OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at
DVR: 4011090

Geschäftszeichen: LVwG-550884/60/Wg

Datum: Linz, 19. Dezember 2017

I M N A M E N D E R R E P U B L I K

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Weigl über die Beschwerde der X GmbH, vertreten durch X Rechtsanwälte, X, X, gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Linz vom 23. März 2016, GZ: 0049551/2015 BBV-SuG, BBV/S156011, betreffend wasserpolizeilichen Auftrag gemäß § 138 Abs. 1 WRG (beteiligte Partei: Landeshauptmann von Oberösterreich als Wasserwirtschaftliches Planungsorgan), nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 7. Dezember 2017,

zu Recht:

I. Spruchabschnitt I. des bekämpften Bescheides wird behoben.

II. Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

1.1. Die belangte Behörde (Bürgermeister der Landeshauptstadt Linz) erteilte der Beschwerdeführerin (Bf) in Spruchabschnitt I. des bekämpften Bescheides gemäß § 138 Abs. 1 WRG den wasserpolizeilichen Auftrag, die Nutzung der befestigten und unbefestigten Flächen im Innenhof der Liegenschaft in X, X, Grundstück Nr. X der KG X, einzustellen. Spruchabschnitt II. mit der Überschrift *„Wasserpolizeilicher Auftrag zur Entfernung der Bodenkontamination“* stützt sich auf § 31 WRG und gliedert sich in 4 Punkte. Dagegen erhob die Bf Beschwerde. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich änderte mit Erkenntnis vom 16. August 2016 Spruchabschnitt I. in einen wasserpolizeilichen Alternativauftrag gemäß § 138 Abs. 2 WRG ab. Spruchabschnitt II., Punkte 1), 3) und 4) wurde behoben. Spruchabschnitt II., Punkt 2) wurde gemäß § 28 Abs. 3 VwGVG behoben und zur Erlassung eines neuen Bescheides zurückverwiesen. Die dagegen erhobene Revision der Bf richtete sich gegen den mit Erkenntnis vorgeschriebenen wasserpolizeilichen Alternativauftrag. Der Verwaltungsgerichtshof gab der Revision mit Erkenntnis vom 27. Juli 2017, Ra 2016/07/0104-7, Folge und behob den wasserpolizeilichen Alternativauftrag (Spruchpunkt I. erster Satz des Erkenntnisses vom 16. August 2016). Im fortgesetzten Verfahren war die Beschwerde gegen Spruchabschnitt I. des bekämpften Bescheides zu erledigen. Die Beschwerde gegen Spruchabschnitt II. wurde bereits mit dem Vorerkenntnis vom 16. August 2016 abschließend erledigt.

1.2. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich führte am 7. Dezember 2017 eine öffentliche mündliche Verhandlung (mV) durch. Zur Verhandlung erschienen Vertreter der Bf, des Wasserwirtschaftlichen Planungsorgans (WPLO) und der belangten Behörde. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich verwertete folgende Beweismittel: Inhalt der Akte des LVwG (550884, Aktenverzeichnis Beilage 2 der Niederschrift) und der belangten Behörde (BBV/S156011, Aktenverzeichnis Beilage 3 der Niederschrift, BBV/S163025 0071267/2016 Oberflächenwasserversickerung), Angaben der Verfahrensparteien und des Amtssachverständigen (ASV) für Gewässerschutz Dipl.-Ing. D.

2. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens steht folgender Sachverhalt fest:

2.1. Allgemeines zum Standort X, Grundstück Nr. X der KG X:

Das gegenständliche Grundstück befindet sich innerhalb der Kernzone des Grundwasserschongebietes S, das am 31. Dezember 2014 verordnet wurde und am 1. März 2015 in Kraft getreten ist. Es liegt ca. 150 m südwestlich der Schutzgebietsgrenze der Schutzzone III im direkten Anströmbereich der Wasserversorgungsanlage „S“ der L S GmbH. Das Wasserwirtschaftliche Planungsorgan bewertet die Lage in der Kernzone des Grundwasserschongebietes und im direkten

Anströmbereich zur Wasserversorgungsanlage S als besonders sensibel (Stellungnahme ASV D vom 30. Oktober 2015, AS 3 aus BBV/S156011, Stellungnahme WPLO ON 8 aus LVwG-550884 vorletzter Absatz Seite 2).

Die Bf wurde auf Grund des Kaufvertrages vom 25. Februar 1998 Eigentümerin des Grundstückes Nr. X, KG X, Adresse X (Stellungnahme Bf Beilage 1 der Niederschrift ON 59 aus LVwG-550884, unstrittig).

Die Bf verweist in ihrer Stellungnahme vom 4. September 2017 auf den Grundsatz der Einheit der Betriebsanlage. In der mV argumentierte sie, es würden sich keine Rechtsfragen nach der GewO stellen, da sie nicht der GewO unterliege, § 4 GewO sei nicht erfüllt. Sie vermiete Räumlichkeiten bzw. Flächen an Dritte zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit oder auch zu privaten Zwecken. Diese hätten sich um die jeweiligen notwendigen Bewilligungen zu kümmern. Die bloße Raumvermietung unterliege nicht der GewO (Stellungnahme Bf vom 4. September 2017 ON 44, Vorbringen Bf vorletzter Absatz Seite 2 und vorletzter Absatz Seite 13 des Tonbandprotokolls Beilage zu ON 59, Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift ON 59, Vorbringen Bf vorletzter Absatz Seite 2 des Tonbandprotokolls Beilage zu ON 17, jeweils aus LVwG-550884).

Über Aufforderung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich teilte die Bf mit, dass mit Stichtag 1. Oktober 2017 14 Betriebe eingemietet und darüber hinaus auch noch Garagen an Private vermietet waren. Diese wurden aber nicht abgefragt. Im Lageplan, Beilage zur Stellungnahme der Bf vom 4. Oktober 2017, sind die von der Bf bekanntgegebenen Betriebe eingezeichnet. Es handelt sich um:

- X GmbH (Zwischenlager, Garage, Parkplätze)
- X GmbH (Werkstatt, Büro, Lager, Parkplätze, Wohnungen)
- Architektur X GmbH (Einstellraum, Parkplatz)
- S C, Gipskarton (Lager)
- X GmbH (Werkstatt, Büro, Lager, Parkplätze)
- X D F, Innen- und Außenputz (Lager, Parkplätze)
- X GmbH (Lager, Parkplatz)
- Mag. X X, Wirtschaftstreuhänder (Einstellraum, Parkplatz)
- X F C A, Elektrotechnik (Werkstatt, Parkplatz)
- S G, Verspachtelung - Putze (Lager, Parkplatz)
- S R, Altwarenhändler (Lager, Parkplatz)
- R S, Kleintransporte (Parkplatz, Büro)
- X GmbH (Lager, Parkplatz)
- Ing. B W, Sachverständiger (Einstellraum, Parkplätze)

(Stellungnahme der Bf vom 4. Oktober 2017, ON 48 aus LVwG-550884).

In den von der Behörde vorgelegten GISA-Auszügen (Stichtag 4. Oktober 2017) scheinen für den Standort X folgende Einträge der genannten Unternehmen auf:

- S R: Handels- und Handelsagentengewerbe, Güterbeförderung mit Kraftfahrzeugen, deren höchstes zulässiges Gesamtgewicht 3500 kg nicht übersteigt
- X GmbH: Handels- und Handelsagentengewerbe, Güterbeförderung mit Kraftfahrzeugen oder Kraftfahrzeugen mit Anhängern, deren höchstes zulässiges Gesamtgewicht 3500 kg nicht übersteigt, Vermieten von Kraftfahrzeugen ohne Beistellung eines Lenkers, Servicestation, Kraftfahrzeugtechnik, eingeschränkt auf Reparatur, Service und Wartung mit Ausnahme von karosseriebautechnischen Arbeiten
- X GmbH: Handels- und Handelsagentengewerbe, Vermieten von Kraftfahrzeugen ohne Beistellung eines Lenkers, Servicestation
- X GmbH: Lackierer verbunden mit Maler und Anstreicher

(Stellungnahme der belangten Behörde vom 5. Oktober 2017 und angeschlossene GISA-Auszüge ON 49 aus LVwG-550884).

Folgende nicht in der Auflistung der Bf enthaltene Unternehmen haben an der Adresse X laut GISA-Auszüge, Stichtag 4. Oktober 2017, einen Gewerbestandort angemeldet:

- B C F J: Werbegrafik - Design
- W S: Servicestation

(Stellungnahme der belangten Behörde vom 5. Oktober 2017 und angeschlossene GISA-Auszüge ON 49, Stellungnahme der Bf vom 4. Oktober 2017, ON 48 aus LVwG-550884).

Hinsichtlich folgender, in der Liste der Bf angeführten Unternehmen ist in den von der Behörde vorgelegten GISA-Auszügen kein Gewerbestandort angeführt:

- Architektur X GmbH (Ausnahme gemäß § 2 Abs. 1 Z 10 GewO, ZiviltechnikerG)
- S G, Gipskarton
- X D F, Innen- und Außenputz
- X GmbH
- Mag. X X, Wirtschaftstreuhänder (Ausnahme gemäß § 2 Abs. 1 Z 10 GewO)
- X F C A
- S G, Verspachtelung - Putze
- S R, Altwarenhändler
- X GmbH
- Ing. B W, Sachverständiger

Die Architektur X GmbH und Mag. X X sind gemäß § 2 Abs. 1 Z 10 GewO von der GewO ausgenommen, ob die übrigen Unternehmen vom Anwendungsbereich der GewO ausgenommen oder am gegenständlichen Standort zumindest als weitere Betriebsstätte eingetragen sind, konnte anhand der vorliegenden GISA-Auszüge nicht festgestellt werden (GISA- Auszüge Beilage zu ON 49).

Die im Betriebsgelände verlaufende Zufahrtsmöglichkeit ist am Lageplan, Beilage zu ON 48, rot eingezeichnet. Diese Zufahrtsmöglichkeit wird von allen Mietern und Personen, die die Mieter aufsuchen, benutzt. In der mV wurde die Frage erörtert, ob es sich dabei um eine Privatstraße mit öffentlichem Verkehr im Sinne des § 1 StVO handelt. Fest steht, dass ein Tor vorhanden ist, das tagsüber offen ist. Die Kunden der Betriebe können zufahren. Es ist keine Abschrankung, kein Schild bzw. „Einfahrt verboten“ oder ähnliches vorhanden. In der Nacht wird das Tor geschlossen. Man fährt vom öffentlichen Straßengut durch die Hauszufahrt in den Innenhofbereich (Eingabe und Lageplan Beilage zu ON 48, Einreichplan Beilage 4 der Niederschrift, Erörterung Seite 12 des Tonbandprotokolls Beilage zu ON 59, jeweils aus LVwG-550884).

Die Gebäude sind im Lageplan, Beilage zu ON 48, jeweils blau umrandet eingezeichnet. Die Fläche zwischen den jeweiligen Mietobjekten und der Fläche zur Zufahrt dient als Zufahrt zu den jeweiligen Mietobjekten, wobei dort auch immer wieder Fahrzeuge abgestellt werden. Jeder Mieter hat so die Möglichkeit, die direkt vor seinem Gebäude befindliche Fläche zu nutzen. Die Bf hält in ihrer Stellungnahme vom 4. Oktober 2017 fest, dass bei den Eckflächen keine Behinderung stattfinden darf und sich in der Praxis dies problemlos eingespielt habe. Blau strichliert ist auch ein Flugdach noch eingezeichnet, wobei vor diesem Flugdach die Abstellflächen nicht genutzt werden. Zur Übersichtlichkeit des Planes wurde nach Angaben der Bf auf eine gesonderte Einzeichnung dabei verzichtet, da sich aus den beiden Begrenzungen die jeweilige Fläche klar ableiten lasse. Nach Ansicht der Bf ergebe sich daraus zugleich, dass eine klare Trennung der jeweiligen Flächen hinsichtlich der einzelnen Betriebe möglich sei und in der Praxis auch erfolge. Nur bei der Firma X GmbH werden Flächen tatsächlich zum Abstellen von zu reparierenden Fahrzeugen genutzt. Die Firma X nutzt die Fläche gegenüber dem eingezeichneten Büro auch teilweise zum Abstellen von zu reparierenden Fahrzeugen. Ansonsten werden sämtliche Abstellflächen zum Abstellen fahrtüchtiger PKW genutzt. Die auf der angeschlossenen planlichen Darstellung als „Einstellhalle neu“ bezeichnete Halle wird zurzeit nicht benützt. Es ist hier die Errichtung einer neuen Halle geplant und es besteht eine entsprechende Absperrung (Stellungnahme Bf ON 48 aus LVwG-550884).

Die Bf hat an diesem Standort kein Gewerbe angemeldet. Die im Hof befindlichen Sickerflächen (GMS-Flächen) wurden von der Bf errichtet und werden von ihr auch gewartet. Die Sickerflächen sind nicht an Dritte vermietet (Angaben Bf, letzter Absatz Seite 8 Tonbandprotokoll Beilage zu ON 17, vorletzter Absatz Seite 13 und zweiter Absatz Seite 14 Tonbandprotokoll Beilage zu ON 59, jeweils aus LVwG-550884).

Die im Lageplan, Beilage zu ON 48, rot markierte Zufahrtsmöglichkeit erstreckt sich auch auf Asphaltflächen, die in die vorhandenen GMS-Flächen entwässern

(ASV Dipl.-Ing. D, Seite 12 Tonbandprotokoll Beilage zu ON 59 aus LVwG-550884).

