

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich erkennt durch seinen Richter Mag. Steinschnack über die Beschwerde 1. der B P, BA, 2. des Mag. A P, 3. der R K, 4. der S K, 5. der S F, 6. des T M, 7. der D M, 8. der M F, 9. der Dr.<sup>in</sup> A D, 10. der K W und 11. des E S, alle vertreten durch Rechtsanwalt Mag. Dr. H B, x, L, vom 22.12.2021 gegen den Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz vom 19.11.2021, GZ: 0026591/2021 BBV N, BBV/N200169, betreffend Einwendungen gegen ein Bauvorhaben nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung

zu Recht:

- I. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen und der angefochtene Bescheid mit der Maßgabe bestätigt, dass die Baubewilligung den Bauwerberinnen T B GmbH, T Q GmbH & Co KG, T M GmbH & Co KG und T B GmbH & Co KG erteilt wird.

Der Entscheidung liegen die Projektserklärungen der Bauwerberinnen in der Replik vom 22.6.2022 und in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 6.9.2022 zu Grunde:

- Für das Bauvorhaben sind gesamt 710 Kfz-Stellplätze, davon 184 öffentlich zugängliche Kfz-Stellplätze, geplant. Die projektierte elektronische Zugangsbeschränkung (Projektserklärung vom 21.10.2021) stellt dabei lückenlos und überprüfbar sicher, dass aufgrund der Programmierung der Schrankenanlage immer nur insgesamt 184 Kfz-Stellplätze von der Allgemeinheit genutzt werden können.
- Sämtliche Bauteile 1 bis 4 des Bauvorhabens und die Tiefgarage, deren 710 Kfz-Stellplätze projektgemäß zur Gänze gewerblich genutzt und weder bauteilbezogen noch geschoßweise zugeteilt werden, sind auch Gegenstand einer gewerbebehördlichen Genehmigung.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

## Entscheidungsgründe

1. Wesentlicher Verfahrensgang:

1.1. Die T B GmbH (vormals: T L GmbH) beantragte im Dezember 2020 die Erteilung einer Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau Q“ auf den Baugrundstücken Nr. x bis x, alle Grundbuch x L. In der hg. öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 6.9.2022 traten (auch) die T Q GmbH & Co KG, die T M GmbH & Co KG und die T B GmbH & Co KG (unter vollinhaltlicher Aufrechterhaltung des Bauantrags) in die Rechtsstellung als Bauwerberin ein.

1.2. Die Erstbeschwerdeführerin, der Zweitbeschwerdeführer, die Viertbeschwerdeführerin, die Fünftbeschwerdeführerin, der Sechstbeschwerdeführer, die Siebtbeschwerdeführerin und die Achtbeschwerdeführerin sind jeweils Wohnungseigentümer an dem auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x L, errichteten Objekt. Die Drittbeschwerdeführerin, die Neuntbeschwerdeführerin, die Zehntbeschwerdeführerin und der Elftbeschwerdeführer sind jeweils Wohnungseigentümer an dem auf dem Grundstück Nr. x, Grundbuch x L, errichteten Objekt. Diese beiden Grundstücke befinden sich südöstlich des Bauvorhabens. Sie sind vom (südlichsten) Baugrundstück Nr. x durch die öffentliche Straße (L-gasse) getrennt und weniger als 30 Meter von diesem Baugrundstück entfernt. Sowohl die Baugrundstücke als auch die Grundstücke der Beschwerdeführer befinden sich im innerstädtischen Bereich und sind als Kerngebiet gewidmet.

1.3. Die Beschwerdeführer erhoben anlässlich der im Oktober 2021 durchgeführten Bauverhandlung Einwendungen gegen das Bauvorhaben. Mit dem angefochtenen Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Linz (in der Folge: belangte Behörde) vom 19.11.2021 wurde der (damaligen) Bauwerberin die Baubewilligung für das Bauvorhaben „Neubau von vier oberirdischen Gebäuden mit Wohnungen, Büros, Geschäftsräumlichkeiten und einem Hotel sowie einer dreigeschossigen Tiefgarage und einem vierten unterirdischen Geschoss als Technikgeschoss“ auf den Baugrundstücken erteilt.

1.4. Die Beschwerdeführer erhoben gegen den Bescheid der belangten Behörde die verfahrensgegenständliche Beschwerde vom 22.12.2022, welche sie (zusammengefasst) wie folgt begründeten:

- Es hätten auf dem Bauplatz mehr Grünflächen ausgebildet werden müssen und es sei der Bauplatz im Klimaschutz-Sanierungsgebiet für eine derart dichte Bebauung ungeeignet.
- Für das gegenständliche Großprojekt sei ein UVP-Verfahren durchzuführen.
- Die bescheidmäßige Bewilligung der „Vorbereitungsarbeiten“ (Schlitzwand, Tiefgaragenzufahrt U) sei bereits eine Vorwegnahme dieser Baubewilligung. Die Verträge für die Kanalumlegung und den Bau dieser Tiefgaragenzufahrt sei nicht im Gemeinderat der Landeshauptstadt Linz behandelt worden.
- Das Projekt stehe im Widerspruch zum OEK 2-2013 und sei die dazu ergangene Bebauungsplanänderung gesetz- und verfassungswidrig. Es wären die

