jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2005/7/21 2004/05/0156

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.07.2005

Index

L37154 Anliegerbeitrag Aufschließungsbeitrag Interessentenbeitrag Oberösterreich;
L80004 Raumordnung Raumplanung Flächenwidmung Bebauungsplan Oberösterreich;
L81704 Baulärm Umgebungslärm Oberösterreich;
L82000 Bauordnung;
L82004 Bauordnung Oberösterreich;
L82304 Abwasser Kanalisation Oberösterreich;
001 Verwaltungsrecht allgemein;
14/01 Verwaltungsorganisation;
40/01 Verwaltungsverfahren;
50/01 Gewerbeordnung;
83 Naturschutz Umweltschutz;

Norm

AVG §68 Abs1;
AVG §8;
BauO OÖ 1994 §31 Abs4;
BauO OÖ 1994 §31 Abs6;
BauO OÖ 1994 §31;
BauO OÖ 1994 §50 Abs4;
BauRallg;
GewO 1994 §74 Abs2 Z1;
GewO 1994 §74 Abs2 Z2;
ROG OÖ 1994 §23 Abs3;
ROG OÖ 1994 §24 Abs2;
ROG OÖ 1994 §24;
UVPG 2000 §2 Abs3;
UVPG 2000 §2 Abs5;
UVPG 2000 §3 Abs7;
UVPG 2000 §3a Abs5;
UVPG 2000 §3a;

UVPG 2000 Anh1;
UVPG 2000;
VwRallg;

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):2004/05/0247

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident DDr. Jakusch und die Hofräte Dr. Kail, Dr. Pallitsch, Dr. Waldstätten und Dr. Moritz als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. S. Giendl, über die Beschwerden

1. der Maximarkt Immobilien GmbH in Salzburg, vertreten durch Puttinger, Vogl & Partner, Rechtsanwälte in 4910 Ried/Innkreis, Claudiastraße 5 (hg. Zl. 2004/05/0156), sowie 2. der Eleonore Wiesinger und 3. der Petra Popp-Wiesinger, beide in Wels, beide vertreten durch Dr. Herbert Heigl, Mag. Willibald Berger und Dr. Georg Lehner, Rechtsanwälte in 4614 Marchtrenk, Linzerstraße 11 (hg. Zl. 2004/05/0247), gegen den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 10. Mai 2004, Zl. BauR- 013105/11-2004-Ka/Vi (berichtigt durch den Bescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 5. Juli 2004, Zl. BauR- 013105/12-2004-Ka/Vi), betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben (mitbeteiligte Parteien: 1. Shopping-Center Wels Einkaufszentrum Ges.m.b.H. in Steyr, vertreten durch Onz, Onz, Kraemmer, Hüttler Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16; 2. Stadtgemeinde Wels), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerden werden als unbegründet abgewiesen.

Die Erstbeschwerdeführerin einerseits und die Zweit- und Drittbeschwerdeführerin andererseits haben dem Land Oberösterreich jeweils Aufwendungen in der Höhe von EUR 356,15 und der Erstmitbeteiligten jeweils Aufwendungen in der Höhe von EUR 991,20 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Das Kostenersatzbegehren der zweitmitbeteiligten Stadtgemeinde wird abgewiesen.

Begründung

Der Magistrat der zweitmitbeteiligten Stadtgemeinde erteilte mit Bescheid vom 2. September 2002 der erstmitbeteiligten Bauwerberin die beantragte Baubewilligung für die Errichtung eines Shopping-Centers in Wels auf den Grundstücken Nrn. 1577/1, 1577/4 und 1563/2, alle KG Lichtenegg, beinhaltend auch die Schaffung von 412 KFZ-Stellplätzen. Mit Bescheid vom 20. Jänner 2003 wies der Stadtsenat der zweitmitbeteiligten Stadtgemeinde die Berufungen der M. Handelsgesellschaft mbH (die in jenem Verfahren die Nachbarstellung der nunmehrigen Erstbeschwerdeführerin einnahm) und der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen ab; den dagegen erhobenen Vorstellungen wurde mit Bescheid der belangten Behörde vom 30. April 2003 keine Folge gegeben.

Mit Erkenntnis vom 28. Juni 2005, Zlen. 2003/05/0091, 2004/05/0246 (im Folgenden: Vorerkenntnis), gab der Verwaltungsgerichtshof den Beschwerden der M. Handelsgesellschaft mbH und der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen Folge und hob den zuletzt genannten Bescheid wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes auf. Grund der Aufhebung war die Widmungswidrigkeit der Stellplätze als Teil des Gesamtprojektes "Einkaufszentrum" auf dem Grundstück Nr. 1577/1, welches zum Teil als Betriebsbaugebiet gewidmet war. Alle übrigen Einwendungen sah der Verwaltungsgerichtshof als unbegründet an.

Mit Schreiben vom 1. Juli 2003 beantragte die Erstmitbeteiligte die Erteilung der Baubewilligung für die Änderung des mit Bescheid vom 2. September 2002 bewilligten Vorhabens. Folgende Änderungen waren vorgesehen:

-

Erweiterung des genehmigten Gebäudes (Einkaufszentrums) in nordöstlicher Richtung durch Schaffung von zusätzlichen Verkaufs- und Lagerflächen, Nebenräumen, Haustechnikräumen, Fluchtgängen und Stiegenhäusern sowie durch Erweiterung der Mall;

-

Errichtung von 219 PKW-Stellplätzen auf dem Dach des Einkaufszentrums;

-

Errichtung einer Spindelauffahrt im genehmigten Gebäude sowie einer Abfahrtsspindel im Bereich der Erweiterung (d.h. des Zubaues);

-

Änderungen der internen Raumaufteilung betreffend Mall, Shops, Lager und Nebenräume, Fluchtstiegenhäuser etc.;

-

Verlegung der Haustechnikzentrale vom Dach des Einkaufszentrums in ein Kellergeschoß;

-

Verlegung der Anlieferung im südwestlichen Bereich der Liegenschaft;

-

geringfügige Vergrößerung des Gebäudes im südwestlichen Bereich;

-

Verkleinerung des Vordachs im Bereich des Haupteingangs;

-

Verschiebung bzw. flächenmäßige Veränderung der Dachshedkonstruktionen

-

Integration des Löschwasserteichs in die Auffahrtsspindel;

-

Integration des Sprinklerbeckens in die Abfahrtsspindel (Abfahrtsrampe);

-

teilweise Vergrößerung der genehmigten Sickermulden einschließlich einer Anpassung an die beabsichtigte Bepflanzung;

-

Errichtung von 30 zusätzlichen PKW-Stellplätzen auf dem nördlich des Einkaufszentrums befindlichen Bereich im Anschluss an die genehmigten KFZ-Stellplätze (Freiparker);

-

Herstellung der Verkehrsanbindungen für die neu geschaffenen Auf- und Abfahrtsspindeln;

-

Abänderung der genehmigten Lärmschutzwand.