2.2. Zu den vorhandenen Baubescheiden:

2.2.1. Baubescheide vom 17. August 1973 und vom 25. Juli 1974:

Mit Bescheid vom 17. August 1973, GZ: 601/S, des Magistrates der Landeshauptstadt Linz wurde ein zweigeschoßiges Sozialgebäude mit Ölheizung auf dem Grundstück Nr. X (heute: X) gemäß der Linzer Bauordnung bewilligt (Bescheidadressat waren die damaligen Grundeigentümer I J P & G E). Auflagepunkt 10. ordnete an: Dach- und Abwässer dürfen nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Der Vorplatz vor dem Gebäude ist im Gefälle so zu verlegen, dass die Wasserableitung auf eigenem Grund erfolgen kann. In der Baubeschreibung zu dem zugrundeliegenden Ansuchen findet sich unter Punkt 22. (Seite 3 des Ansuchens) der ausdrückliche Hinweis: „Abstellplätze für Kraftfahrzeuge: im Lagerplatzgelände“. Im Bescheid wird unter Punkt 1. auf „Allgemeine Vorschreibungen“ verwiesen. Unter Punkt 8. dieser Allgemeinen Vorschreibungen wurden dem Bauwerber, den Rechtsvorgängern der Bf, 20 Einstellplätze vorgeschrieben. Das Bauansuchen vom 17. Oktober 1972 liegt dem Baubescheid zugrunde. Diesem Bauansuchen lag auch ein Lageplan vom 15. September 1972 bei. Aus diesem Plan ergibt sich, dass Garagen und Einstellplätze im Innenhof vorhanden waren (Punkt 3.2. der Beschwerde, Punkt 4.1. der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift ON 59, Beilage A der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 25. Juli 1974, GZ: 601/S-130/72, wurde den Rechtsvorgängern der Bf die Bewilligung gemäß der Linzer Bauordnung für die Aufstockung des Sozialgebäudes erteilt. Die Bewilligungsverhandlung fand am 2. Mai 1974 statt. Im protokollierten Sachverständigengutachten wurde eine Erhöhung der Einstellplätze auf 30 Stück gefordert (Punkt 3.3. der Beschwerde, Punkt 4.1. der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift ON 59, Beilage A der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

Der Kollaudierungsbescheid vom 16. Mai 1977 bezieht sich auf diese beiden Bescheide. Darin wurde ausdrücklich festgehalten, dass noch 30 KFZ-Stellplätze zu errichten und durch sichtbare Boden- oder Wandmarkierungen zu kennzeichnen sind und dies der Behörde nachzuweisen ist. Mit Bescheid vom 2. Juli 1979 wurde die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das 4-geschoßige Sozialgebäude mit Ölheizung erteilt (Punkt 4.3. der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift ON 59, Vorbringen Bf vorletzter Absatz Seite 7 des Tonbandprotokolls, ON 59 aus LVwG-550884).

2.2.2. Baubescheid vom 26. Jänner 1976:

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 26. Jänner 1976, GZ: 601/S-873/74, wurde den Rechtsvorgängern der Bf die Bewilligung gemäß Linzer Bauordnung für die Errichtung eines Bauhofes mit einer Reparaturwerkstätte, Garagen und Lagergebäude erteilt. Punkt 15. dieses Bescheides lautet: „Sollten befestigte Hof- und Parkflächen mit einem größeren Ausmaß als 2.000 m^2 angelegt werden, dürfen die dort anfallenden Niederschlagswässer nur über ein Rückhaltebecken dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Diesbezügliche ergänzende Vorschreibungen bleiben vorbehalten.“ Diesem Bescheid liegt ein Lageplan zugrunde, aus dem aber nicht konkret erkennbar ist, welche Flächen befestigt und welche nicht befestigt vorgesehen waren (Punkt 3.4. der Beschwerde, Punkt 4.2. der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift ON 59, Beilage B der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

2.2.3. Baubescheid vom 6. Juli 1988:

Mit Bescheid vom 6. Juli 1988, GZ: 501/S-1090/87, wurde den Rechtsvorgängern der Bf die Baubewilligung für eine Betriebstankstelle, die Lagerung von Mineralölprodukten/Heizöl zur Versorgung der Heizkanonen an den Baustellen, eine Zwischenlagerung von Altöl, eine Lagerung von leeren Kunststoffgebinden in der Stahlblechbox bzw. in der umliegenden Manipulationsfläche der Betriebstankstelle erteilt. Diese Betriebstankstelle existiert nicht mehr (Punkt 3.5. der Beschwerde, Punkt 4.4. der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift ON 59, Beilage C der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

2.2.4. Baubescheid vom 8. Juni 1995:

Mit Baubescheid vom 8. Juni 1995, GZ: 501/S-44/93a, wurde den Rechtsvorgängern der Bf gemäß der Oö. Bauordnung die Bewilligung für die Errichtung eines Zubaus an der Nordostseite der Reparaturwerkstätte erteilt (Beilage D der Stellungnahme ON 49 aus LVwG-550884).

2.2.5. Baubescheid vom 3. August 1998:

Mit Bescheid vom 3. August 1998, GZ: 501/S980097c, wurde der Bf gemäß Oö. Bauordnung die Bewilligung für den Neubau eines Flugdaches erteilt (Beilage E der Stellungnahme ON 49 aus LVwG-550884).

2.2.6. Baubescheid vom 15. April 2003:

Mit Bescheid vom 15. April 2003, GZ: 501/S030024c, wurde der Bf gemäß Oö. Bauordnung die Bewilligung für den Neubau einer Lagerhalle mit Campingartikel erteilt (Beilage F der Stellungnahme ON 49 aus LVwG-550884).

2.3. Zu den gewerbebehördlichen Genehmigungen:

2.3.1. Gewerbebehördliche Genehmigung vom 4. Dezember 1975:

Mit Bescheid vom 4. Dezember 1975 wurde den Rechtsvorgängern der Bf (I J P& G E) die gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigung für die Einrichtung eines Bauhofes sowie einer Reparaturwerkstätte, Garagen und Lagergebäuden erteilt (Beilage B der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

2.3.2. Gewerbebehördliche Genehmigung vom 25. April 2000:

Mit Bescheid vom 25. April 2000, GZ: 501/S991017i, wurde über Antrag der W OEG ein Feststellungsbescheid im Sinne des § 359b Abs. 1 Z 2 GewO erlassen, und zwar betreffend Gebrauchtwagenhandel mit Servicestation und KFZ-Spenglerei (Beilage G der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

2.3.3. Gewerbebehördliche Genehmigung vom 21. März 2001:

Mit Bescheid vom 21. März 2001, GZ: 501/S001005g, wurde über Antrag des J L ein Feststellungsbescheid im Sinne des § 359b Abs. 1 Z 2 GewO erlassen, und zwar betreffend eine KFZ-Werkstätte (Beilage H der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

2.3.4. Gewerbebehördliche Genehmigung vom 18. Juni 2001:

Mit Bescheid vom 18. Juni 2001, GZ: 501/S011017h, wurde über Antrag der FA X KFZ-Handel und Tuning, A B, ein Feststellungsbescheid im Sinne des § 359b Abs. 1 Z 4 GewO erlassen, und zwar betreffend KFZ-Werkstätte zur Montage von Tuningteilen und Zubehör (Beilage I der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017, ON 49 aus LVwG-550884).

2.4. Abweichungen von vorhandenen Bescheiden:

In der mV am 7. Dezember 2017 wurde eingehend erörtert, ob in den oben aufgelisteten Bescheiden (2.2. und 2.3) Vorgaben für die Entsorgung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Wässer enthalten sind. Im erwähnten Baubescheid vom 26. Jänner 1976 ist die erwähnte Auflage 15. enthalten. Die für die Abwässer des Autowaschplatzes enthaltene Auflage ist insoweit hinfällig geworden, da dieser Autowaschplatz aufgelassen wurde. Abgesehen von der Auflage 15. des Bescheides vom 26. Jänner 1976 sind in den angeführten Baubescheiden bezüglich der Entsorgung der auf befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwässer keine

Vorgaben enthalten. In den Genehmigungsbescheiden vom 25. April 2000, vom 21. März 2001 und vom 18. Juni 2001 wurde die straßenbaumäßige Befestigung von KFZ-Stellplätzen angeordnet. Die Entwässerung wurde entweder über den Kanal oder eine dem Stand der Technik entsprechende Versickerung angeordnet. Es wurden danach keine weiteren gewerbebehördlichen Genehmigungen für diesen Standort erteilt (Erörterung Tonbandprotokoll ON 59 aus LVwG-550884 Seiten 6 und 7).

Zu Beginn des Jahres 2009 waren im Innenhof Flächen im Ausmaß von 1.300 m^2 asphaltiert bzw. versiegelt. Für die Hofflächenentwässerung wurde seitens der Bf mit Schreiben vom 26. Jänner 2009 dem Amtssachverständigendienst der Behörde ein Plan (Eingangsstempel 28. Jänner 2009) über diese Hofflächenwasserbeseitigung des Hofbereiches, X, vorgelegt. Aus diesem Plan geht einerseits hervor, welche Flächen befestigt waren und in welchen Bereichen Grün-Mulden-Steine (GMS 30) für die Oberflächenentwässerung ausgeführt werden sollten. Der gesamte Hofbereich wurde in fünf Entwässerungsbereiche A bis E eingeteilt (Angaben Dkfm. A und Dipl.-Ing. D, Tonbandprotokoll Beilage zu ON 59, Schreiben Dipl.-Ing. D vom 16. März 2009, AS 4 Akt BBV/S156011).

Mit Schreiben vom 16. März 2009 beurteilte der ASV für Gewässerschutz dieses Konzept. Darin wird ausgeführt: „Unter der Voraussetzung, dass sämtliche mit KFZ zu befahrenden Flächen, die derzeit in geschotterter Form bzw. schadhaft befestigt vorliegen, straßenbaumäßig befestigt (asphaltiert) und mit eindeutigem Gefälle zu den Entwässerungseinrichtungen hin ausgebildet werden und die Entwässerung der Fahr- und Stellplätze über die im Plan ausgewiesenen GMS-Flächen bzw. Einlaufschächte erfolgt, ist unter Beachtung nachfolgender Bedingungen mit keiner mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser zu rechnen.“ Im Zuge einer am 31. März 2009 beim Amt stattgefundenen Besprechung nahm der handelsrechtliche Geschäftsführer der Bf die im Schreiben vom 16. März 2009 aus wasserfachlicher Sicht geforderten Bedingungen zur Kenntnis und sagte eine Realisierung der Maßnahmen bis 31. Dezember 2009 zu (Schreiben Dipl.-Ing. D AS 2 BBV/S156011).

Am 19. Oktober 2015 - nach Inkrafttreten der Schongebietsverordnung - führte der ASV für Grundwasserschutz Dipl.-Ing. D einen Lokalaugenschein zur Überprüfung der hofseitigen Oberflächenbefestigungen und der Entwässerungssituation durch. Dabei stellte er Abweichungen von den Vorgaben seines Schreibens vom 16. März 2009 fest. Einige der mit GMS-Elementen hergestellten Sickerflächen waren nicht über die gesamte Steinhöhe von 30 cm mit Erde-Sand-Gemisch, bestehend aus ca. zwei Drittel Oberboden mit mindestens 2 % Humusanteil und ein Drittel Sand, aufgefüllt. Zum Teil wiesen die Versickerungsflächen keinen Grasbewuchs auf. Weitere Abweichungen werden im Gutachten des ASV genau beschrieben (Stellungnahme ASV Dipl.-Ing. D AS 2 BBV/S156011).

Der ASV kam letztlich zu dem Ergebnis, dass die festgestellte Oberflächenentwässerung bewilligungsfähig sei, weshalb im vorangegangenen Erkenntnis vom

16. August 2016 auch ein Alternativauftrag erlassen wurde (Angaben Dipl.-Ing. D Tonbandprotokoll ON 17 und Erkenntnis ON 18 LVwG-550884).

Die Bf hatte noch im Jahr 2009 weitere Hofflächen versiegelt, weshalb derzeit insgesamt 2.900 m^2 Hoffläche asphaltiert sind (Angaben Dipl.-Ing. D und Dkfm. A, Tonbandprotokoll Beilage zu ON 59 LVwG-550884).

Auf Grund der wasserrechtlichen Eingabe der Bf, eingelangt am 28. Dezember 2016, führte die belangte Behörde ein Bewilligungsverfahren durch. Laut dem eingereichten Lageplan vom 24. April 2017 entwässern 2.141 m^2 der asphaltierten Flächen in den Kanal. 894 m^2 asphaltierte Fläche entwässern in die GMS-Flächen. Mit Bescheid vom 8. Mai 2017, GZ: 0071267/2016 BBV SuG/S BBV/S163025, wurde der Bf die wasserrechtliche Bewilligung für die Versickerung der Oberflächenwässer von den befestigten Fahrflächen in Linz, X, Grundstück Nr. X, EZ X, KG X, sowie zur Errichtung und zum Betrieb der dafür erforderlichen Anlagen unter Vorschreibung von Auflagen erteilt. Auflage 1. lautet: „Die Niederschlagswässer von den asphaltierten Einzugsflächen im Ausmaß von 894 m^2 müssen über, mit GMS-Elementen aus Beton ausgeführte Versickerungsflächen, die in Summe eine Größe von 303 m^2 aufweisen, abgeleitet werden.“ Die Bewilligung wurde befristet bis 31. Dezember 2032 erteilt. Die Bauvollendungsfrist wurde mit 31. Dezember 2017 festgelegt (Lageplan vom 24. April 2017, BBV/S163025, Angaben Dipl.-Ing. D Tonbandprotokoll Beilage zu ON 59).

Der ASV für Gewässerschutz führte am 24. Juli 2017 vor Ort einen Lokalaugenschein durch. Zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines erfolgte die Versickerung der Oberflächenwässer noch nicht in dem mit Bescheid vom 8. Mai 2017 bewilligten Umfang und forderte der ASV in seiner Stellungnahme vom 31. Juli 2017 die projekts- bzw. auflagenkonforme Ausführung (Stellungnahme ASV Dipl.-Ing. D vom 31. Juli 2017 Beilage zu ON 39 aus LVwG-550884).

Nach dem eingereichten Anlagenkonzept wäre nach dem aktuellen Stand der Technik bei einer rein privaten Nutzung grundsätzlich keine mehr als geringfügige Einwirkung anzunehmen. Im Lageplan ist aber in der Mitte beispielsweise die Werkstatt eingezeichnet und damit ist von einer gewerblichen Nutzung auszugehen, weshalb hier nach dem Stand der Technik sehr wohl von einer mehr als geringfügigen Einwirkung auszugehen wäre. Daher ist im gegenständlichen Fall selbst bei Unterschreiten der 1.000 m^2-Grenze, konkret Einreichung von 894 m^2 asphaltierter Fläche, die zur Versickerung gebracht wird, von einer mehr als geringfügigen Einwirkung auszugehen. Die im Lageplan vom 4. Oktober 2017 ON 48 rot markierte Farbfläche betrifft auch den unmittelbar westlich und östlich der Werkstatt eingezeichneten Bereich der asphaltierten Flächen, die in die GMS-Flächen entwässern (Angaben Dipl.-Ing. D Seite 13 Tonbandprotokoll Beilage ON 59 aus LVwG-550884).

