrechte des Sechstbeschwerdeführers. Nachbarn haben weder ein subjektiv öffentliches Recht darauf, dass ein Bebauungsplan überhaupt erstellt wird, noch darauf, dass der Bebauungsplan dem Bestand der Altstadtzone nicht widerspreche und die städtebauliche Ordnung nach dem Altstadterhaltungsgesetz einhalte. Siehe dazu die obigen Ausführungen zur Beschwerde der Erst- und Zweitbeschwerdeführer. Dass durch die im gegenständlichen Bebauungsplan erfolgten Höhenfestlegungen für das gegenständliche Projekt die Mindestnachbarabstände eingehalten werden, wurde bereits ausgeführt. Eine Verletzung der vorgetragenen subjektiv öffentlichen Nachbarrechte des Sechstbeschwerdeführers ist daher ebenfalls nicht erkennbar.

Die vom Sechstbeschwerdeführer in der Beschwerdeverhandlung am 14.6.2016 beantragte Durchführung eines Lokalaugenscheines mit Aufstellung der Baumasken war mangels Relevanz für die Entscheidung des Verwaltungsgerichtes abzuweisen.

Zusammenfassend liegt somit eine Verletzung der vorgebrachten subjektiv öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer nicht vor, sodass die Beschwerden als unbegründet abzuweisen sind.

Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, 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 (zur Prüfung der UVP-Pflicht vgl insb. 2015/04/0002; zu den subjektiv öffentlichen Nachbarrechten im Bauverfahren und zur eingeschränkten Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts bei Nachbarbeschwerden siehe die oben in den Entscheidungsgründen näher zitierte Judikatur), noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Artikel 133, Absatz 4, B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab (zur Prüfung der UVP-Pflicht vergleiche insb. 2015/04/0002; zu den subjektiv öffentlichen Nachbarrechten im Bauverfahren und zur eingeschränkten Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts bei Nachbarbeschwerden siehe die oben in den Entscheidungsgründen näher zitierte Judikatur), noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes. Weiters ist die dazu vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenfalls liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

Schlagworte

Grünland, ländliches Gebiet, landwirtschaftliche Nutzung, Beseitigungsauftrag, Gartengerätehütten, Bewilligungspflicht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LVWGSA:2016:405.3.63.1.7.2016

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2019

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at