Die Erstmitbeteiligte legte in diesem Antrag ihre Absicht offen, die Stellplatzanzahl von 410 auf 659 Stellplätze zu erhöhen, wobei davon 219 Stellplätze auf dem Dach, 30 weitere Stellplätze in den Außenanlagen geplant waren. Durch die Erhöhung um 249 Stellplätze werde die Grenze des § 3a Abs. 6 UVP-G 2000 für eine so genannte Einzelfallprüfung noch nicht erreicht. Durch das nunmehrige Vorhaben bleibe die in Anspruch genommene Fläche unverändert. Es liege ein Raumordungsprogramm der Oberösterreichischen Landesregierung vor, welches neben anderen auch die hier gegenständlichen Grundstücke erfasse und Geschäftsbauten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 für zulässig erkläre. Der Gemeinderat der Stadt Wels habe in seiner Sitzung vom 27. Jänner 2003 eine entsprechende Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen, diese sei von der Aufsichtsbehörde genehmigt worden. Das eingereichte Vorhaben halte diese Werte ein.

Im Rahmen der Vorbegutachtung wurde festgestellt, dass die Gesamtverkaufsfläche 16.357 m2, beinhaltend 245 m2 Gastronomiefläche, betrage.

Mit Schreiben vom 1. September 2003 erhoben die Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen - hinsichtlich deren Nachbareigenschaft sei auf die Ausführungen im Vorerkenntnis verwiesen - Einwendungen. Sie machen die

Unzuständigkeit der einschreitenden Baubehörde geltend, weil die Erweiterung einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen gewesen wäre. Das gegenständliche Vorhaben gemeinsam mit anderen bereits genehmigten Vorhaben und geplanten Neuvorhaben würde 1464 Stellplätze aufweisen und eine Fläche von 114.018 m2 beanspruchen. Die Betriebstype des geplanten Vorhabens entspreche nicht der gegebenen Widmungskategorie, weil der derzeit kundgemachte Flächenwidmungsplan der Stadt Wels abweichend vom Raumordnungsprogramm der Oberösterreichischen Landesregierung die Zulässigkeit von Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot vorsehe und damit rechtswidrig sei. Das Projekt enthalte keine Beschränkung des Lebens- und Genussmittelbereiches auf maximal 800 m2 und entspreche daher nicht dem mit Verordnung der Oö Landesregierung vom 7. Dezember 2000 beschlossenen Raumordnungsprogramm. Durch die Errichtung von Auf- und Abfahrtsspindeln sowie von PKW-Stellplätzen auf dem Dach bestehe erhöhte Feuergefahr. Vom begeh- und befahrbaren Dach des Projektes sei ein ungehinderter Einblick in die Liegenschaften der Beschwerdeführerin möglich, was unzulässig und unzumutbar sei. Dabei handle es sich um schädliche Umwelteinwirkungen zum Nachteil der Beschwerdeführerinnen.

Durch die Errichtung und den Betrieb der Anlage würde es zu gesundheitsgefährdenden, unzulässigen und unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belastungen durch Lärmimmissionen, aber auch durch Immissionen in Form von Abgasen, Staub- und sonstigen Luftschadstoffen kommen. Derartige Immissionen entstünden auch durch die Zu- und Abfahrten der PKW's und durch den Betrieb von Lüftungs- und Kühlanlagen. Auch durch die Werbeeinrichtungen und durch die Lichter von PKW's auf dem Dachparkplatz in den Abend- und Nachtstunden würde es zu unzulässigen und unzumutbaren Beeinträchtigungen und zu einer Gefährdung der Gesundheit der Beschwerdeführerinnen kommen. Schließlich würde ein ihnen zustehendes Wasserbenutzungsrecht beeinträchtigt werden; Verunreinigungen des Grundwassers seien zu befürchten.

Am 4. September 2003 fand vor dem Magistrat der Stadt Wels eine Verhandlung statt, deren Gegenstand sowohl das Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung als auch das Ansuchen um eine gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung war. Bei der Verhandlung war die Erstbeschwerdeführerin, nicht aber die Zweit- und Drittbeschwerdeführerin vertreten. Die Erstbeschwerdeführerin wendete ein, das Vorhaben solle nach der Bau- und Betriebsbeschreibung auf dem Grundstück Nr. 1577/4 errichtet werden, während nach den planlichen Unterlagen daneben auch die Grundstücke Nr. 1577/1 und 1577/3 betroffen seien. Das Grundstück Nr. 1577/4 weise bloß eine Fläche von 33.776 m2 auf und nicht, wie in der Bau- und Betriebsbeschreibung angegeben, von 47.149,96 m2. Weiters sei nur die Errichtung von Einkaufszentren auf den von der beantragten Änderung erfassten Grundstücken mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 17.500 m2 zulässig; die angegebene Gesamtverkaufsfläche von 16.356,72 m2 lasse Flächen unberücksichtigt, die in den Plänen nicht bezeichnet worden seien. Außerdem seien im Verhältnis zur Verkaufsfläche überdimensionierte Lager- und Gangflächen ausgewiesen. Dies lasse die angegebene Verkaufsfläche von 16.356,72 m2 als unklar erscheinen. Unter Bedachtnahme auf die vorgesehenen Gastronomieflächen erweise sich die vorgesehene Pflichtstellplätzeanzahl von 659 PKW als zu gering. Es bestehe die Gefahr, dass Kunden der Projektwerberin, wenn sie mit dem dortigen Parkplatz nicht das Auslangen finden, auf den Parkplatz der Erstbeschwerdeführerin ausweichen würden.

Der anwesende wasserbautechnische Amtssachverständige führte zu den Einwendungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen aus, dass die Situierung des Sickerschachtes in einer Entfernung von rund 240 m zu den Brunnenanlagen der Beschwerdeführerinnen erfolge, weshalb auf Grund dieses Abstandes sowie der vorherrschenden Grundwasserströmungsrichtung eine Beeinträchtigung des Wassernutzungsrechtes der Beschwerdeführerinnen sowie ihrer Liegenschaft aus fachlicher Sicht auszuschließen sei.