2.4.1. Änderungen der mit den bau- und gewerberechtlichen Bescheiden bewilligten Baulichkeiten:

Im Jahr 2009 waren 1.300 m^2 an Flächen im Innenhof asphaltiert. Diese Flächen wurden noch im Jahr 2009 vergrößert, sodass derzeit ca. 2.900 m^2 Fläche asphaltiert sind. Die in der erwähnten Auflage 15. des Bescheides vom 26. Jänner 1976 angegebene Fläche (2.000 m^2) wurde damit überschritten. Dass diese Änderung einen baurechtlichen Bewilligungstatbestand erfüllen würde, konnte nicht festgestellt werden. Dass die bestehende Entsorgung der Oberflächenwässer (Versickerung bzw. Einleitung in den öffentlichen Kanal) eine baubewilligungspflichtige Änderung darstellen würde, konnte nicht festgestellt werden, geht die belangte Behörde doch von einer wasserrechtlich bewilligungspflichtigen Einwirkung nach § 32 WRG aus. Gewerberechtlich wurde den Betrieben die straßenbaumäßige Befestigung vorgeschrieben, weshalb nach den derzeitigen Beweisergebnissen nicht festgestellt werden kann, dass die Vergrößerung der versiegelten Flächen eine genehmigungspflichtige Änderung der Betriebsanlagen darstellen würde. Dass die bestehende Entsorgung der Oberflächenwässer (Versickerung bzw. Einleitung in den öffentlichen Kanal) eine genehmigungspflichtige Änderung der Betriebsanlagen darstellen würde, konnte nicht festgestellt werden, geht die belangte Behörde doch von einer wasserrechtlich bewilligungspflichtigen Einwirkung nach § 32 WRG aus. Abgesehen davon konnten keine baulichen Veränderungen festgestellt werden, die eine bau- oder gewerberechtliche Genehmigungspflicht begründen würden (Akt).

2.4.2. Änderungen der mit den bau- und gewerberechtlichen Bescheiden bewilligten Betriebsmodalitäten:

Bis zum Eigentumserwerb der Bf war für den Hofbereich eine Betriebsanlagengenehmigung (Punkt 2.3.1.) erteilt worden. Nach dem Eigentumserwerb im Jahr 1998 vermietete die Bf Flächen an einzelne Betriebe und liegen insoweit die unter Punkte 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4. festgestellten Genehmigungen vor. Darauf weist auch die belangte Behörde in ihrem Schreiben vom 5. Oktober 2017 (ON 49) hin (Akt).

2.4.3. Abweichungen von der wasserrechtlichen Bewilligung vom 8. Mai 2017:

Zu allfälligen Abweichungen von der wasserrechtlichen Bewilligung vom 8. Mai 2017 ist festzustellen, dass im Bereich der im Baubewilligungsverfahren eingereichten Lagerhalle im Nordosten des Hofes eine Schotterfläche vorhanden ist, in die Wässer eingetragen werden und insoweit eine Abweichung von der Bewilligung besteht, als hier eben eine GMS-Fläche eingezeichnet ist bzw. eine Asphaltfläche. Die Fläche AF11 wird nicht entsprechend dem Stand der Technik von den Oberflächenwässern entsorgt. Anstelle der eingezeichneten GMS-Fläche befindet sich Schotter. Bei den eben erwähnten Flächen AF11, AF12a und AF13a handelt es sich um die Baustelle der Einstellhalle neu, bezüglich der wie erwähnt ein baurechtliches Verfahren anhängig ist. Wenn die Einstellhalle neu errichtet ist, kann de facto ohne weiteres die Kollaudierung für den wasserrechtlichen Bewilligungsbescheid erfolgen. Das Baubewilligungsverfahren betreffend Einstellhalle neu ist noch nicht abgeschlossen (Angaben Dipl.-Ing. D Seite 11 Tonbandprotokoll ON 59 LVwG-550884, Lageplan 24. April 2017 aus BBV/S1163025, Lageplan Einstellhalle neu Beilage 4 der Niederschrift ON 59 LVwG-550884).

3. Beweiswürdigung:

In der Sache selbst (2.) stützen sich die Feststellungen auf die in Klammer jeweils genannten Beweismittel und Angaben. Die Feststellungen zum Standort (2.1.) sind im Wesentlichen unstrittig und beschreiben den IST-Zustand. Vorbringen und Einschätzungen der Parteien werden durch Angabe der jeweiligen Quelle gekennzeichnet. Das WPLO bewertet die Lage als besonders sensibel. Anzumerken ist, dass die Bf in ihrer Stellungnahme (Beilage 1 der Niederschrift vom 7. Dezember 2017) vorbrachte: „Die Fa. X GmbH vermietet die auf dieser Liegenschaft befindlichen Objekte an dritte Personen, betreibt selbst aber kein Gewerbe auf dieser Liegenschaft. Die bloße Raumvermietung ist kein Gegenstand der Gewerbeordnung. Irgendeine Dienstleistung wird von der Fa. X GmbH nicht übernommen. Die Voraussetzungen des § 4 GewO liegen nicht vor.“ Entsprechend ihrer Angaben in der mV war aber festzustellen, dass die Sickerflächen nicht vermietet sind und von ihr gewartet werden. Die rot markierte Zufahrt (Planbeilage zu ON 48) wird von allen Mietern bzw. deren Kunden genutzt.

Zu den vorhandenen Baubescheiden (2.2.) brachte die Bf in der Beschwerde vor: „3.2. Mit Bescheid vom 17. August 1973, GZ: 601/S, des Magistrates der Landeshauptstadt Linz wurde ein zweigeschoßiges Sozialgebäude mit Ölheizung auf diesem Grundstück bewilligt. In diesem Bescheid werden ausdrücklich Abstellplätze im Vorgarten erwähnt, die Wasserableitung hat auf eigenem Grund zu erfolgen. Die dabei auch vorgesehenen PKW-Abstellplätze werden ebenso erwähnt. 3.3. Mit Bescheid vom 25. Juli 1974, GZ: 601/S-130/72, des Magistrates der Landeshauptstadt Linz, wurde die Aufstockung des Sozialgebäudes genehmigt. Es wurde die Auflage erteilt, 30 Stellplätze zu errichten und ständig bereit zu halten. 3.4. Mit Bescheid der Landeshauptstadt Linz vom 26. Jänner 1976, GZ: 601/S-873/74, wurde auf diesem Grundstück die Errichtung eines

Bauhofes mit einer Reparaturwerkstätte, Garagen und Lagergebäude bewilligt. In dem dieser Bewilligung zugrundeliegenden Plan sind ausdrücklich die auch heute noch bestehenden Werkstättengebäude, Garagen- und Einstellplätze, ein Eisenbiegerplatz, Lagerplätze und Straßenflächen ausgewiesen und bewilligt. Gemäß diesem Bescheid sind Dachwässer auf eigenem Grund abzuleiten. Eine Einleitung in den öffentlichen Kanal ist untersagt. Die Abwässer vom Autowaschplatz sind über einen Benzinabscheider mit vorgeschaltetem Schlammfang in den öffentlichen Kanal zu leiten. Hof- und Parkflächen sind in diesem Bescheid ausdrücklich erwähnt. 3.5. Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 30. Mai 1988, GZ: 501/S-1091/87, wurden eine Betriebstankstelle, die Lagerung von Mineralölprodukten/Heizöl zur Versorgung der Heizkanonen an den Baustellen, eine Zwischenlagerung von Altöl, eine Lagerung von leeren Kunststoffgebinden in der Stahlblechbox bzw. in der umliegenden Manipulationsfläche der Betriebstankstelle bewilligt. 3.6. Mit Bescheid vom 6. Juli 1988, GZ: 501/S-1090/87, wurde die Baubewilligung für eine Lagerhalle und eine Eisenbiegerhalle erteilt. Bei der Lagerhalle wurde ausdrücklich als Verwendungszweck die Lagerung von diversen Kleingeräten, Gerüsten, Baumaterialien, Baugeräte aller Art angegeben und mitbewilligt. 3.7. Mit Bescheid vom 8. Juni 1995, GZ: 501/S-44/93a, des Magistrates der Landeshauptstadt Linz wurde die Errichtung eines Zubaus an der Nordostseite der Reparaturwerkstätte bewilligt. 3.8. Mit Bescheid vom 3. August 1998, GZ: 501/S980097c, des Magistrates der Landeshauptstadt Linz wurde die Baubewilligung für den Neubau eines Flugdaches erteilt. In der Baubeschreibung wurden die Zweckwidmung ‚Lager' und die bebaute Fläche mit 484,24 m^2 angegeben. 3.9. Mit Bescheid vom 15. April 2003, GZ: 501/S030024c, des Magistrates der Landeshauptstadt Linz wurde der Neubau einer Lagerhalle für Campingartikel bewilligt. 3.10. Neben den oben genannten baurechtlichen Bescheiden gibt es auch noch eine Vielzahl gewerberechtlicher Bescheide (Betriebsanlagengenehmigungen) sowie wasserrechtlicher Bescheide. Die Lagerung und Leitung von flüssigen Brennstoffen wurde z.B. mit Bescheid vom 16. August 1973, GZ: 601/WA-S, bewilligt. In gleicher Weise liegt auch eine Vielzahl von Arbeitsstättenbewilligungen vor. Dies alles ist der Behörde bekannt, nachdem sie schon jahrelang immer wieder diese Liegenschaft inspiziert. 3.11. Der seinerzeit bewilligte Waschplatz außerhalb des Werkstättengebäudes sowie die Tankstelle und der Dieseltank wurden in weiterer Folge entfernt bzw. nicht mehr weiter benützt." In der Verhandlung am 2. August 2016 hielten die Vertreter der Bf fest: „Der in der Beschwerde angeführte wasserrechtliche Bewilligungsbescheid betreffend Tankstelle und Heizung ist für die Oberflächenentwässerung im Hof nicht maßgeblich." In der Stellungnahme der Behörde vom 5. Oktober 2017 wurden die Beilagen A bis I sowie die GISA-Auszüge vorgelegt und ausgeführt: „(Die angeführten Nummerierungen beziehen sich auf die Nummerierung im Schriftsatz der Beschwerdeführerin vom 3. Oktober 2016 - außerordentliche Revision)

Zu 2.3.1. und 2.3.2. Beilage A Mit Bescheid vom 17. August 1973 erteilte der Magistrat Linz eine Baubewilligung für ein an der X gelegenes Sozialgebäude. Aus den bewilligten Bauplänen ist ersichtlich, dass es sich bei den angeführten Stellplätzen um straßenseitig vor dem Gebäude gelegene Stellplatzflächen handelt. Mit Bescheid vom 25. Juli 1974 wurde die Errichtung von Stellplätzen zwar vorgeschrieben, in den genehmigten Plänen sind jedoch diese Stellplätze nicht ausgewiesen. Man kann daher nicht von einer Genehmigung der Stellplätze im Innenhof ausgehen, sondern nur davon, dass für dieses Bauvorhaben Stellplätze zu errichten sind. Zu 2.3.3. Beilage B Mit dem angeführten Bescheid vom 26. Jänner 1976 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Bauhofes (Reparaturwerkstätte mit Werkzeugschmiede, Magazinräume, Garagenobjekt mit Magazin

für Kleingeräte und Handwerkzeuge, Zementlager, Abstellboxen, Waschplatz, Krananlage) erteilt. Sämtliche dieser Gebäude liegen nicht an der Straße, sondern sind im Innenhof situiert. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes wurden folgende Auflagen vorgeschrieben: ‚7) Die anfallenden Abwässer vom Autowaschplatz sind über einen Benzinabscheider mit vorgeschaltetem Schlammfang gemäß der ÖNORM B 5101 in den öffentlichen Kanal zu leiten (s. Plankorrektur). 8) Die Art und Größe dieser Abscheideranlage ist im Einvernehmen mit der Stadtbetriebe Linz GmbH, Stadtentwässerung, festzulegen. 9) Der Waschplatz ist mit einem öldichten und flüssigkeitsundurchlässigen Belag zu versehen. 10) Durch entsprechende Gefällsgebungen sind eindeutige Wasserscheiden zwischen dem öldichten und flüssigkeitsundurchlässigen Belag des Waschplatzes gegenüber den übrigen Hofflächen derart auszubilden, dass kein Niederschlagswasser von den angrenzenden Bereichen auf die über die Abscheideranlage zu entwässernde Fläche gelangen kann (ev. Ausbildung eines Randwulstes erforderlich). 11) Die gesamte Kanalisierung ist auf Pressbetonmuffenrohren mit Rollringdichtungen aus Steinzeugrohren mit angearbeiteten Steckmuffen oder aus Kunststoff- bzw. Asbestrohren mit Gummiringdichtungen herzustellen. Ausgenommen hievon sind die Kanalstränge zu den Sickerschächten. 12) Die Ableitung von reinem unverschmutzten Kühlwasser in den öffentlichen Kanal wird nicht gestattet. 14) Das anfallende Dachwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal geleitet werden. 15) Sollten befestigte Hof- und Parkflächen mit einem Ausmaß mehr als 2.000 m^2 angelegt werden, dürfen die dort anfallenden Niederschlagswässer nur über ein Rückhaltebecken dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Diesbezügliche ergänzende Vorschreibungen bleiben vorbehalten.‘