Die medizinische Amtssachverständige führte in der Verhandlung aus, im Projekt werde eine massive Erhöhung der PKWund LKW-Frequenz sowie auch der entsprechenden Fahrbewegungen beschrieben. Diese Berechnungen seien nachvollziehbar. Um eine gesundheitliche Gefährdung der Nachbarn hintanzuhalten, seien entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwand oder Schallschutzwall, Attika im Dachparkplatzbereich sowie umhauste Lieferzone) vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen würde die Lärmimmission an einem Messpunkt gleich bleiben, in allen anderen Messpunkten werde diese verringert. Unter Einhaltung sämtlicher vom gewerbetechnischen Amtssachverständigen geforderten Auflagenpunkte sei somit die aus medizinischer Sicht aufgestellte Forderung zum gesundheitlichen Schutz der Nachbarn erfüllt. Eine Gesundheitsgefährdung könne ausgeschlossen werden. Auch durch Schadstoffemissionen sei keine Gesundheitsgefährdung der Bewohner der benachbarten Objekte zu erwarten.

Der bautechnische Amtssachverständige führte in der Verhandlung aus, die gesamte Verkaufsfläche inklusive

Gastrobereich betrage 16.356,72 m2. Durch die Erweiterung ergebe sich eine Vergrößerung um ca. 6.000 m2. Die bebaute Fläche betrage 20.106,83 m2. Gemeinsam mit dem Vertreter der Freiwilligen Feuerwehr sowie dem Vertreter der Brandverhütungsstelle schlug der bautechnische Amtssachversändige eine Fülle von Auflagen vor.

Mit Schriftsatz vom 3. Oktober 2003 gab die Erstmitbeteiligte zum Verhandlungsergebnis und zu den Einwendungen der Beschwerdeführerinnen eine Stellungnahme ab.

Mit Bescheid vom 9. Dezember 2003 stellte die belangte Behörde, Umweltrechtsabteilung, fest, dass für das im Schriftsatz der Erstmitbeteiligten vom 3. September 2003 und den daran angeschlossenen Unterlagen (Einreichplan über die Erweiterung eines Einkaufszentrums) beschriebene und dargestellte Vorhaben über die Erweiterung des gegenständlichen Einkaufszentrums keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-G 2000 durchzuführen sei. Den Anträgen des Oö Umweltanwaltes wurde keine Folge gegeben. Die Umweltbehörde verwies zunächst auf ihren Bescheid vom 21. Dezember 2001, mit welchem festgestellt worden sei, dass für das ursprüngliche Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei. Entsprechend der Richtlinie 85/37/EWG in der Fassung der Änderungsrichtlinie 97/11/EG könne von einer Änderung eines bestehenden Vorhabens nach Anhang II Z. 13 erster Bindestrich ausgegangen werden. Bezüglich der Stellplätze komme es nicht darauf an, ob die projektierte Zahl von 249 zusätzlichen Stellplätzen ausreiche, eine Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens (nach anderen Gesetzen) zu erreichen; die UVP-Behörde sei allein an die von der Antragstellerin festgelegt Vorhabensbeschreibung gebunden. Es liege ein Einkaufszentrum vor, bei dem der Schwellenwert auch bei Zugrundelegung des erweiterten Vorhabens nicht erreicht werde. Durch die nunmehrige Änderung werde in das Wesen des Vorhabenstyps "Einkaufszentrum" nicht eingegriffen. Jedenfalls werde nicht ein "Aliud" errichtet. Wohl stünden die in der Umgebung vorhandenen gleichartigen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit der beabsichtigten Erweiterung. Allerdings liege die Kapazität der beabsichtigten Erweiterung mit 249 Stellplätzen unter 25 % des mit 1000 Stellplätzen angesetzten Schwellenwertes.

Mit Bescheid vom 2. Jänner 2004 bewilligte der Magistrat der Stadt Wels das Ansuchen der Erstmitbeteiligten um Bauplatzbewilligung im Sinne des Lageplanes des Dipl. Ing. H. für das neu geschaffene Grundstück Nr. 1577/4 mit einer Größe von

47.150 m2. Nach dem angeschlossenen Teilungsausweis betrug die Fläche dieses Grundstückes zuvor 33.859 m2, das neu geschaffene Grundstück Nr. 1577/4 wurde gebildet aus der Restfläche des Grundstückes Nr. 1577/4 (alt) im Ausmaß von 28.837 m2 und den Grundstücken Nr. 1577/1 und 1577/3.

Mit Bescheid vom 2. Jänner 2004 erteilte der Magistrat der Stadt Wels die begehrte Baubewilligung, wobei insgesamt 71 Auflagen vorgeschrieben wurden. Die erhobenen Einwendungen wurden teils ab-, teils zurückgewiesen. Zu den Einwendungen der Erstbeschwerdeführerin wurde ausgeführt, die angegebene Gesamtverkaufsfläche sei keineswegs "unklar", sondern würde sich aus den in den Ebenen angegebenen Verkaufsflächen ergeben, wobei die interne Raumaufteilung bzw. Gestaltung der Gänge dem Antragsteller vorbehalten bleibe. Der planungstechnische Amtssachverständige habe in der Verhandlung ausgeführt, dass die verordnete Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 nicht überschritten werde. Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wels sei der Bauplatz Grundstück Nr. 1577/4 mit neu 47.150 m2 geschaffen und die Änderung von im Grundbuch ersichtlich gemachten Bauplätzen genehmigt worden. Der Nachbar habe kein Recht auf Einhaltung einer Stellplatzverpflichtung; es habe sich ein Bedarf von 658 Stellplätzen ergeben.

Zu den Einwendungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen wurde hinsichtlich der behaupteten UVP-Pflicht auf den Feststellungsbescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. Dezember 2001 und auf den die Erweiterung betreffenden Bescheid vom 9. Dezember 2003 verwiesen. Bezüglich der vom Gesamtvorhaben erfassten Grundstücke Nr. 1577/1, 1577/3, 1577/4, 1577/5, 1576/1, 1563/2, .195, .634, .577 und .517 bestehe ein Raumordnungsprogramm der Oö. Landesregierung, zulässig sei die Widmung für Handelsbetriebe, die keine Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten und in eingeschränktem Ausmaß für Handelsbetriebe, die überwiegend Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs anbieten. Es sei eine Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 mit einem Lebensmittelbereich bis zu 800 m2 festgelegt worden. Mit Beschluss des Gemeinderates der Stadt Wels vom 27. Jänner 2003 sei bezüglich der Grundstücke Nr. 1577/1 und Nr. 1577/5 die

Widmung "GM-Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel von 800 m2" erfolgt. Diese Änderung sei von der Aufsichtsbehörde genehmigt worden und seit 18. April 2003 rechtskräftig.

Auf Grund der durch den bautechnischen Amtssachverständigen gemeinsam mit den Brandsachverständigen erstatteten Gutachten sei davon auszugehen, dass bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen eine Gefährdung der Nachbarn sowie schädliche Umwelteinwirkungen nicht eintreten würden. Eine Inanspruchnahme von Grundstücken der Beschwerdeführerinnen sei nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung des Wassernutzungsrechtes der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen sei auszuschließen. Verwiesen wurde auf § 31 Abs. 7 Oö BauO, wonach bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürften, Einwendungen der Nachbarn hinsichtlich des Immissionsschutzes nur zu berücksichtigen seien, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen. Die Zulässigkeit der Betriebstype "Einkaufszentrum" in der gegebenen Widmung sei festgestellt worden. Werbeeinrichtungen seien nicht Gegenstand des Verfahrens.

In ihrer dagegen erhobenen Berufung nennt die Erstbeschwerdeführerin einzelne Flächen, die bei der Berechnung der Gesamtverkaufsfläche unberücksichtigt geblieben seien. Bezüglich der erforderlichen Stellplätze hätte gemäß § 45 Abs. 2 Z. 4 O.ö. BauTV für den Gastronomiebetrieb eine höhere Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben werden müssen; dies hätte zu einer Überschreitung des Schwellenwertes nach § 3a Abs. 6 UVP-G 2000 und damit zu einer Unzuständigkeit der Behörde geführt. Nach wie vor weise das offene Grundbuch für das Grundstück Nr. 1577/4 eine Fläche von 33.776 m2 aus, weshalb ein Bauplatz im Ausmaß von

47.150 m2 auf diesem Grundstück nicht möglich sei. Damit wäre das Vorhaben von vornherein nicht genehmigungsfähig gewesen.

Der von der Erstbeschwerdeführerin in der Berufung vorgelegte Grundbuchsauszug vom 16. Jänner 2004 weist hinsichtlich des Grundstückes Nr. 1577/4 (in einem Klammerausdruck) eine Fläche von

33.776 m2 mit dem Zusatz "Änderung der Fläche in Vorbereitung" aus.

Die Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen wiederholten in ihrer Berufung ihr bisheriges Vorbringen und rügten, dass zwischen der Kundmachung der Augenscheinsverhandlung und der Verhandlung selbst neue Projektsunterlagen vorgelegt worden seien, auf die sich die Beschwerdeführerin auf Grund der Kundmachung nicht vorbereiten konnten. Es fehle eine schlüssige Begründung für die Feststellung, dass die maximale Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 eingehalten werde. Diesbezüglich müsse die interne Raumaufteilung "rechtskraftfähig" fixiert werden, weil sonst durch willkürliche Verkleinerung der Lagerflächen und gleichzeitige Vergrößerung der Verkaufsräume die Gesamtverkaufsfläche erhöht werden könne. Hervorgehoben wurde etwa ein Lager mit einer Fläche von 1160,81 m2, welches keiner Verkaufsfläche zugeordnet werde. Die wiederholt verwendete Bezeichnung "Mall" bedeute Einkaufzentrum; diese Flächen müssten daher der Gesamtverkaufsfläche zugerechnet werden. Es lägen keine Angaben über die Art und Betriebsweise der anzusiedelnden Betriebe und keine Beschränkung des Lebens- und Genussmittelbereiches auf maximal 800 m2 vor. Der Konsenswerber wäre verpflichtet gewesen, sämtliche Betriebe einschließlich der Betriebsabläufe in der geplanten Anlage darzulegen um eine gesetzmäßige Überprüfung zu ermöglichen.

Mit Bescheid vom 23. Februar 2004 wies der Stadtsenat die Berufungen der Beschwerdeführerinnen als unbegründet ab. Die gegenständliche Baubewilligung sei auf der Grundlage einer Gesamtverkaufsfläche von 16.356,72 m2 erteilt worden; mit der Auflage, dass Nutzung und Widmung des Objektes einzuhalten seien, eine widmungsfremde Nutzung des Objektes zu unterlassen sei und jede Änderung einer neuerlichen behördlichen Bewilligung bedürfe, sowie durch die Bestimmung des § 44 Abs. 2 Z. 3 Oö BauO werde die Einhaltung dieser Beschränkung gewährleistet. Abgesehen davon, dass dem Nachbarn kein Recht auf Einhaltung einer Stellplatzverpflichtung zustehe, handle es sich laut der Begriffsbestimmung im § 2 Z. 15 O.ö. BauTG bei einem Einkaufszentrum um einen nicht einheitlich geführten Handels- oder Dienstleistungsbetrieb, sodass der Gastronomiebereich als Teil des Einkaufszentrums anzusehen sei und die diesbezügliche Bezugsfläche Anwendung finde.

Bezüglich des Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung verwies die Berufungsbehörde auf den Bescheid der Oö Landesregierung vom 9. Dezember 2003. Auch eine Einzelfallprüfung nach § 3a Abs. 6 UVP-G 2000 sei nicht erforderlich.

Bei Kundmachung der Augenscheinsverhandlung seien sowohl der Lageplan als auch die Baupläne, alle datiert mit 27. Juni 2003, sowie die Bau- und Betriebsbeschreibung aufgelegen. Diese Unterlagen seien keiner Veränderung mehr unterzogen worden. Bezüglich der Größe des Baugrundstückes wurde auf den genehmigten Teilungsplan verwiesen. Was den Begriff "Mall" betreffe, ergebe sich aus den Bauplänen und den Erläuterungen des bautechnischen Sachverständigen eindeutig, dass es sich dabei um den Freibereich zwischen Verkaufsflächen handle. Bezüglich des angesprochenen Immissionsschutzes wird auf § 31 Abs. 6 Oö BauO verwiesen; das Vorhaben entspreche aber der Widmung. Eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner der benachbarten Objekte werde nach den Ausführungen der medizinischen Sachverständigen ausgeschlossen.