Aus dem Bewilligungsakt, insbesondere den oben angeführten Auflagen ist ersichtlich, dass bei der Bewilligung nur von den befestigten Flächen des Waschplatzes ausgegangen wurde. Die Gestaltung der Hof- und Parkflächen wurde jedoch nicht genehmigt. Dies ist insbesondere aus der Auflage 15. zu ersehen. Das Ausmaß der befestigten Flächen war offenkundig bei Erteilung der Bewilligung nicht genau bekannt und konnte daher auch von keinem Konsens umfasst sein. In der Zwischenzeit wurde die Anzahl der Stellplätze erhöht. Ein Rückhaltebecken wurde nie errichtet. Aus dem in diesem Bewilligungsakt aufliegenden Kanalplan ist ersichtlich, dass auf großen Teilen, die nunmehr als Abstellplätze genutzt werden, keine Abstellflächen vorgesehen waren. Mit Bescheid vom 4. Dezember 1975 wurde die gewerbebehördliche Genehmigung erteilt. Zu 2.3.4. Die mit Bescheid vom 30. Mai 1988, GZ: 501/S-109/87, genehmigte Betriebstankstelle existiert nicht mehr. Zu 2.3.5. Beilage C Mit Bescheid vom 6. Juli 1988, GZ: 501/S-1090/87, wurde die Baubewilligung für eine Lagerhalle und eine Eisenbiegerhalle erteilt. Dem damaligen Bauwerber wurde bei der mündlichen Bauverhandlung aufgetragen, einen Lageplan vorzulegen, in dem vorhandene und die zusätzlich erforderlichen Stellplätze eingetragen sind. Zu 2.3.6. Beilage D Mit Bescheid vom 8. Juni 1995 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Zubaus an der Nordostseite der Reparaturwerkstätte erteilt. Im eingereichten Lageplan sind weniger Stellplätze dargestellt als in den Plänen zur Baubewilligung vom 6. Juli 1988 eingetragen waren. Zu 2.3.7. Beilage E Das gegenständliche Grundstück wurde im Jahr 1988 (gemeint: 1998) von der Beschwerdeführerin erworben. Die Beschwerdeführerin vermietete Teile des ehemaligen Bauhofes unter anderem an verschiedene Betreiber von Reparaturwerkstätten. Weitere bauliche Anlagen wurden als Garagenobjekte zur privaten, nicht gewerblichen Nutzung oder an kleinere Gewerbebetriebe als Lager vermietet. Zu 2.3.8 Beilage F In der Folge wurden folgende gewerbebehördliche Betriebsanlagengenehmigungen erteilt: Beilage G Mit Bescheid vom 25. April 2000, GZ: 501/S991017i, wurde die gewerbebehördliche Genehmigung für einen Gebrauchtwagenhandel mit Servicestation und KFZ-Spenglerei erteilt und folgende Auflage vorgeschrieben: Sämtliche KFZ-Stellplätze

sind straßenbaumäßig zu befestigen, z.B. zu asphaltieren. Die auf den KFZ-Stellplätzen anfallenden Niederschlagswässer sind entweder nach Rücksprache mit der L AG in den städtischen Kanal zu entwässern oder über nach dem Regelwerk der ATV A 138 auszuführende Rasenmulden in den Untergrund zu versickern. Auf Sickerflächen dürfen keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Dieser Betriebsanlage waren 16 Stellplätze zugeordnet. Der Amtssachverständige für Gewässerschutz stellte bei einem Ortsaugenschein am 4. September 2000 fest, die Auflage sei nicht erfüllt, da die Stellplätze an der Ostseite nicht straßenbaumäßig befestigt, sondern geschottert seien. Darüber hinaus wurden Ölverunreinigungen festgestellt. Weiters wurde festgestellt, dass eine neu asphaltierte Fläche an der nördlichen Grundgrenze von einem weiteren Gewerbetreibenden zum Abstellen von unangemeldeten älteren gebrauchten Kraftfahrzeugen benützt wird. Die auf dieser neu asphaltierten Fläche anfallenden Niederschlagswässer entwässerten zum Teil auf die asphaltierten Stellplätze 8-16 der Fa. W (Entwässerung in den Kanal) und in die angrenzende Schotterfläche. Weiters stellte der Amtssachverständige fest, dass auf den Schotterflächen vor den Stellplätzen 17-32 mehrere KFZ teilweise ohne Kennzeichen abgestellt waren. Zu den asphaltierten Stellplätzen 49-55, 107-117 und dem Zufahrts- und Stellplatzbereich der Garage 115 wurde ausgeführt, dass die darauf anfallenden Niederschlagswässer nach wie vor über die angrenzenden Schotterflächen in den Untergrund versickern. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sei erforderlich, dass die Fahr- und Stellplatzflächen für KFZ straßenbaumäßig befestigt werden und entweder nach Rücksprache mit der SBL in den städtischen Kanal oder in entsprechend dimensionierte Rasenmulden entwässert werden. Auf Grund der Nutzung des Grundstückes seien mehr als geringfügige Einwirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Diese Flächen stünden nicht in Zusammenhang mit der Ausübung eines Gewerbes. Mit Aktenvermerk vom 15. November 2000 hielt der Amtssachverständige fest, über die straßenbaumäßige Befestigung und entsprechende Entwässerung der Fahr- und Stellplätze im gesamten Hofbereich solle nächste Woche ein Plan vorgelegt werden. In der Folge gab die Betreiberin bekannt, dass der Gebrauchtwagenhandel eingestellt werde, sodass die KFZ-Stellplätze an der Ostseite der Werkstättenhalle und die KFZ-Stellplätze im Bereich der Hofdurchfahrt Nr. 8-16) nicht mehr verwendet würden. Diese Betriebsanlage wurde von der benachbarten KFZ-Werkstätte übernommen und nur als Lagerhalle für KFZ-Ersatzteile benützt. Die genehmigten, nicht in den Kanal entwässernden Stellplätze wurden daher nie genehmigungskonform ausgeführt. Beilage H Mit Feststellungsbescheid vom 21. März 2001, GZ: 501/S001005g, wurde eine KFZ-Werkstätte in einem Teil der ehemaligen Reparaturwerkstätte des Bauhofes bewilligt und folgende Auflage vorgeschrieben: ‚Sämtliche KFZ-Stellplätze sind straßenbaumäßig zu befestigen, z.B. zu asphaltieren. Die auf den KFZ-Stellplätzen anfallenden Niederschlagswässer sind entweder nach Rücksprache mit der L AG in den städtischen Kanal zu entwässern oder über nach dem Regelwerk der ATV A 138 auszuführende Rasenmulden in den Untergrund zu versickern. Auf Schotterflächen dürfen keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden.‘ Aus der Verhandlungsschrift bzw. den Planunterlagen ergibt sich, dass der Betriebsanlage eine 155 m^2 große Fahr- und Stellplatzfläche zugeordnet war. Bereits bei dieser mündlichen Verhandlung - an der auch der Vertreter der Beschwerdeführerin, Herr A teilnahm - wurde vom Amtssachverständigen für Gewässerschutz darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung der verunreinigten Niederschlagswässer ohne Vorreinigungsmaßnahmen - sprich über Schotterflächen in den Untergrund und in weiterer Folge in den Grundwasserkörper - mit einer mehr als geringfügigen Einwirkung auf den Grundwasserkörper zu rechnen ist. Aus Sicht des Grundwasserschutzes müssten insbesondere unter Beachtung der Nähe der Betriebsanlage zum Schutzgebiet des Grundwasserwerkes S - die Betriebsanlage befindet

sich ca. 150 m südwestlich der Schutzgebietsgrenze der Schutzzone III im direkten Anströmbereich - sämtliche KFZ-Stellplatzflächen straßenbaumäßig befestigt werden. Die auf den Stellplätzen anfallenden Niederschlagswässer sind entweder nach Rücksprache mit den SBL/Geschäftsbereich Abwasser in den städtischen Kanal zu entwässern oder über entsprechend bemessene und ausgebildete Rasenmulden in den Untergrund zu versickern. In der Folge wurden diese KFZ-Stellplätze in den städtischen Kanal entwässert. Eine Versickerung über Sickermulden erfolgte nicht. Beilage I Mit Feststellungsbescheid vom 18. Juni 2001, GZ: 501/S011017h, wurde eine KFZ-Werkstätte zur Montage von Tuningteilen und Zubehör mit einer Fläche von 45 m^2 genehmigt und wiederum folgende Auflage vorgeschrieben: ‚Sämtliche KFZ-Stellplätze sind straßenbaumäßig zu befestigen, z.B. zu asphaltieren. Die auf den KFZ-Stellplätzen anfallenden Niederschlagswässer sind entweder nach Rücksprache mit der L AG in den städtischen Kanal zu entwässern oder über nach dem Regelwerk der ATV A 138 auszuführende Rasenmulden in den Untergrund zu versickern. Auf Schotterflächen dürfen keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden.‘ Die Betriebsanlage war im Erdgeschoß des Hofobjektes an der südöstlichen Gebäudeecke gelegen. Der Amtssachverständige für Gewässerschutz stellte fest, dass für die Abstellung der Kraftfahrzeuge die geschotterte Fläche (7 Parkplätze mit den Nummern 80-86) an der Ostseite des Werkstättengebäudes verwendet wird. Vorher wurden diese Parkplätze von der Fa. W verwendet. Mit Schreiben vom 27. November 2001 teilte der Betreiber dieser Anlage, Herr A B (X KFZ Handel und Tuning) mit, die Betriebsanlage sei aufgelassen worden und die Werkstätte werde wieder im ursprünglichen Zustand als Lagerraum hergestellt. Bei einem Ortsaugenschein am 19. September 2002 stellte der Amtssachverständige für Gewässerschutz fest, der Werkstättenraum werde nun von der Fa. X Handel und Service für die Durchführung von Reifenmontagen und KFZ-Service-Arbeiten verwendet. Für die Abstellung der KFZ werde die Asphaltfläche unmittelbar vor der Werkstatt und dem geschotterten Stellplatz Nr. 80 an der Ostseite des Werkstättengebäudes verwendet. Der verwendete Stellplatz Nr. 80 sei nach wie vor geschottert. Bei einem weiteren Ortsaugenschein im Jahr 2004 stellte der Amtssachverständige für Gewässerschutz fest, der geschotterte Stellplatz Nr. 80 werde nun nicht mehr als Stellplatz verwendet, sondern sei als Abschleppzone gekennzeichnet. In weiterer Folge wurde festgestellt, dass dieser Stellplatz asphaltiert wurde und dem Betreiber die in den städtischen Kanal entwässernden, asphaltierten Stellplätze unmittelbar vor der Werkstätte zugeordnet seien. Am 23. April 2014 wurden die im gegenständlichen Standort angesiedelten Gewerbebetriebe gewerbebehördlich überprüft. Es konnte nicht eruiert werden, welche KFZ-Stellplätze der Fa. X bzw. der Fa X zugewiesen sind. Zusammenfassung: Die unter Z 2.3.1. und 2.3.2. angeführten Bescheide beziehen sich auf Stellplätze im Vorgartenbereich. Bei den verfahrensgegenständlichen Stellplätzen handelt es sich jedoch um die Stellplätze im Innenhof des Gebäudes. Mit Bescheid vom 25. Juli 1974 wurde die Errichtung von Stellplätzen zwar vorgeschrieben, in den genehmigten Plänen sind jedoch diese Stellplätze nicht ausgewiesen. Man kann daher nicht von einer Genehmigung der Stellplätze im Innenhof ausgehen, sondern nur davon, dass für dieses Bauvorhaben Stellplätze zu errichten sind. Mit dem unter 2.3.3. angeführten Bescheid wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Bauhofes erteilt. Die gesamte Anlage wird jedoch nicht mehr als Bauhof benützt. Die Nutzung des gesamten Innenhofes erfolgt nicht entsprechend dieser Bewilligung. Vielmehr wurden nach der Auflassung des Bauhofes die einzelnen Hofobjekte einer geänderten Nutzung zugeführt. Das Werkstättengebäude wird nun ebenso wie weitere Hofgebäude für den Betrieb von KFZ-Werkstätten genutzt. Diesen KFZ-Werkstätten sind immer wieder verschiedene - auch wechselnde - Hofbereiche als Abstellflächen zugewiesen. Insbesondere ist davon auszugehen, dass auch bei der

Bewilligung des Werkstättengebäudes nicht die derzeitig vorhandenen befestigten Flächen einer Genehmigung zugeführt wurden. Aus den dieser Bewilligung zugrundeliegenden Plänen ist ersichtlich, dass auf großen Flächen des Innenhofes, die derzeit als Abstellflächen benutzt werden, keine Abstellflächen genehmigt wurden. Weiters wurde bei dieser Bewilligung nur von einer Befestigung des Waschplatzes ausgegangen. Dieser Waschplatz existiert nun nicht mehr, sondern wird dieser Bereich als Abstellfläche verwendet. Auch wurde in diesem Bescheid keine Versickerung der auf dem Waschplatz anfallenden Abwässer genehmigt, sondern nur die Einleitung der auf dem Waschplatz anfallenden Abwässer in den öffentlichen Kanal. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerin ist aufgrund der oben angeführten Bescheide davon auszugehen, dass eine Genehmigung für die Versickerung auf den als Stellplätze für KFZ sowie für Verkehrs-, Lager-, und Manipulationszwecke benutzten befestigten Flächen im Innenhof der gegenständlichen Liegenschaft nie erteilt wurde. Der Amtssachverständige für Gewässerschutz informierte Herrn A bereits vor dem Jahr 2009, dass die Oberflächenwasserversickerung in der derzeit bestehenden Form (geschotterte Flächen, zum Teil keine Versickerung über entsprechende GMS-Elemente) zu einer mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser führe und wurden ihm die aus wasserfachlicher Sicht erforderlichen Bedingungen für eine ordnungsgemäße Versickerung zur Kenntnis gebracht und ihm mitgeteilt, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen mit keiner mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser zu rechnen ist. Herr A legte in der Folge einen Plan (Eingangsstempel 28. Jänner 2009) über die geplante Oberflächenwasserbeseitigung des Hofbereiches vor. Aus diesem Plan ging hervor, welche Flächen zum damaligen Zeitpunkt in welcher Weise befestigt waren und in welchen Bereichen GrünMuldenStein-Elemente (GMS-Elemente) für die Oberflächenentwässerung ausgeführt werden sollten. Im Zuge eines Ortsaugenscheines am 19. Oktober 2015 stellte der Amtssachverständige fest, dass die vorhandenen GMS-Elemente der Versickerungsflächen B und E nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden seien, da sie nicht über die gesamte Höhe mit Erde-Sand-Gemisch befüllt worden seien. Die Versickerungsflächen seien mit Unrat übersät. Es sei praktisch kein Grasbewuchs vorhanden. An einigen Stellen wurden Farbreste im Bereich der Versickerungsfläche feststellbar. Weiters wurden Farbspuren im Asphalt festgestellt, die auf die Durchführung von Lackierarbeiten im Freien schließen lassen. Die Dichtheit der neu betonierten Stellplatzflächen Nr. 50 bis Nr. 53 sei fraglich. Der Asphaltbelag vor den Garagen Nr. 44 bis 48 und Nr. 64 bis 75 sei schadhaft. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenprofilierung komme es zu einer Versickerung der Oberflächenwässer über den beschädigten Asphaltbelag. Weiters wurden neu geschotterte Autoabstellflächen festgestellt. Die asphaltierte Fahr- bzw. KFZ-Stellfläche C werde in den angrenzenden Schotterboden und nicht über eine belebte Bodenzone in Form einer GMS-Fläche entwässert. Weiters würden Aushubmaterial und zum Teil Baurestmassen gelagert. Die Fläche entwässere weder in den Kanal noch in eine belebte Bodenzone. Einige KFZ-Abstellplätze seien nur geschottert ausgeführt. Im Zuge von Betriebsanlagengenehmigungsverfahren wurde immer wieder vom Sachverständigen für Gewässerschutz darauf hingewiesen, dass bei der derzeitigen Versickerung (geschotterte Flächen, zum Teil keine Versickerung über entsprechende GMS-Elemente) eine mehr als geringfügige Einwirkung auf das Grundwasser zu erwarten sei und diese Versickerung daher einer wasserrechtlichen Bewilligung bedürfe. Zusammenfassend kann daher gesagt werden, dass die Oberflächenwasserversickerung nie so ausgeführt wurde, dass eine mehr als geringfügige Einwirkung auf das Grundwasser auszuschließen ist und wäre die derzeit bestehende Versickerung daher auch bereits unabhängig von den Bestimmungen der Grundwasserschongebietsverordnung S als genehmigungspflichtig zu beurteilen. Die Regelung in der Praxis, dass die