In ihrer dagegen erhobenen Vorstellung rügt die Erstbeschwerdeführerin, dass im Gegensatz zu der in der Bau- und Betriebsbeschreibung enthaltenen Topografieliste in den Bauplänen einzelne Flächen unbezeichnet geblieben seien. Es bleibe damit die Flächennutzung unklar, sodass eine raumordnungsrechtliche Zuordnung nicht erfolgen könne. Mit ihrem Vorbringen, die erforderliche Stellplatzzahl sei unrichtig ermittelt worden, ziele die Erstbeschwerdeführerin auf das bei richtiger Berechnung gegebene Überschreiten des Schwellenwertes für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ab. Die Stellplatzberechnung für den Gastronomiebereich hätte nach § 45 Abs. 2 Z. 4 O.ö. BauTV (ein Stellplatz für 10 m2 Nutzfläche) erfolgen müssen, wodurch sich die notwendige Stellplatzanzahl um 16 Stellplätze erhöht hätte. Wenn die belangte Behörde das Einkaufszentrum samt Gastronomiebereich als Ganzes sehe, dann hätte auch für den Lagerbereich der für ein Einkaufszentrum vorgesehene Flächenschlüssel herangezogen werden müssen. Im Übrigen wurde auf das bisherige Vorbringen verwiesen.

Die Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen legte mit ihrer Vorstellung die schalltechnischen Gutachten des Universitätsdozenten Mag. Dr. H. vom 13. Februar 2003 und vom 24. Jänner 2004 vor. Daraus ergebe sich, dass es durch die Errichtung und den Betrieb der geplanten Anlage zu gesundheitsgefährdenden, unzulässigen und unzumutbaren Beeinträchtigungen und Belastungen auf den Liegenschaften der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen kommen werde. Weiters machten sie geltend, dass sich die Baubehörden mit den Einwendungen bezüglich der Beleuchtung des Gebäudes und der dazugehörigen Nebenflächen samt Werbeeinrichtung und durch Lichter von PKW's auf dem Dachparkplatz in den Abend- und Nachtstunden nicht auseinander gesetzt hätten. Im Übrigen wiederholten sie ihr bisheriges Vorbringen.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde der Vorstellung der M. Handels GesmbH sowie der Zweit- und der Drittbeschwerdeführerin keine Folge; mit Berichtigungsbescheid vom 5. Juli 2004 wurde der Bescheid dahingehend berichtigt, dass Erstvorstellungswerberin die nunmehrige Erstbeschwerdeführerin und nicht die M. Handelsgesellschaft m.b.H. sei.

Begründend führte die belangte Behörde aus, es liege ein bereits genehmigtes Bauvorhaben vor und es werde durch die Erweiterung und Änderung nicht in das Wesen des Typus "Einkaufszentrum" eingegriffen. Diese Änderung betreffe eine Kapazität von weniger als 25 % des Schwellenwerte (249 von 1000 Stellplätzen), sodass nach § 39 Abs. 6 UVP-G eine Einzelfallprüfung nicht durchzuführen sei. Die Vorstellungsbehörde hätte bei Prüfung der Akten keine Mängel des Ermittllungsverfahrens feststellen können. Sie verwies auf die zutreffenden und schlüssig nachvollziehbaren Begründungsausführungen im Berufungsbescheid; diese Ausführungen wurden zum Begründungsinhalt des Vorstellungsbescheides erklärt.

Die Erstbeschwerdeführerin macht in ihrer dagegen erhobenen Beschwerde die Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides wegen seines Inhaltes, infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde und infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gelten.

Die Behandlung der zunächst an ihn gerichteten Beschwerde der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen hat der Verfassungsgerichtshof mit Beschluss vom 27. September 2004, B 813/04, abgelehnt. Auch sie machen in ihrer vor dem Verwaltungsgerichtshof ergänzten Beschwerde die Rechtswidrigkeit des Inhaltes des angefochtenen Bescheides, die Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde und infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend.

Die belangte Behörde legte die Verwaltungsakten vor und erstattete, wie auch beide mitbeteiligte Parteien, jeweils eine Gegenschrift. Die Erstmitbeteiligte legte den Bescheid des Umweltsenates vom 13. August 2004 vor, mit welchem die Berufung des Oö. Umweltanwaltes gegen den Feststellungsbescheid vom 9. Dezember 2003 abgewiesen worden war.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Alle Beschwerdeführerinnen machen die Unzuständigkeit der einschreitenden Baubehörden geltend, weil nach ihrer Auffassung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch die dafür zuständige Behörde erforderlich gewesen wäre. Da die Änderung des Einkaufszentrums innerhalb der Fünfjahresfrist des § 3a Abs. 5 und 6 UVP-G 2000 beantragt und genehmigt worden sei, könne die gegenständlich beantragte Änderung des Einkaufszentrums nur im Rahmen eines UVP-Verfahrens erfolgen. Die Erstbeschwerdeführerin wies im Besonderen darauf hin, dass der Schwellenwert des § 3a Abs. 6 UVP-G 2000 von 250 Stellplätzen bei richtiger rechtlicher Berechnung der Pflichtstellplätze im Sinne der O.ö. BauTV überschritten werde, weil für den Gastronomiebereich nicht die herangezogene Bezugsgröße von 30 m2 Nutzfläche je Stellplatz, sondern von 10 m2 Nutzfläche je Stellplatz vorgesehen sei, was eine Erhöhung statt um 249 um 265 Stellplätze erfordern würde. Die Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen bestreiten die Bindungswirkung des zum abgeänderten Projekt ergangenen, negativen Feststellungsbescheides der belangten Behörde vom 9. Dezember 2003 für das gegenständliche Bauverfahren. In diesem Feststellungsverfahren hätte die Projektwerberin vorgebracht, dass keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen würden; das seinerzeitige Feststellungsverfahren (der im Vorerkenntnis genannte Feststellungsbescheid vom 21. Dezember 2001) habe sich auf eine Flächeninanspruchnahme von 33.534 m2 bezogen, nunmehr sei aber eine Fläche mit 47.150 m2 gegenständlich. Schon deshalb beziehe sich der Feststellungsbescheid vom 9. Dezember 2003 nicht auf das verfahrensgegenständliche Projekt. Überhaupt liege ein neues Projekt vor, die Ausführung des ursprünglich eingereichten Projektes sei nie geplant gewesen. Für die von der Projektwerberin vorgenommenen Teileinreichungen eines in Wahrheit einheitlichen Gesamtprojektes gebe es keine sachliche Rechtfertigung, vielmehr werde durch die Aufsplitterung eine Umgehung der UVP-Pflicht bewirkt.

Die hier relevanten Bestimmungen des UVP-G 2000 idFBGBl. I Nr. 89/2000 lauten auszugsweise:

"Begriffsbestimmungen

§ 2.

...

(3) Als Genehmigungen gelten die in den einzelnen Verwaltungsvorschriften für die Zulässigkeit der Ausführung eines Vorhabens vorgeschriebenen behördlichen Akte oder Unterlassungen, wie insbesondere Genehmigungen, Bewilligungen oder Feststellungen.

...

(5) Kapazität ist die genehmigte oder beantragte Größe oder Leistung eines Vorhabens, die bei Angabe eines Schwellenwertes im Anhang 1 in der dort angegebenen Einheit gemessen wird. Anlage ist in diesem Zusammenhang eine örtlich gebundene Einrichtung oder eine in engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehende Gesamtheit solcher Einrichtungen, die einem im Anhang 1 angeführten Zweck dient.

...

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 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.

...

(2) Bei Vorhaben des Anhanges 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.

...

(7) Die Behörde hat auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltanwaltes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand des Anhanges 1 oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Die Entscheidung ist in erster und zweiter Instanz jeweils innerhalb von sechs Wochen mit Bescheid zu treffen. Parteistellung haben der Projektwerber/die Projektwerberin, die mitwirkenden Behörden, der Umweltanwalt und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung ist das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu hören. Der wesentliche Inhalt der Entscheidungen einschließlich der wesentlichen Entscheidungsgründe sind von der Behörde in geeigneter Form kundzumachen oder zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen.

...

Änderungen

"§ 3a. (1) Änderungen von Vorhaben, für die in Anhang 1 ein Änderungstatbestand festgelegt ist, ...

(2) Für Änderungen sonstiger in Spalte 1 des Anhanges 1 angeführten Vorhaben ...

(3) Für Änderungen sonstiger in Spalte 2 oder 3 des Anhanges 1 angeführten Vorhaben ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn

1. der in Spalte 2 oder 3 festgelegte Schwellenwert durch die bestehende Anlage bereits erreicht ist oder durch die Änderung erreicht wird und durch die Änderung eine Kapazitätsausweitung von mindestens 50% dieses Schwellenwertes erfolgt oder

2. eine Kapazitätsausweitung von mindestens 50% der bisher genehmigten Kapazität des Vorhabens erfolgt, falls in Spalte 2 oder 3 kein Schwellenwert festgelegt ist,

und die Behörde im Einzelfall feststellt, dass durch die Änderung mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne des § 1 Z 1 zu rechnen ist.

(4) Bei der Feststellung im Einzelfall gemäß Abs. 1 bis 3 hat die Behörde die in § 3 Abs. 4 Z 1 bis 3 angeführten Kriterien zu berücksichtigen. § 3 Abs. 7 ist anzuwenden.

(5) Soweit nicht eine abweichende Regelung in Anhang 1 getroffen wurde, ist für die Beurteilung der UVP-Pflicht eines Änderungsprojektes gemäß Abs. 1 bis 3 die Summe der innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigten kapazitätserweiternden Änderungen einschließlich der beantragten Kapazitätsausweitung heranzuziehen, wobei die beantragte Änderung eine Kapazitätsausweitung von mindestens 25% des Schwellenwertes oder, wenn kein Schwellenwert festgelegt ist, der bisher genehmigten Kapazität erreichen muss.

(6) Bei Änderungen von Vorhaben des Anhanges 1, die die in Abs. 1 bis 5 angeführten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang stehen und mit diesen gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert oder das Kriterium des Anhanges 1 erreichen oder 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 die geplante Änderung 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 § 3 Abs. 4 Z 1 bis 3 zu berücksichtigen, § 3 Abs. 7 ist anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

(7) Die Genehmigung der Änderung hat auch das bereits genehmigte Vorhaben soweit zu umfassen, als es wegen der Änderung zur Wahrung der in § 17 Abs. 1 bis 5 angeführten Interessen erforderlich ist.

(8) ...

Behörden

§ 39. (1) Für die Verfahren nach dem ersten und zweiten Abschnitt und alle Ermittlungen, Entscheidungen und Überwachungen nach jenen Verwaltungsvorschriften, für die gemäß § 5 Abs. 1 Genehmigungsanträge zu stellen sind, ist die Landesregierung zuständig. Bis zu dem in § 22 bezeichneten Zeitpunkt erstreckt sich die Zuständigkeit der Landesregierung auf alle Anträge zur Änderung der gemäß §§ 17 bis 18a erlassenen Bescheide. Die Landesregierung kann mit der Durchführung des Verfahrens, einschließlich Verfahren gemäß § 45, ganz oder teilweise die Bezirksverwaltungsbehörde betrauen und diese auch ermächtigen, in ihrem Namen zu entscheiden. Gesetzliche Mitwirkungs- und Anhörungsrechte werden dadurch nicht berührt.

...

Anhang 1

Der Anhang enthält die gemäß § 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 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 und D 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

Spalte 3

Z 19

Einkaufszentren *4) mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 10 ha oder mit mehr als 1 000 Stellplätzen für Kraft- fahrzeuge.

....

*4) Einkaufszentren sind Gebäude und Gebäudekomplexe mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen von Handels- und Gewerbebetrieben samt den damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bilden. Zur Berechnung der Flächeninanspruchnahme ist die gesamte Fläche heranzuziehen, die mit dem Vorhaben in einem funktionellen Zusammenhang steht, insbesondere die überdachte Nutzfläche und die Flächen für Kfz-Parkplätze oder Parkgaragen.

..."

Das Recht, in einem Genehmigungsverfahren das Unterbleiben einer Umweltverträglichkeitsprüfung als Rechtswidrigkeit geltend zu machen, setzt die Einräumung der Parteistellung im betreffenden Materiengesetz voraus. Es ist nämlich die Stellung als Partei in diesem Verfahren, die die Möglichkeit eröffnet, Mängel des in diesem Verfahren ergangenen Bescheides und so auch den im Unterbleiben einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehenden Mangel geltend zu machen (hg. Erkenntnis vom 7. September 2004, Zlen. 2004/05/0139, 0140, mwN).