Versickerung von Flächen erst ab ca. 1.000 m^2 zu einer mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser und daher zu einer Bewilligungspflicht führt, ist im Schongebiet jedoch nicht anzuwenden. Dass im Schongebiet eben schon die Versickerung kleinerer Flächen zu einer mehr als geringfügigen Einwirkung führt, ist auch durch die Erlassung der Schongebietsverordnung evident, in der festgelegt wurde, dass die Versickerung einer Fläche von mehr als 100 m^2 einer Bewilligung bedarf. Es ist daher aufgrund der Feststellungen des Amtssachverständigen für Gewässerschutz und des Wasserwirtschaftlichen Planungsorgans davon auszugehen, dass eine Versickerung einer Fläche von mehr als 800 m^2 im Schongebiet jedenfalls eine bewilligungspflichtige Maßnahme bereits nach § 32 WRG darstellt. Derzeit ist kein gewerberechtliches Genehmigungsverfahren die Gesamtheit der gegenständlichen Versickerungsflächen betreffend anhängig. Die Konzentrationsbestimmung des § 356b GewO kann somit nicht zur Anwendung kommen. Es ist daher erforderlich, der Beschwerdeführerin aufzutragen, die nach § 32 WRG bewilligungspflichtigen Versickerungen einzustellen. § 82b-Prüfbefunde der Betriebsanlagenbetreiber wurden der Behörde nicht vorgelegt."

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich wies die Verfahrensparteien mit E-Mail vom 21. November 2017 (ON 56) nach zusammenfassender Beurteilung der Beilagen A bis I auf Folgendes hin: „Aus der Stellungnahme des Dipl.-Ing. D vom 16. März 2009 geht nun hervor: ‚Unter der Voraussetzung, dass sämtliche mit KFZ zu befahrenden Flächen, die derzeit in geschotterter Form bzw. schadhaft befestigt vorliegen, straßenbaumäßig befestigt (asphaltiert) und mit eindeutigem Gefälle zu den Entwässerungseinrichtungen hin ausgebildet werden und die Entwässerung der Fahr- und Stellplätze über die im Plan ausgewiesenen GMS-Flächen bzw. Einlaufschächte erfolgt, ist unter Beachtung nachfolgender Bedingung mit keiner mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser zu rechnen.' Auflage 15. des Bescheides vom 26. Jänner 1976 steht dem nicht entgegen, da hier wohl mit den darauffolgenden Anordnungen, KFZ-Stellplätze straßenbaumäßig zu befestigen, speziellere Anordnungen getroffen wurden. Gleiches gilt für die Beanstandungen im Zusammenhang mit den Bescheiden vom 25. April 2000, vom 21. März 2001 und vom 18. Juni 2001 in den Jahren 2000 bis 2004, zumal hinsichtlich des Zustandes 2009 die fachliche Beurteilung einer nicht mehr als geringfügigen Einwirkung bei Einhaltung näher beschriebener Bedingungen vorliegt. Laut Stellungnahme vom 30. Oktober 2015 wurden am 19. Oktober 2015 Abweichungen festgestellt, wobei man meiner vorläufigen Ansicht nach - wie schon im E-Mail vom 20. September 2017 erwähnt - nicht ohne weiteres unterstellen kann, es handle sich um die bewilligungspflichtige Erweiterung von befestigten und unbefestigten Flächen im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 3 SchongebietsVO, die als Stellplätze für KFZ, Verkehrs-, Lager-, oder Manipulationsflächen genutzt werden, weil hinsichtlich keines Stellplatzes oder Fläche konkret eine bau- oder gewerberechtlich genehmigungspflichtige Abweichung von den vorhandenen Baubewilligungen und gewerberechtlichen Bescheiden festgestellt werden kann und eine straßenbaumäßige Befestigung nach Maßgabe der Vorgaben des Dipl.-Ing. D keine mehr als geringfügige Auswirkung auf das Grundwasser zu haben scheint, weshalb bei Inkrafttreten der SchongebietsVO keine Bewilligungspflicht nach §32 Abs. 1 WRG bestand."

In der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift vom 7. Dezember 2017 wird vorgebracht: „4.1. Bescheid 17. August 1983, Beilage ./A Zu diesem Bescheid fehlt das Ansuchen um Baubewilligung. In der Baubeschreibung zu diesem Ansuchen findet sich nämlich unter Punkt 22. (Seite 3 des Ansuchens) der ausdrückliche Hinweis: ‚Abstellplätze

für Kraftfahrzeuge: Im Lagerplatzgelände‘. Zum Bescheid selbst fehlen die auf Seite 2 unter Punkt 1. des Bescheides genannten ‚Allgemeinen Vorschreibungen‘. Dies ist deshalb so wichtig, da unter Punkt 8. dieser Allgemeinen Vorschreibungen dem Bauwerber 20 Einstellplätze vorgeschrieben wurden. Bei der Verhandlung am 2. Mai 1974 wurde um die Bewilligung für die Aufstockung des Sozialgebäudes um einen 3. Stock verhandelt. Im Sachverständigengutachten wurde dabei eine Erhöhung der Einstellplätze auf 30 Stück gefordert. Dem Bauansuchen vom 17. Oktober 1972 lag auch ein Lageplan vom 15. September 1972 (zum Nachweis der Nachbareigenschaft) bei. Aus diesem Plan ergibt sich, dass Garagen und Einstellplätze im Innenhof vorhanden waren und im Innenhof auch Straßenflächen vorhanden waren. Die Annahme, die Stellplätze seien nur am Vorplatz, ist schon leicht dadurch zu widerlegen, dass für insgesamt 30 Stellplätze am Vorplatz überhaupt kein Platz ist. Es ist nicht anzunehmen, dass die Behörde auf einem derartig kleinen Vorplatz tatsächlich annimmt, 30 PKW abstellen zu können. 4.2. Mit Bescheid vom 26. Jänner 1976 wurde die Errichtung des Bauhofes mit einer Reparaturwerkstätte, Garagen und Lagergebäuden bewilligt. Unter Punkt 15. dieses Bescheides wurde festgelegt, dass die befestigten Hof- und Parkflächen nur bei einem größeren Ausmaß als 2.000 m^2 nur über ein Rückhaltebecken dem öffentlichen Kanal zugeführt werden dürfen. Nur betreffend die Abwässer vom Autowaschplatz (Auflage Punkt 7.) waren über einen Benzinabscheider in den öffentlichen Kanal zu leiten. Alle übrigen Wässer waren hingegen zur Versickerung zu bringen. Auch aus dem Plan, der diesem Bescheid zugrunde liegt und der der Behörde auch vorgelegt werden kann, wenn nicht überhaupt der Originalbauakt beigeschafft wird (!), ergeben sich die bewilligten Abstellplätze, bewilligten Garagen und Hallen, sowie die bewilligte befestigte Fläche im gesamten Innenhof! Durch diesen Plan zeigt sich, dass hinsichtlich der gesamten befestigten Innenfläche eine rechtskräftige Bewilligung vorliegt! Somit kann die Behörde die zugrundeliegende Verordnung nicht für den Bescheid heranziehen. 4.3. Im Kollaudierungsbescheid vom 16. Mai 1977 wurde ausdrücklich festgehalten, dass noch 30 KFZ-Stellplätze zu errichten und durch sichtbare Boden- und Wandmarkierungen zu kennzeichnen sind und dies der Behörde nachzuweisen ist. Dies wurde offensichtlich dann auch durchgeführt, da mit Bescheid vom 2. Juli 1979 die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für das 4-geschoßige Sozialgebäude mit Ölheizung erteilt wurde. Sohin steht fest, dass 30 Abstellplätze errichtet wurden. Interessanterweise fehlen diese Bescheidteile in der Aufzählung des Magistrates, obwohl sie Bestandteil des Aktes sind! 4.4 Der von der Behörde als Beilage ./C vorgelegte Bescheid vom 6. Juli 1988 ist unvollständig, da unter Punkt III. auf ein Beiblatt verwiesen wird und dieses Beiblatt dem Bescheid nicht beiliegt. Die Behauptung, bei der mündlichen Verhandlung sei die Vorlage irgendwelcher Pläne mit Stellplätzen aufgetragen worden, lässt sich nicht nachvollziehen, da die Verhandlungsschrift von der Behörde nicht vorgelegt wurde. Warum? Dem von der Behörde dem Bescheid (Beilage ./C) angeschlossenen Plan lassen sich aber unschwer die Stellplätze entnehmen. Es handelt sich hierbei insgesamt um die 31 genannten Stellplätze im Hofinneren und nicht wie die Behörde meint im Vorplatz! Somit ergibt sich aus dem der Beilage ./C beigelegten Plan unschwer, dass genau diese 30 Stellplätze Bestand sind und genehmigt sind. 4.5. Im Bescheid vom 8. Juni 1995 wurde um die Errichtung eines Zubaus an der Nordostseite der Reparaturwerkstätte angesucht. Wenn die Behörde meint, aus dem angeschlossenen Plan seien weniger Stellplätze ersichtlich, verkennt sie die Situation: Mit diesem Übersichtsplan galt es nur die zur Bauverhandlung zu ladenden Nachbarn festzustellen. Es ging aber nicht darum, irgendwelche Stellplätze zu genehmigen und/oder aufzulassen. Im Übrigen muss es zu diesem Bescheid eigene Baupläne geben, die aber von der Behörde wiederum nicht vorgelegt wurden. 4.6. Die nunmehrige Einschreiterin beantragte am 14. Mai 1998 die Errichtung des Neubaus eines

Flugdaches. Es wurden so insgesamt die auch heute noch existierenden insgesamt 17 einzelnen Abstellflächen im Gebäude bewilligt. 4.7 Mit Bescheid vom 15. April 2003 wurde noch die Errichtung des Neubaus einer Lagerhalle bewilligt. Aus dem bewilligten Bescheid (angeschlossen Beilage ./F) ergeben sich zum einen der bewilligte Lagerplatz, zum anderen aber auch jene Garagen/Boxen/Stellplätze, die bereits bewilligt waren, wenngleich auch hier wiederum eine unvollständige Einzeichnung vorliegt. Es zeigt sich somit, dass der gesamte Innenhof samt den errichteten Stellplätzen in der jetzigen Form bewilligt ist. Bewilligungspflichtig im Innenhof sind darüber hinaus nicht einzelne Stellplätze (diese wären nur nach der Stellplatzverordnung gegebenenfalls nachzuweisen), sondern die Grundversiegelung. Dies ist aber schon seit 1976 bewilligt, da zu keinem einzigen Zeitpunkt eine bloße unbefestigte Fläche vorgelegen ist. Dies ergibt sich schon daraus, dass im Plan aus 1976 auch die entsprechenden Ablaufschächte und Kanalführungslinien eingezeichnet sind. Dies ergibt nur einen Sinn bei einer befestigten Fläche. Diese Bewilligung stammt sogar aus der Zeit vor Inkrafttreten der Oö. BauO und wirkt sohin fort. Es kam zu keiner Veränderung nach Inkrafttreten der VO! 5. Betreffend die gewerberechtlichen Bescheide besitzt die Einschreiterin keine Kenntnisse. Als bloße Vermieterin ist sie nicht für die Einholung gewerberechtlicher Bescheide verpflichtet und hat dies auch zu keinem Zeitpunkt übernommen."