Auch im Vorerkenntnis wurde auf diese grundsätzliche Rechtstellung der Beschwerdeführerinnen hingewiesen. Allerdings wurde auch die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes aufgezeigt, wonach eine rechtskräftige Feststellung nach § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 eine Bindung für alle relevanten Verfahren bedeutet, wobei dies den Feststellungsbescheid der Oberösterreichischen Landesregierung vom 21. Dezember 2001 zum ursprünglichen Vorhaben betraf. Die Identität des Bauprojekts mit dem Gegenstand des Feststellungsverfahrens wurde bejaht.

Auf den Feststellungsbescheid der belangten Behörde vom 9. Dezember 2003 wurde zwar in der hier erteilten Baubewilligung hingewiesen; im Zeitpunkt der Erlassung des Berufungsbescheides lag aber noch keine rechtskräftige und damit bindende Feststellung vor. Die Verwaltungsbehörden sind dennoch zu Recht davon ausgegangen, dass auch das geänderte Projekt nicht UVP-pflichtig ist:

Gerade um Umgehungen durch unsachliche Aufsplitterungen hintanzuhalten, wurde im UVP-G 2000 der neue Absatz 2 des § 3 UVP-G geschaffen, wie aus dem Initiativantrag, GP XXI, 168/A, Begründung zu § 3, hervorgeht:

"Die vorliegende Regelung ermöglicht es den Behörden, einer Umgehung der UVP durch Aufsplittung von Vorhaben auf mehrere Betreiber im Einzelfall entgegen zu treten, aber auch, unabhängig vom Zeitpunkt der Genehmigung oder Errichtung die kumulative Wirkung gleichartiger Vorhaben zu erfassen. Auch Planungen von Vorhaben unter dem jeweiligen Schwellenwert unterliegen somit der Einzelfallprüfung, wenn gemeinsam mit anderen Vorhaben, die in räumlicher Nähe bestehen oder gleichzeitig verwirklicht werden, der Schwellenwert erreicht wird. Sind auf Grund der Kumulationswirkung mit anderen Projekten erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, so wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das neu hinzutretende Vorhaben durchzuführen sein. Ähnlich wie bei Änderungen ist auch hier eine UVP - Pflicht für Kleinvorhaben (unter 25 % des jeweiligen Schwellenwertes) ausgeschlossen; es handelt sich dabei somit um eine Mindestschwelle, unter der keine Einzelfallprüfung durchzuführen ist."

Der neu geschaffene § 3a UVP-G betrifft auch Vorhaben, für deren Änderung - wie hier - nicht bereits im Anhang 1 ein Tatbestand definiert ist. Sowohl hinsichtlich der Änderung allein (§ 3a Abs. 5) als auch hinsichtlich der Änderung in Verbindung mit anderen Vorhaben, die in einem räumlichen Zusammenhang stehen, wurde auch hier eine Kapazitätsgrenze von 25 % des Schwellenwertes festgelegt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Einzelfallprüfung ist daher nur durchzuführen, wenn das geänderte Vorhaben allein mehr als 250 Stellplätze oder eine Flächeninanspruchnahme von mehr als 25.000 m2 aufweist.

Dieser Schwellenwert wird durch die beabsichtigte Schaffung von 249 Stellplätzen nicht erreicht; ob aus anderen gesetzlichen Bestimmungen die Verpflichtung abzuleiten ist, dass eine höhere Stellplatzanzahl erforderlich ist, ist für die Beurteilung der UVP-Pflicht aber ohne Belang. Entscheidend ist die "Kapazität", das ist nach § 2 Abs. 5 UVP-G die genehmigte oder beantragte Größe oder Leistung eines Vorhabens, die bei Angabe eines Schwellenwertes im Anhang 1 in der dort genannten Einheit gemessen wird. Abgestellt wird also entweder auf den Antrag oder auf eine (in § 2 Abs. 3 UVP-G definierte) Genehmigung. Hier wurde eine den Schwellenwert überschreitende Anzahl von Stellplätzen weder beantragt noch genehmigt.

Da somit durch das vorliegende Projekt jene Schwellenwerte, die der Gesetzgeber gerade zur Hintanhaltung von Umgehungen festgelegt hat, nicht überschritten werden, konnte auch unabhängig vom gesondert abgeführten Feststellungsverfahren die UVP-Pflicht verneint werden. Die gerügte Rechtswidrigkeit infolge Unzuständigkeit der belangten Behörde liegt somit nicht vor.

Die Erstbeschwerdeführerin wiederholte vor dem Verwaltungsgerichtshof ihr Vorbringen, dass auf Grund bezeichneter Flächen im Einreichplan die widmungsgemäße Verwendung nicht beurteilt werden könne; weiters nimmt sie auf die Diskrepanz zwischen der Bauplatzgröße und der Grundstücksgröße laut Grundbuch Bezug. Die Zweit- und die Drittbeschwerdeführerinnen verweisen auf das mit Verordnung der Landesregierung LGBl. Nr. 94/2000 festgelegte Raumordnungsprogramm. Die dort genannten Grundstücke seien zufolge Veränderungen der Flächen und der Grenzen mit dem gegenständlichen Baugrundstück nicht ident, sodass sich die Wirkung des Raumordnungsprogrammes (Geschäftsbauten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2) nicht auf das Projekt beziehen könne. Auch sie meinen, dass zur Beurteilung der Gesamtverkaufsfläche keine schlüssigen Beweisergebnisse vorlägen. So würden einzelne Lager den Verkaufsflächen nicht zugeordnet werden und es sei auch jede als "Mall" bezeichnete Fläche ein Teil der Gesamtverkaufsfläche. Nach den Berechnungen der Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen würde die Gesamtverkaufsfläche

26.748 m2 betragen. Auch hätten im Projekt sämtliche Betriebe und Betriebsabläufe angegeben werden müssen, damit insbesondere die Einhaltung der Einschränkung des Lebens- und Genussmittelbereiches auf maximal 800 m2 überprüft werden könne.

Die hier relevanten Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 70/1998 (BO) lauten auszugsweise:

"§ 31

Einwendungen der Nachbarn

...

(3) Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

(4) Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

...

(6) Bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, sind Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstype in der gegebenen Widmungskategorie betreffen.

..."

Die hier maßgebenden Bestimmungen des Oberösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1994, LGBl. Nr. 114/1993 (§ 22 Abs. 6 idF LGBl. Nr. 83/1997; § 23 Abs. 3 und § 24 Abs. 2 idF LGBl. Nr. 32/1999) - ROG 1994 lauten auszugsweise :

"§ 23

Sonderwidmungen im Bauland

...

(3) Als Gebiete für Geschäftsbauten sind solche Flächen vorzusehen, die für Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf (§ 24) bestimmt sind. Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf dürfen ausschließlich in diesen Gebieten errichtet werden; ihre Gesamtverkaufsfläche darf das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß nicht übersteigen. Gleiches gilt für die Verwendung eines bisher anderweitig verwendeten Gebäudes als Geschäftsbau für den überörtlichen Bedarf sowie die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche eines bestehenden Geschäftsbaus für den überörtlichen Bedarf.

...

§ 24

Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf

(1) Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf sind:

1. Handelsbetriebe,

a) die überwiegend Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfes anbieten oder

b) die gemischte Waren einschließlich Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten,

deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 600 m2 beträgt sowie

2. Handelsbetriebe, die keine Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung anbieten (Fachmärkte), deren Gesamtverkaufsfläche, wenn die Kunden die Waren überwiegend selbst entnehmen können, mehr als 1.000 m2, sonst mehr als 3.000 m2, beträgt.

(2) Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Handelsbetriebs, auf denen Waren zum Verkauf oder Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Ausgenommen im Kerngebiet sind die Flächen mehrerer Geschäftsbauten bei der Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen, wenn die Bauten zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen oder eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bilden, insbesondere gemeinsam genutzte Einrichtungen (z.B. Gänge, Parkplätze, Garagen, interne Infrastruktur) haben.

(3) Gebiete für Geschäftsbauten dürfen nur insoweit gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm bestimmt ist, dass eine dieser Widmung entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. In einem Raumordnungsprogramm können nähere Festlegungen insbesondere darüber getroffen werden, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Grundflächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Gesamtverkaufsfläche die Widmung von Gebieten für Geschäftsbauten zulässig ist.

(4) Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten, so hat der Flächenwidmungsplan für die einzelnen Gebiete festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf haben dürfen, die darauf zu errichten sind."

Wie schon im Vorerkenntnis unter Hinweis auf die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes betont wurde, kommt eine Widmungskategorie als eine ein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gewährleistende Norm insoweit in Betracht, als die dort enthaltenen Beschränkungen der Bauführung nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch den Interessen der Nachbarn dienen. Den Nachbarn steht somit ein Rechtsanspruch auf Einhaltung einer Widmung dann zu, wenn die Festlegungen des Flächenwidmungsplanes auch dem Interesse des Nachbarn dienen, also insbesondere dann, wenn sie einen Immissionsschutz gewähren.

Die Baubewilligung sowie die auch am selben Tag erteilte Bauplatzbewilligung berufen sich auf den Flächenwidmungsplan Nr. 4/2003, beschlossen vom Gemeinderat der mitbeteiligten Gemeinde am 27. Jänner 2003. Festgelegt wurde die Widmung "GM-Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel von 800 m2". Eine derartige Widmung bietet aber, wie gleichfalls schon im Vorerkenntnis ausgeführt, keinen Immissionsschutz; dies bedeutet aber, dass den Nachbarn auch kein Recht darauf zusteht, dass die Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 bzw. 800 m2 eingehalten wird.

Darüber hinaus beinhaltet das bewilligte Projekt keine Überschreitung dieser Grenzen. Der Sachverständige hat in der Bauverhandlung die Gesamtverkaufsfläche ermittelt; nur auf diesen Flächen, die Gegenstand der Bewilligung sind, dürfen die in § 24 Abs. 2 erster Satz ROG aufgezählten Tätigkeiten entfaltet werden. Die Befürchtung, dass auch auf anderen Flächen (Lager, "Malls") Waren zum Verkauf angeboten werden, ist nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens; insofern bietet § 50 Abs. 4 BO Abhilfe.

Bewilligt wurde ein Projekt unter Zugrungelegung der Bauplatzbewilligung; die Bauplatzbewilligung beruht auf dem oben dargestellten Teilungsplan. Inwieweit dadurch, dass diese Grundabteilung noch nicht im Grundbuch einverleibt wurde - dort wurde nur die Änderung ersichtlich gemacht - in Nachbarrechte eingegriffen worden sein soll, ist nicht erkennbar. Wenn die Beschwerdeführerinnen vorbringen, die Baubewilligung sei aus dem zuletzt genannten Grund zu versagen gewesen, womit auch eine Verletzung ihrer Nachbarrechte vermieden worden wäre, verkennen sie, dass nach allen österreichischen Bauordnungen die Rechtsstellung des Nachbarn im baubehördlichen Bewilligungsverfahren beschränkt ist; der Nachbar hat ein durchsetzbares Mitspracherecht nur dort, wo seine durch baurechtliche Vorschriften geschützte Rechtssphäre bei Verwirklichung des Bauvorhabens beeinträchtigt werden könnte (Hauer, Der Nachbar im Baurecht5, 42 f).

§ 1 Abs. 3 des Raumordnungsprogrammes, LGBl. Nr. 94/2000, lautet:

"(3) Die Widmung der Grundstücke Nr. 1577/1, 1577/3, 1577/4, 1577/5, 1576/1, 1563/2 sowie der Bauflächen .195, .634, .577 und .517, alle KG. Lichtenegg in der Statutarstadt Wels, ist für Geschäftsbauten bis zu einer Gesamtverkaufsfläche (§ 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994) von 17.500 m2 zulässig. Die Errichtung von Handelsbetrieben, die Lebens- und Genussmittel einschließlich sonstiger Artikel des täglichen Bedarfs anbieten, ist auf diesen Grundstücken bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m2 der Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 zulässig."

Schon in der Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof haben die Zweit- und Drittbeschwerdeführerinnen die Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungsplanes Nr. 4/2003 mit der Begründung behauptet, der neu geschaffene Bauplatz Grundstück Nr. 1577/4 sei mit keinem der im Raumordnungsprogramm LGBl. Nr. 94/2000 genannten Grundstücke ident. Abgesehen davon, dass dies den Verfassungsgerichtshof nicht zu einer Prüfung veranlasst hat, ist, wie sich schon aus der Bauplatzbewilligung ergibt, das neue Grundstück Nr. 1577/4 aus Grundstücken hervorgegangen, die in § 1 des Raumordnungsprogrammes aufgezählt sind. Ein Widerspruch der von der Gemeinde verordneten Widmung "GM-Gebiet für Geschäftsbauten mit gemischtem Warenangebot mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m2 und einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel von 800 m2" zum Raumordnungsprogramm ist somit nicht erkennbar.

Geltend gemacht wird weiters die Feuergefahr, die auf Grund de

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at