Auf folgende Ausführungen in der Niederschrift vom 7. Dezember 2017 (Tonbandprotokoll) wird verwiesen: *„Der Verhandlungsleiter schließt der Niederschrift die Aktenverzeichnisse über den Behördenakt und den Gerichtsakt als Beilage 2 und 3 der Niederschrift an. Die Verfahrensparteien halten fest, dass auf eine wörtliche Verlesung der Akteninhalte verzichtet wird und halten fest, dass der Akteninhalt einvernehmlich als verlesen gilt. Der Verhandlungsleiter spricht die Verfahrensparteien auf Punkt 6 der Stellungnahme Beilage 1 an. Dr. G-W führt dazu aus: ‚§ 32 WRG ist nicht Gegenstand des bekämpften Bescheides, dieser beschränkt sich auf die Anlastung einer eigenmächtigen Neuerung in Folge eines Tatbestandes nach der Schongebietsverordnung.' Die Vertreter der Behörde und des Planungsorgans erwidern: ‚Grundsätzlich müsste nur der einschlägige Tatbestand der Schongebietsverordnung aus dem Bescheid gestrichen werden, eine Bewilligungspflicht nach § 32 WRG ist im gegenständlichen Fall vom Beschwerdegegenstand auch erfasst.' Dr. G-W erwidert: ‚Auf die Bindungswirkung des VwGH-Erkenntnisses wird verwiesen, dort ist ausdrücklich nicht von der Überprüfung des § 32 WRG die Rede, sondern ausschließlich wurde dem LVwG die Prüfung der Überleitung von Baubescheiden im Hinblick auf die Schongebietsverordnung aufgetragen.' Dr. G-W hält weiters fest: ‚Rechtsfragen nach der GewO stellen sich im gegenständlichen Fall nicht, zumal die X GmbH im gegenständlichen Fall nicht der GewO unterliegt, § 4 GewO liegt nicht vor. § 4 GewO bezieht sich eben auf die Voraussetzungen, wann hier eine Vermietung von Stellplätzen der GewO unterliegt. Für die X GmbH sind ausschließlich die Baubescheide relevant, die sich auch ausdrücklich an den jeweiligen Grundeigentümer richten. Die X GmbH ist seit dem Jahr 1998 Eigentümerin des gegenständlichen Grundstückes. Die Rechtsvorgänger der X als Eigentümer sind die in den vorangegangenen Baubewilligungsbescheiden genannten Ing. J B und G E.' Der Verhandlungsleiter richtet an die Verfahrensparteien die Frage nach der Größe der Innenhofflächen.*

Die Behördenvertreter legen dazu den Akt BBV/S163025 betreffend Oberflächenwasserversickerung vor. Darin ist die Niederschrift über den Bewilligungsantrag über die Verhandlung am 24. April 2017 enthalten. Darin ist protokolliert: ‚Einer befestigten Gesamtfläche von 894 m² steht eine GMS-Fläche von insgesamt 303 m² zur Versickerung zur Verfügung.' Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Bei den 894 m² handelt es sich um jene Teile der befestigten Fläche, die zur Versickerung gebracht werden. Die Teile des Innenhofes, deren Oberflächenwässer in den Kanal eingeleitet werden, sind wesentlich größer. Bei jenen Flächen, die in den Kanal entwässern, handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.900 m².' Der Verhandlungsleiter stellt die im Jahr 2009 vorgelegte Planunterlage unter das Schreiben vom 16. März 2009 vorläufig zur Diskussion und richtet die Frage an die Verfahrensparteien, wie groß die in diesem Konzept eingezeichneten Flächen sind, die laut diesem Konzept in den Untergrund entwässern. Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Laut dem damals vorgelegten Konzept war die Entwässerung von 1.186 m² versiegelter Fläche in den Untergrund vorgesehen.' Der Verhandlungsleiter richtet die Frage an die Verfahrensparteien, wie groß die versiegelten Flächen im Jahr 2009 tatsächlich waren, als dieses Konzept zur Beurteilung eingereicht wurde. Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Damals wich eben der tatsächlich vorhandene Ist-Stand noch von jenem im Konzept dargestellten geplanten Zustand ab. Eine abschließende Beurteilung, wie viel oder welche Flächen damals versiegelt waren, ist heute nicht mehr möglich, da der heutige Zustand eben von dem damaligen Zustand abweicht. Aus dem heutigen Zustand können für den damaligen Zustand keine Aussagen abgeleitet werden.' Dr. G-W hält dazu fest: ‚Im Bescheid vom 26. Jänner 1976, Auflagepunkt 15. wird angeordnet: ‚Sollten befestigte Hof- und Parkflächen mit einem größeren Ausmaß als 2.000 m² angelegt werden, dürfen die dort anfallenden Niederschlagswässer nur über ein Rückhaltebecken dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Diesbezüglich ergänzende Vorschreibungen bleiben vorbehalten.' Bis zu 2.000 m² sind gemäß dem Bescheid vom 26. Jänner 1976 ohne weiteres versiegelt zulässig.' Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Mir liegt der Lageplan vor, der Grundlage für die Bewilligung vom 26. Jänner 1976 ist.' Dr. G-W hält fest: ‚In diesem Lageplan sind beispielsweise auch Sickerbrunnen ersichtlich.' Der Verhandlungsleiter richtet die Frage an die Verfahrensparteien, ob aus diesem Lageplan nun konkret ersichtlich ist, dass hier bestimmte Flächen nur versiegelt bzw. nur geschottert sind. Dr. G-W hält dazu fest: ‚Die Lagerfläche im Süden ist hier mit dem Vermerk ‚Sand- und Kiesmaterial' versehen. Bezüglich der übrigen Flächen ist eine derartige Einschränkung nicht ersichtlich.' Dr. G-W ergänzt: ‚Es wurde hier im Hof schweres Baugerät bewegt, woraus sich hier schon die Tatsache erschließt, dass damals weite bzw. große Flächen versiegelt waren. Der Innenhof war versiegelt. Wir verstehen die Auflage so, dass bei der Überschreitung von 2000 m² eben ein Rückhaltebecken erforderlich gewesen wäre.' Der Verhandlungsleiter richtet an die Vertreter der Bf die Frage, ob der im Jahr 2009 vor bzw. bei Einreichung des Lageplanes bestehende Ist-Zustand betreffend versiegelte Flächen und Versickerungen als mit den Baubescheiden im Einklang stehend angesehen wird. Dr. G-W hält dazu fest: ‚Damals war man eben in einer

Umsetzungsphase, nachdem man von der Behörde eben Veränderungen gefordert hat. Ohne, dass diesbezüglich Bescheide vorlagen. Die X hat aber das Recht, auf den Zustand laut bewilligten Baubescheiden zurück zu gehen.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an Herrn Dkfm. A die Frage, wie groß die Flächen waren, die bei Einreichung des Lageplanes im Jahr 2009 bereits versiegelt waren und welche noch nicht versiegelt waren. Herr Dkfm. A gibt dazu an: ‚In etwa werden 1.100 m² versiegelt gewesen sein.‘ Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Diese Angabe ist soweit nachvollziehbar‘. Der Verhandlungsleiter richtet die Frage an die Verfahrensparteien, wie viel von diesen 1.100 m² nun in den Untergrund versickert wurden und wie viel in den Kanal entwässert wurde. Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚1.100 m² sind, soweit ich das beurteilen kann, versickert worden. Anzumerken ist, dass über die 1.100 m² hinaus noch Flächen versiegelt waren, die eben in den Kanal entwässert sind.‘ Herr Dkfm. A erwidert: ‚1.100. m² versiegelte Fläche entwässerten in den Kanal. Dies im Zeitpunkt, als die X das Grundstück im Jahr 1998 erworben hat.‘ Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Im Jahr 2009 waren in etwa 500 m² vorgesehen an versiegelter Fläche, die in den Kanal entwässern. Dies im südlichen Bereich.‘ In der Folge wird eingehend diskutiert, wie groß die Flächen nun waren, welche versiegelt waren und welcher Anteil davon in den Kanal entwässert wurde und welche in den Untergrund versickerten. Herr Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Soweit ich das jetzt anhand der Unterlagen rekonstruieren kann, waren Flächen im Ausmaß von ca. 1.300 m² befestigt. Davon entwässerten ca. 500 m² im südlichen Bereich in den öffentlichen Kanal. 800 m² im nördlichen Bereich an versiegelter Fläche entwässerten in den Untergrund.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an die Vertreter der Bf die Frage, ob diese Einschätzung bzw. die Angaben des Herrn Dipl.-Ing. D geteilt werden. Über ergänzende Befragung hält Dipl. Ing. D fest: ‚Soweit ich das heute noch rekonstruieren kann, entwässerten eben die 500 m² im Süden der Betriebsanlage in den Kanal. Die übrige versiegelte Fläche von 800 m² im nördlichen Bereich bzw. deren Entwässerung kann ich heute nicht mehr abschließend beurteilen. Inwieweit hier eine Versickerung gegeben war oder eine Ableitung in den Kanal, kann ich heute nicht mehr beurteilen. Vom Verhandlungsleiter befragt, wie viel Flächen nun jedenfalls versickert wurden, gebe ich an, dass es meiner Einschätzung nach doch jedenfalls 800 m² waren.‘ Über Befragen des Verhandlungsleiters hält Herr Dkfm. A fest: ‚Aus meiner Sicht ist nachvollziehbar, dass hier 800 m² versiegelte Fläche im Jahr 2009 vor Einreichung dieses Lageplanes in den Untergrund entwässerten.‘ Der Verhandlungsleiter richtet die Frage an die Behördenvertreter, worin nun konkret bei den 1.300 m² im Jahr 2009 die Abweichung von den vorliegenden Baubescheiden zu sehen ist. Die Behördenvertreter halten dazu fest: ‚Für uns ist nicht nachvollziehbar, welche Flächen nach den vorliegenden bzw. genehmigten baurechtlich bewilligten Lageplänen nun als versiegelter Teil und welcher als bloß geschotterter Teil genehmigt waren.‘ Mag. S erörtert anhand des dem Bescheid vom 26. Jänner 1976 zu Grunde liegenden Lageplanes: ‚Aus diesem Lageplan ist grundsätzlich nicht konkret erkennbar, welche Flächen hier befestigt und welche nicht befestigt vorgesehen waren.‘ Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Im Ist-Stand 2009 sind jedenfalls hier

mehrere Schotterflächen im nördlichen Bereich eingezeichnet. Diese Flächen sind im Lageplan, der dem Bescheid vom 26. Jänner 1976 zu Grunde liegt, nicht gesondert ausgewiesen.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an die Verfahrensparteien die Frage, ob nun in den vorhandenen Bescheiden für die Entsorgung der auf den versiegelten Flächen anfallenden Wässer Vorgaben enthalten sind. Herr Dr. G-W hält dazu fest: ‚In dem erwähnten Baubescheid ist eben im Bescheid vom 26. Jänner 1976 die erwähnte Auflage 15 enthalten. Die für die Abwässer vom Autowaschplatz enthaltene Auflage ist insoweit hinfällig geworden, da dieser Autowaschplatz aufgelassen wurde.‘ Mag. S hält fest: ‚In den vorliegenden Baubescheiden, insbesondere auch in den in der Stellungnahme Beilage 1 angeführten Baubescheiden ist bzgl. der Entsorgung der auf befestigten Flächen anfallenden Oberflächenwässer keine Vorgabe enthalten, dies abgesehen eben von der von Herrn Dr. G-W erwähnten Auflage. Sehr wohl Vorgaben sind aber in den Genehmigungsbescheiden der Gewerbebetriebe enthalten. Es handelt sich aber um die Genehmigungsbescheide Beilage G, H und I. Dort wurde eben die straßenbaumäßige Befestigung von KFZ-Stellplätzen angeordnet. Die Entwässerung wurde entweder über den Kanal oder eine dem Stand der Technik entsprechende Versickerung angeordnet.‘ Der Verhandlungsleiter richtet die Frage an die Verfahrensparteien, ob zwischen dem Eigentumserwerb der X GmbH 1998 bis zum Jahr 2009 Flächen versiegelt wurden und dafür Baubewilligungen erteilt wurden. Herr Dr. G-W hält dazu fest: ‚Es handelt sich dabei um den unter 4.6. erwähnten Bescheid, Beilage E wobei in der Beilage E eben der erwähnte Antrag nicht angeschlossen ist. Daneben gibt es noch den Bescheid Beilage F./. Zu dem allenfalls fehlenden Bescheid befragt, gebe ich an, dass der auf Seite 3 erwähnte Bescheid, der auf der Verhandlung vom 02. Mai 1994 erteilt wurde, in der Beilage A./ enthalten ist. Dem Bescheid vom 25. Juli 1974 fehlen das Bauansuchen bzw. wesentliche Bescheidgrundlagen. Das Bauansuchen vom 17. Oktober 1972 ist der ursprüngliche Antrag, der dem Bescheid vom 17. August 1973 zu Grunde liegt.‘ Festgehalten wird, dass die Behörde in der Verhandlung den dem Bescheid vom 26. Jänner 1976 zu Grunde liegenden Lageplan vorlegte und dieser Lageplan erörtert wurde. Die Behörde wird dem LVwG Oö. eine Kopie dieses Lageplanes übermitteln. Dr. G-W ergänzt: ‚Der unter Punkt 4.3. angeführte Kollaudierungsbescheid vom 16. Mai 1977 bezieht sich auf die beiden Bescheide Beilage A./. Mit Bescheid vom 02. Juli 1979 wurde bzgl. der Bescheide der Beilage A./ die endgültige Kollaudierung erteilt. Bzgl. Bescheidbeilage C./ vom 06. Juli 1988 wurden die Bescheidunterlagen bzw. zu Grunde liegenden Unterlagen nicht vollständig vorgelegt. Bzgl. der Bescheidbeilage D./ wurden offenkundig von der Behörde Baupläne nicht vorgelegt. Wir gehen davon aus, dass diese Baupläne vorhanden sind. Der Antrag vom 14. Mai 1998 endete im Bescheid bzw. wurde mit Bescheid vom 03. August 1998 Beilage E./ bewilligt. Bzgl. Bescheid vom 15. April 2003 ist auf die unvollständige Einzeichnung von bereits bewilligten Stellplätzen Garagen/Boxen hinzuweisen.‘ Der Verhandlungsleiter richtet die Frage an die Verfahrensparteien, ob bzw. was hier nun im Zusammenhang mit den Baubescheiden im hier vorliegenden Genehmigungsbescheid zu erörtern wäre.

Herr Dr. G-W beantragt, dass ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, in alle Bauakten Einsicht zu nehmen, um hier eine abschließende Beurteilung vornehmen zu können. Mag. S führt aus: ‚Aus den Baubescheiden sind für uns jetzt keine Vorgaben für die Entsorgung bzw. Versickerung von Oberflächenwässern ersichtlich, im Detail müsste man die Baubescheide hier noch sichten und durchsehen.‘ Der Verhandlungsleiter stellt in weiterer Folge die Veränderung nach dem Jahr 2009 in den Raum. Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Bei dem vorliegenden Lageplan und meiner Stellungnahme vom 16. März 2009 ging es darum, den Ist-Zustand so auszugestalten, dass es zu keiner mehr als geringfügigen Einwirkung auf das Grundwasser kommt. Von Dr. G-W befragt, gebe ich an, dass bei Umsetzung dieses Konzeptes nach Maßgabe meiner Vorschläge hier eine mehr als geringfügige Einwirkung in das Grundwasser auch nicht zu befürchten ist. Vom Verhandlungsleiter befragt, gebe ich an, dass die Versiegelung weiterer Flächen nicht Gegenstand dieses Konzeptes und meiner Stellungnahme war, sondern es darum ging, den im Jahr 2009 vorhandenen Bestand so auszugestalten, dass eben keine mehr als geringfügige Einwirkung in das Grundwasser zu befürchten ist.‘ Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Im Lageplan vom 24. April 2017 sind versiegelte Flächen im Ausmaß von insgesamt 3.035 m² eingezeichnet. Davon entwässern laut Projekt 894 m² in den Untergrund. Die übrigen Flächen werden in den Kanal entwässert.‘ Herr Dkfm. A wird ergänzend befragt. Er macht folgende Angaben: ‚Vom Verhandlungsleiter befragt, wie viel von den erwähnten bzw. projektierten versiegelten Flächen nun bereits versiegelt wurden, gebe ich an, dass bereits die gesamte projektierte Fläche versiegelt wurde, dies bis auf die eingereichte bzw. derzeit im Baubewilligungsverfahren befindliche Lagerhalle.‘ Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Zieht man die erwähnte Lagerhalle ab, ist davon auszugehen, dass derzeit ca. 2.900 m² versiegelt sind im Innenhof.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an Dipl.-Ing. D die Frage, ob im Jahr 2015 bei der Begehung am 19. Oktober 2015 die Flächen bereits im nunmehr eingezeichneten Ausmaß versiegelt waren. Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Die nördliche Entwässerungsfläche A sowie die nordwestliche Entwässerungsfläche E wurden, wie im Schreiben vom 30. Oktober 2015 ausgeführt, vollständig asphaltiert und wurden angeblich in den öffentlichen Kanal entwässert. Vom Verhandlungsleiter ergänzend befragt, gebe ich an, dass der Zustand am 19. Oktober 2015 nahezu dem nunmehr im vorliegenden Lageplan vom 24. April 2017 dokumentierten Zustand entspricht. Es werden im Jahr 2015 bzw. am 19. Oktober 2015 bereits Flächen im Ausmaß von ca. 2.900 m² versiegelt gewesen sein.‘ Herr Dkfm. A gibt dazu an: ‚Vom Verhandlungsleiter befragt, ob die Angaben des Herrn Dipl.-Ing. D, dass insgesamt im Hof ca. 2.900 m² am 19. Oktober 2015 bereits befestigt bzw. versiegelt waren, stimmen, gebe ich an, dass insgesamt etwa 2.900 m² versiegelt gewesen sein werden. 1.995 m² versiegelte Fläche entwässerten im Jahr 2015 bzw. im Zeitpunkt des Lokalaugenscheines am 19. Oktober 2015 in den Kanal. Von diesen 1.995 m² haben bereits B und E 1.088 m² in den Kanal abgeleitet.‘ Zur Abgrenzung zwischen Asphaltfläche und GMS hält Dipl.-Ing. D fest: ‚Im Jahr 2015 bzw. am 19. Oktober 2015 waren ca.

2.900 m² Asphaltfläche vorhanden. Die GMS-Flächen habe ich in diese Flächenanzahl von 2.900 m2 nicht eingerechnet. Diese GMS-Flächen sind gesonderte Flächen. Von diesen 2.900 m² Asphaltflächen entwässerten ca. 800 m², wie auch jetzt eingereicht, in die GMS-Flächen. Ich gehe davon aus, dass die 894 m², die nunmehr zur Bewilligung eingereicht wurden, auch dem Zustand im Jahr 2015 bereits entsprachen. Festzuhalten ist, dass die Einstellhalle bzw. der Bereich, der im Lageplan 24. April 2017 als Einstellhalle gekennzeichnet ist, im Jahr 2015 geschottert war.‘ Herr Dkfm. A gibt dazu an: ‚Vom Verhandlungsleiter befragt, ob ich die Angaben des Herrn Dipl.-Ing. D nachvollziehen kann, gebe ich an, dass im Detail ich hier auf den Quadratmeter das nicht angeben kann. Wenn Dipl.-Ing. D aber angibt, dass im Jahr 2015 bereits 2.900 m² Asphaltflächen vorhanden waren, wird dies schon stimmen.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an Dipl.-Ing. D die Frage, wie nun im eingereichten Projekt bzw. Lageplan vom 24. April 2017 das Entwässerungskonzept zur Bewilligung eingereicht wurde. Dipl.-Ing. D führt dazu aus: ‚2.141 m² der asphaltierten Flächen entwässern in den Kanal. 894 m² asphaltierte Fläche entwässern laut vorliegendem Lageplan in die GMS-Flächen.‘ Dr. G-W richtet folgende Frage an den AVS: ‚Ist es zutreffend, dass der im nordwestlichen Bereich mit dem Schriftzug Carport im Lageplan vom 24. April 2017 eingezeichnete Bereich überdacht ist.‘ Dipl.-Ing. D gibt an: ‚Es handelt sich hier um eine überdachte Fläche, laut Angaben des Herrn Dkfm. A ist der Boden aber in Richtung Hofinnenflächen geneigt, sodass hier allfällige Wässer in den Kanal laut Projekt abfließen würden.‘ Dr. G-W gibt an: ‚Vom Verhandlungsleiter befragt, gebe ich an, dass ich den Bewilligungsstand bzgl. Carport nicht überprüft habe.‘ Dr. G-W richtet an den ASV die Frage, in welchem Winkel ein Schlagregen auftreffen müsste, dass hier von der Fläche unterhalb des Carports Wässer in die Hofinnenfläche abfließen: Dipl.-Ing. D gibt dazu an: ‚Laut Projekt bzw. Lageplan vom 24. April 2017 ist eben dieser Bereich des Carports eingezeichnet als Bereich, der in den Kanal entwässert.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an Herrn Dkfm. A die Frage, wann nun die Flächen (1.300 m² im Jahr 2009) bis zum Zeitpunkt der Kontrolle 19. Oktober 2015 (2.900 m² asphaltierte Fläche) errichtet wurden. Herr Dkfm. A führt dazu aus: ‚Die Asphaltierungsarbeiten wurden im Jahr 2009 vorgenommen, nachher habe ich nichts mehr asphaltiert.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an die Verfahrensparteien die Frage, ob die weiteren Versiegelungen von 1.300 m² auf 2.900 m² bei der Behörde zur Bewilligung eingereicht wurden. Die Verfahrensparteien halten fest, dass hier keine Einreichoperate bei der Behörde vorgelegt wurden. Dr. G-W hält fest: ‚Die einzige Einreichung, die es seit dem Jahr 2009 gegeben hat seitens X GmbH, ist eben der wasserrechtliche Bewilligungsantrag aus dem Jahr 2016, der aufgrund des wasserpolizeilichen Auftrages erfolgt ist.‘ Dipl.-Ing. D hält über Befragen des Verhandlungsleiters fest: ‚Im Lageplan vom 24. April 2017 sind jene GMS-Flächen, die einen bereits vorhandenen Altbestand darstellen, hellgrün eingezeichnet. Die neu hinzugekommenen Flächen, die im Zuge des wasserrechtlichen Bewilligungsverfahrens erforderlich wurden, um den Stand der Technik

herzustellen, sind dunkelgrün eingezeichnet. Bei den grün markierten Flächen handelt es sich um GMS-Flächen.‘ Dr. G-W gibt an:
‚Bei dem unter Punkt 3 der Stellungnahme vom 04. Oktober 2017 erwähnten Lageplan handelt es sich eben um den Lageplan vom 24. April 2017, auf dessen Grundlage die Bewilligung erteilt wurde.‘ Vom Verhandlungsleiter befragt, worin nun konkret die allfälligen Abweichungen zur wasserrechtlichen Bewilligung zu sehen sind, führt Dipl.-Ing. D aus: ‚Im Bereich der im Baubewilligungsverfahren eingereichten Lagerhalle im Nordosten des Hofes ist eine Schotterfläche vorhanden, in die Wässer eingetragen werden, und insoweit eine Abweichung von der Bewilligung besteht, als hier eben eine GMS-Fläche eingezeichnet ist bzw. eine Asphaltfläche. Die Fläche AF11 wird nicht entsprechend dem Stand der Technik von den Oberflächenwässern entsorgt. Anstelle der eingezeichneten GMS-Fläche befindet sich Schotter.‘ Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Bei den eben erwähnten Flächen AF11, AF12a und AF13a handelt es sich um die Baustelle der Einstellhalle neu, bzgl. der eben baurechtliches Verfahren anhängig ist. Wenn die Einstellhalle neu errichtet ist, kann de facto ohne weiteres die Kollaudierung für den wasserrechtlichen Bewilligungsbescheid erfolgen.‘ Der von Frau W vorgelegte Lageplan aus dem Bauverfahren wird der Niederschrift als Beilage 4./ angeschlossen. Dr. G-W hält fest: ‚Der Bereich der Einstellhalle neu ist unstrittig, da eine Baustelle zurzeit vorliegt. Diese Baustelle ist abgesperrt.‘ Der Verhandlungsleiter richtet an die Bf-Vertreter die Frage, ob die Zufahrt in irgendeiner Weise abgesperrt ist. Dr. G-W und Herr Dkfm. A halten dazu fest: ‚Es ist ein Tor vorhanden, das tagsüber offen ist. Die Kunden der Betriebe können zufahren. Es ist keine Abschrankung, kein Schild bzw. ‚Einfahrt verboten‘ oder ähnliches vorhanden. In der Nacht wird das Tor geschlossen.‘ Der Verhandlungsleiter weist hier beispielsweise auf die Entscheidung Ra 2017/02/0166 hin. Dr. G-W erwidert: ‚Der entscheidende Unterschied liegt darin, dass man vom öffentlichen Straßengut durch eine Hauszufahrt in den Innenhofbereich einfahren muss und für jedermann erkennbar ist, dass er hier öffentliches Straßengut verlässt.‘ Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Vom Verhandlungsleiter befragt, gebe ich an, dass die in der Beilage rot eingezeichnete Fläche sehr wohl auch Asphaltflächen betrifft, die in die GMS-Flächen entwässern.‘ Dipl.-Ing. D hält fest: ‚Vor Inkrafttreten der Schongebietsverordnung war dieser Bereich nicht Schutzgebiet der Anlage S. Wasserrechtliches Schutzgebiet, wie es mit dem wasserrechtlichen Bewilligungsbescheid für S angeordnet wurde, ist nicht die Hoffläche. Das Schutzgebiet des wasserrechtlichen Bewilligungsbescheides erstreckt sich nicht auf die Hoffläche. Erst mit Inkrafttreten der Schongebietsverordnung unterliegt dieses dem Schongebiet.‘ Der Verhandlungsleiter stellt zur Diskussion, ob ein Projekt, wie es im Lageplan vom 24. April 2017 dargestellt ist, unabhängig von der Schongebietsverordnung im gegenständlichen Fall als wasserrechtlich bewilligungspflichtig nach § 32 WRG angesehen werden kann. Dipl.-Ing. D hält dazu fest: ‚Vom Verhandlungsleiter befragt, ob hier nach dem Anlagenkonzept von einer mehr als geringfügigen Einwirkung in den Untergrund auszugehen ist, gebe ich an, dass bei einer rein privaten Nutzung hier grundsätzlich keine mehr als geringfügige Einwirkung anzunehmen wäre. Im

Lageplan ist aber in der Mitte beispielsweise die Werkstatt eingezeichnet und damit ist von einer gewerblichen Nutzung auszugehen, weshalb hier aus meiner Sicht sehr wohl von einer mehr als geringfügigen Einwirkung auszugehen wäre. Vom Verhandlungsleiter befragt, ob im gegenständlichen Fall selbst bei Unterschreiten der 1000 m²-Grenze, konkret Einreichung von 894 m² asphaltierter Fläche, die zur Versickerung gebracht wird, von einer mehr als geringfügigen Einwirkung auszugehen wäre. Die im Lageplan vom 04. Oktober 2017 rot markierte Farbfläche betrifft auch den unmittelbar westlich und östlich der Werkstatt eingezeichneten Bereich der asphaltierten Flächen, die in die GMS-Flächen entwässern.‘ Frau Dr. Leitgeb hält in diesem Zusammenhang fest: ‚Der Bewilligungspflicht unterliegen alle Maßnahmen und Anlagen, die nach dem natürlichen Lauf der Dinge einen mehr als geringfügigen Einfluss auf das Grundwasser haben können bzw. damit zu rechnen ist. Im gegenständlichen Fall bei gewerblicher Nutzung ist eine Fläche mit F3 anzusehen. Diese Kategorisierung ergibt sich aus beispielsweise dem ÖWAV-Regelblatt 35.‘ Herr Dr. G-W bringt dazu vor: ‚Die X GmbH betreibt an diesem Standort kein Gewerbe und hat dort auch kein Gewerbe bzw. die Ausübung eines Gewerbes angemeldet bzw. beantragt. Sie vermietet ausschließlich Räumlichkeiten bzw. Flächen an Dritte zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit oder auch zu privaten Zwecken. Diese haben sich um die jeweiligen notwendigen Bewilligungen zu kümmern. Die Bezeichnungen in den Plänen, insbesondere vom 24. April 2017, gehen zurück auf die baurechtlichen Bezeichnungen bzw. Bezeichnungen in den Plänen, die den baurechtlichen Bewilligungen zu Grunde liegen. Aus der Bezeichnung lässt sich kein Rückschluss darauf ziehen, dass die Einschreiterin irgendeine gewerbliche Tätigkeit vornehmen möchte. Vorschreibungen aufgrund einer gewerblichen Tätigkeit sind bei Erteilung der jeweiligen Betriebsanlagengenehmigung dem jeweiligen Antragsteller vorzuschreiben, nicht aber der nunmehrigen Einschreiterin, die nicht gewerblich tätig ist. Der Antrag auf Fristverlängerung für die Fertigstellung der wasserrechtlichen Bewilligung, die im Jahr 2017 erteilt wurde, wird noch gestellt werden. Allenfalls werden wir auch zurückbauen. Vom Verhandlungsleiter befragt, ob die X die Sickerflächen, die im wasserrechtlichen Einreichplan eingezeichnet sind, wartet, geben wir an, dass diese Sicherflächen von der X gewartet werden, da sie nicht vermietet sind.‘ Der Verhandlungsleiter stellt vorläufig Folgendes in den Raum: ‚Nach den vorläufigen Ergebnissen des Ermittlungsverfahrens scheint bzgl. der westlich an die Werkstatt anschließenden Asphaltflächen, die in die GMS16 entwässern, aus Sicht des Grundwasserschutzes kein besonderer Handlungsbedarf zu bestehen, da insoweit seitens des ASV keine Beanstandung vorgenommen wurde. Die Beanstandungen konzentrierten sich auf den nordöstlichen Bereich der Einstellhalle neu, wobei es sich aber um einen Platz bzw. Bereich handelt, der in einem Bauverfahren gesondert geprüft wird und insoweit dem baurechtlichen Regime unterliegt. Gegebenenfalls, soweit hier genehmigungspflichtige Tätigkeiten iSd. GewO beabsichtigt sind, unterliegt hier dies auch dem gewerberechtlichen Genehmigungsregime. Eine Vorschreibung iSd. § 138 Abs. 1 scheint vorläufig nach dem derzeitigen Stand der Ermittlung nicht erforderlich bzw. geboten zu sein, da

auch unklar ist, worin diese bestehen sollte. Es ist daher vorläufig die Behebung des Spruchabschnittes 1 beabsichtigt.‘ Dr. G-W hält fest: ‚Der zukünftige Bauplatz der Einstellhalle neu ist nicht vermietet und werden dort keine gewerblichen Tätigkeiten ausgeübt. Da dieses Areal weder vermietet noch sonst genutzt wird, ist die Verrichtung von Tätigkeiten oder Nutzung als Abstellplatz oder ähnliches in diesem Bereich nicht geplant und vorgesehen. Unter der Bedingung, dass der Bescheid behoben wird, verzichten wir auf eine weitere Beweisaufnahme.‘ Die Behördenvertreter halten fest: ‚Wir verzichten auf eine weitere Beweisaufnahme.‘ Frau Dr. L verzichtet in Vertretung des Planungsorgans ebenfalls auf eine weitere Beweisaufnahme.“

Betreffend Abweichungen von den vorhandenen bau- und gewerberechtlichen Bescheiden ist zwischen Baulichkeiten und betrieblichen Manipulationen zu unterscheiden.

Zu den Baulichkeiten: Im Jahr 2009 waren 1.300 m^2 an Flächen im Innenhof asphaltiert. Diese Flächen wurden noch im Jahr 2009 vergrößert, sodass derzeit ca. 2.900 m^2 Fläche asphaltiert sind. Die in der erwähnten Auflage 15. angegebene Fläche (2.000 m^2) wurde damit überschritten. Dass diese Änderung einen baurechtlichen Bewilligungstatbestand erfüllen würde, konnte nicht festgestellt werden. Dass die bestehende Entsorgung der Oberflächenwässer (Versickerung bzw. Einleitung in den öffentlichen Kanal) eine baubewilligungspflichtige Änderung darstellen würde, konnte nicht festgestellt werden, geht die belangte Behörde doch von einer wasserrechtlich bewilligungspflichtigen Einwirkung nach § 32 WRG aus.

Gewerberechtlich wurde den Betrieben die straßenbaumäßige Befestigung vorgeschrieben, weshalb nach den derzeitigen Beweisergebnissen nicht festgestellt werden kann, dass die Vergrößerung der versiegelten Flächen eine genehmigungspflichtige Änderung der Betriebsanlagen darstellen würde. Dass die bestehende Entsorgung der Oberflächenwässer (Versickerung bzw. Einleitung in den öffentlichen Kanal) eine genehmigungspflichtige Änderung der Betriebsanlagen darstellen würde, konnte nicht festgestellt werden, geht die belangte Behörde doch von einer wasserrechtlich bewilligungspflichtigen Einwirkung nach § 32 WRG aus.

Abgesehen davon, konnten keine baulichen Veränderungen festgestellt werden, die eine bau- oder gewerberechtliche Genehmigungspflicht begründen würden.

Zu den betrieblichen Manipulationen: Bis zum Eigentumserwerb der Bf war für den Hofbereich eine Betriebsanlagengenehmigung (Punkt 2.3.1.) erteilt worden. Nach dem Eigentumserwerb im Jahr 1998 vermietete die Bf Flächen an einzelne Betriebe und liegen insoweit die unter Punkte 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4. festgestellten Genehmigungen vor. Darauf weist auch die belangte Behörde in ihrem Schreiben vom 5. Oktober 2017 (ON 49) hin.

4. Rechtliche Beurteilung:

Im Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Juli 2017, Ra 2016/07/0104, wird ausgeführt:

„4. Die Revision ist zulässig. Sie ist auch begründet. 16 5.1. Das Verwaltungsgericht hat den von ihm in Abänderung des Bescheides der belangten Behörde erteilten wasserpolizeilichen (Alternativ)Auftrag auf § 138 Abs. 2 WRG 1959 gestützt.

17 Bei Vorliegen der Voraussetzungen nach dieser Bestimmung hat die Wasserrechtsbehörde eine angemessene Frist zu bestimmen, innerhalb deren entweder um die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung nachträglich anzusuchen, die eigenmächtige Neuerung zu beseitigen oder die unterlassene Arbeit nachzuholen ist.

18 Als eigenmächtige Neuerung ist nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Errichtung von Anlagen oder die Setzung von Maßnahmen zu verstehen, für die eine wasserrechtliche Bewilligung einzuholen gewesen wäre, eine solche aber nicht erwirkt wurde (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 30. März 2017, Ra 2015/07/0114, mwN).

19 5.2. Das angefochtene Erkenntnis gründet den in ihm ausgesprochenen wasserpolizeilichen Auftrag auf den Umstand, dass für die verfahrensgegenständliche Versickerung keine wasserrechtliche Bewilligung vorliege, eine solche aber ‚grundsätzlich' erwirkbar sei. Es begründet jedoch an keiner Stelle, weshalb eine wasserrechtliche Bewilligung für die Versickerung überhaupt erforderlich sei.

20 Soweit das angefochtene Erkenntnis eingangs seiner Begründung festhält, dass sich das Grundstück der revisionswerbenden Partei in der Kernzone des Grundwasserschongebiets S befinde, § 7 der Grundwasserschongebietsverordnung S ‚Bewilligungspflichtige Maßnahmen in der Kernzone' regle und damit - erschließbar - die Anwendung des von der belangten Behörde herangezogenen Bewilligungstatbestandes nach § 7 Abs. 1 Z. 4 dieser Verordnung als Grundlage für den erteilten wasserpolizeilichen Auftrag ins Spiel bringt (eine Anführung dieser Bestimmung findet sich - entgegen § 17 VwGVG iVm § 59 Abs. 1 AVG - weder im Spruch noch in der Begründung des Erkenntnisses), reicht dies für die Begründung der vom Verwaltungsgericht angenommenen Bewilligungspflicht nicht aus. Das Erkenntnis setzt sich nämlich ungeachtet des Beschwerdevorbringens, wonach die gegenständlichen Flächen bereits vor In-Kraft-Treten der Grundwasserschongebietsverordnung S (durch mehrere explizit angeführte Bescheide) rechtskräftig bewilligt gewesen und somit von den Bewilligungspflichten der Verordnung ausgenommen seien, in keiner Weise mit der Anwendbarkeit des § 7 Abs. 1 der Verordnung auf den konkreten Fall auseinander.

21 5.3. § 7 der Grundwasserschongebietsverordnung S fordert in Abs. 1 die Einholung einer wasserrechtlichen Bewilligung für näher bestimmte Maßnahmen vor deren Durchführung. Abs. 2 dieser Bestimmung nimmt Maßnahmen, die vor In-Kraft-Treten der Verordnung rechtmäßig begonnen wurden und weiter fortgesetzt werden oder für die alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen, Genehmigungen, Feststellungen oder Nicht-Untersagungen vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung bereits vorlagen, von der in Abs. 1 normierten Bewilligungspflicht aus.

22 Die verfahrensgegenständliche Versickerung kann daher nicht als eigenmächtige Neuerung iSd § 138 WRG 1959 angesehen werden, wenn sie schon vor In-Kraft-Treten der Verordnung in der beanstandeten Form rechtmäßig begonnen wurde oder wenn sie vor In-Kraft-Treten der Verordnung zwar noch nicht begonnen wurde, für ihre Durchführung

jedoch bereits vor In-Kraft-Treten der Verordnung alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen, Genehmigungen, Feststellungen oder Nicht-Untersagungen vorlagen.

23 5.4. Indem sich das Verwaltungsgericht vor diesem Hintergrund nicht mit dem erwähnten Beschwerdevorbringen befasst hat, hat es das angefochtene Erkenntnis mit einem dessen Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof hindernden Begründungsmangel belastet. Nur anhand entsprechender Feststellungen zu dem behaupteten rechtmäßigen Beginn der Versickerung vor In-Kraft-Treten der Grundwasserschongebietsverordnung S bzw. zum Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen vor In-Kraft-Treten der Grundwasserschongebietsverordnung S ist nämlich beurteilbar, ob die gegenständliche Versickerung nach In-Kraft-Treten der Grundwasserschongebietsverordnung S einer Bewilligung nach deren § 7 Abs. 1 bedurfte und ob wegen des Fehlens einer solchen Bewilligung eine eigenmächtige Neuerung iSd § 138 WRG 1959 vorliegt.

24 6. Nach dem Gesagten erweist sich das angefochtene Erkenntnis als rechtwidrig infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften, weshalb es gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. b und c VwGG aufzuheben war.“

In der Stellungnahme Beilage 1 der Niederschrift vom 7. Dezember 2017 führt die Bf aus: „§ 32 WRG kein Verfahrensgegenstand: Gegenstand dieses Verfahrens ist der Bescheid der Behörde, gestützt auf die Grundwasserschongebietsverordnung und § 34/98/138 WRG. Gegenstand dieses Verfahrens ist nur die unzulässige Verpflichtung, die Nutzung des Innenhofs einzustellen, obwohl diesbezüglich rechtskräftige Bewilligungen vorliegen.“

Bezüglich dem eingewendeten Grundsatz der Einheit der Betriebsanlage wird auf die allgemeinen Ausführungen im E-Mail vom 20. September 2017 verwiesen. Der Umfang einer genehmigungspflichtigen Betriebsanlage reicht bis zur Straße mit öffentlichem Verkehr (VwGH 2012/04/0130). Flächen, die als Privatstraße mit öffentlichem Verkehr gelten - also keinem Betrieb vorbehalten sind - gelten als Anlage des Straßenerhalters. Bei fehlender räumlicher und zeitlicher Trennung einer Betriebsanlage, die sowohl einem gewerblichen als auch einem nichtgewerblichen Zweck dient, unterliegt die gesamte Betriebsanlage der Genehmigungspflicht nach der GewO 1994 (VwGH Ra 2017/04/0021). Erfüllt die betreffende Maßnahme einen wasserrechtlichen Bewilligungstatbestand, ist die Gewerbebehörde - außerhalb der Mitanwendung in den Fällen der Verfahrens- und Entscheidungskonzentration gemäß § 356b Abs. 1 GewO 1994, die jedoch ein gewerberechtliches Verfahren voraussetzen - zur Wahrung des Schutzes der Gewässer vor einer nachteiligen Einwirkung seitens gewerblicher Betriebsanlagen nicht zuständig (VwGH Ra 2015/04/0028). Ein gewerberechtliches Verfahren betreffend die Sickerflächen ist nicht anhängig. Die Verfahrenskonzentration nach § 356b Abs. 3 GewO iVm § 138 WRG kommt daher nicht zur Anwendung. Die Frage, ob die Bf durch die Wartung der Sickerflächen für die eingemieteten Betriebe eine Dienstleistung im Sinne des § 4 Abs. 1 Z 1 GewO übernommen hat, war daher nicht weiter zu prüfen (vgl. § 358 GewO, § 356e GewO).

Anzumerken ist, dass die im Jahr 2009 versiegelten Flächen von 1.300 m^2 auf 2.900 m^2 vergrößert wurden. Gerade die von der Bf eingewendete Auflage 15. des

Baubescheides vom 26. Jänner 1976 zeigt, dass versiegelte Flächen über 2.000 m^2 nicht vom Baukonsens erfasst waren. Wie das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich schon mit E-Mail vom 21. November 2017 (ON 56) darstellte, konnten dessen ungeachtet konkret für den Zeitpunkt Inkrafttreten der SchongebietsVO keine bau- oder gewerbebehördlich genehmigungspflichtigen Abweichungen von den festgestellten Bescheiden festgestellt werden (2.4.1. und 2.4.2.). Die Behörde ist schließlich der Ansicht, dass jedenfalls eine Bewilligung gemäß § 32 WRG erforderlich gewesen wäre. Für die Versickerung ist daher keine gesonderte bau- oder gewerberechtliche Genehmigung erforderlich. Der Bewilligungstatbestand nach § 4 SchongebietsVO geht im Bewilligungstatbestand des § 32 Abs. 1 WRG auf.

Nach dem Stand der Technik ist das eingereichte und nachträglich bewilligte Versickerungskonzept geeignet, eine mehr als geringfügige Einwirkung auf das Grundwasser zu verursachen. Die Bf wartet die Sickerflächen. Sie betreibt auch eine Privatstraße, nämlich die von ihr beschriebene Zufahrtsmöglichkeit, die für alle Mieter und deren Kunden besteht. Asphaltierte Flächen der Zufahrtsmöglichkeit entwässern in die Sickerflächen, weshalb sie insoweit jedenfalls als Betreiberin anzusehen ist. Damit ist von einer bewilligungspflichtigen Versickerung nach § 32 Abs. 1 WRG auszugehen. Ob daneben weitere Betreiber ursächlich im Sinne des § 138 Abs. 1 WRG sind, ändert nichts an der Verantwortung der Bf. Eine auf § 138 Abs. 1 WRG gestützte Untersagungsanordnung kam aber nicht in Betracht. Da die Versickerungen bei Bescheiderlassung als bewilligungsfähig anzusehen waren, hätte gemäß § 138 Abs. 2 WRG ein Alternativauftrag erlassen werden müssen. Spruchabschnitt I. des bekämpften Bescheides war daher rechtswidrig. Mittlerweile liegt eine wasserrechtliche Bewilligung vor, weshalb eine Abänderung in einen Alternativauftrag nicht mehr in Betracht kommt. Der Bereich, in dem eine neue Einstellhalle geplant ist, ist nicht vermietet. Es besteht insoweit kein gesondertes Anlagenkonzept, das einen Bewilligungstatbestand nach § 32 Abs. 1 WRG begründen würde. Es gelten die Bestimmungen des § 31 WRG, die Bf weist insoweit auch darauf hin, dass der Bereich abgesperrt wurde. Es besteht derzeit keine Notwendigkeit für eine auf § 138 Abs. 1 WRG gestützte Anordnung.

Hätte keine wasserrechtliche Bewilligungspflicht nach § 32 Abs. 1 WRG bestanden, könnte man dem Vorbringen der Bf, die Vorgaben der bei Inkrafttreten der SchongebietsVO vorhandenen Bescheide wären in Umsetzung begriffen, wurden vor Inkrafttreten dieser Verordnung rechtmäßig begonnen und weiter fortgesetzt, mangels ausreichender gegenteiliger Beweise nicht entgegen treten und wäre eine Ausnahme gemäß § 4 Abs. 2 SchongebietsVO gegeben gewesen.

Aus diesem Grund war spruchgemäß zu entscheiden.

5. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da die Rechtslage durch das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 27. Juli 2017 geklärt ist.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Erkenntnis besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann.

Hinweis

Anträge auf Bewilligung der Verfahrenshilfe zur Abfassung und Einbringung einer außerordentlichen Revision sind unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Weigl