Denkmalschutz-Belange und die Maßnahme der langfristigen Ansiedelung der Betriebe bzw. umweltverträglichen Nutzungen nicht beachtet worden. Tatsächlich stelle der Q-Tower einen unbegründeten Eingriff in das Stadtbild dar und es fehle ein schlüssiges Standortkonzept im Rahmen der Grundlagenforschung. Es werde auch der rechtswirksame Grünflächenplan der Landeshauptstadt Linz aus 2001 und die „übergeordnete Grünverbindung“ im OEK 2-2013 nicht beachtet, obwohl sich der Bauplatz in einer klimakritischen Stadtzone befinde. Das Projekt sei nicht kompatibel mit den Klima- und Nachhaltigkeitszielen der Stadt Linz. Durch die Baubewilligung werde der Q Tower zur vierten Windstörungszone in Linz. Dazu komme ein nicht leistungsfähiger öffentlicher Verkehr und gebe es offenkundige Mängel beim Mobilitätskonzept, so auch für den Rad- bzw. Fußverkehr.

- Die Versickerung der Niederschlagswässer erfolge zum Großteil nicht auf dem Bauplatz, sondern es befänden sich Sickerschächte auf einem Fremdgrundstück.

- Für den geplanten Lebensmittelhandel würden Kfz-Stellplätze und ein Feuerwehr-Abstellplatz fehlen. Die Nachsicht von 525 Kfz-Stellplätzen sei nicht korrekt zustande gekommen und es sei die Tiefgarage zu klein ausgelegt worden.

- Es würden Kinderspielplatzflächen fehlen.

- Die Einberufung der Bauverhandlung habe nicht den Vorgaben der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994) entsprochen.

- Die Beschwerdeführer seien nicht zum wasserrechtlichen Bewilligungsverfahren eingeladen worden.

- Die L-gasse werde mit der geplanten Ein- und Ausfahrt der neuen Tiefgarage unzumutbar belastet. Dadurch komme es zu erhöhtem Staub, Lärm und Luftverschmutzung durch den Mehrverkehr in der L-gasse und bei der dortigen Tiefgarageneinfahrt. Auch durch den Parkplatzsuchverkehr werde es zu erhöhten Verkehrsimmissionen in der L-gasse, H-straße, L-gasse und G-straße kommen. Es solle eine Ausfahrt ohne unzumutbare Blendwirkung für die gegenüberliegenden Wohnhäuser der Beschwerdeführer entstehen. Durch das Bauprojekt würden sich die Winde in der Umgebung ändern und es sei ein unzumutbarer lokaler Temperaturanstieg zu erwarten. Aufgrund der Fassade des Bauteils 3 komme es durch Schallreflexionen zu unzumutbaren Lärmimmissionen. Die geplanten Trafos würden wahrscheinlich tieffrequente Geräusche verursachen. Die Abluft der Tiefgarage erfolge über Auslässe im Straßenbereich.

1.5. Mit Bescheid vom 23.11.2022 wies die Oö. Landesregierung als UVP-Behörde die Anträge der Beschwerdeführer auf Feststellung gemäß § 3 Abs. 7 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (UVP-G 2000), dass für das Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, als unzulässig zurück. Mit Schreiben vom 22.11.2022 teilte sie dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich mit ausführlicher Begründung ergänzend (zusammengefasst) mit, dass die amtswegig eingeleiteten Ermittlungen ergeben hätten, dass das Bauvorhaben keinen UVP-Tatbestand erfülle und die rechtliche Schlussfolgerung der belangten Behörde, dass keine UVP-Pflicht gegeben sei, korrekt sei.

2. Aufgrund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens stellt das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich folgenden entscheidungswesentlichen Sachverhalt fest:

2.1. Die Baugrundstücke haben eine Fläche von gesamt rund 1,09 ha und zählen zu einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie D des Anhanges 2 zum UVP-G 2000 (belastetes Gebiet – Luft). Das Bauvorhaben weist plangemäß eine Bruttogesoßfläche von rund 85.000 m<sup>2</sup> und 710 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, davon 184 öffentlich zugängliche Parkplätze, auf. Eine elektronische Zugangsbeschränkung der Tiefgarage stellt projektgemäß lückenlos und überprüfbar sicher, dass aufgrund der Programmierung der Schrankenanlage der Tiefgarage immer nur insgesamt 184 Kfz-Stellplätze von der Allgemeinheit genutzt werden können. Sämtliche Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage werden projektgemäß zur Gänze gewerblich genutzt.

2.2. Sämtliche Bauteile 1 bis 4 des Bauvorhabens und die Tiefgarage sind projektgemäß auch Gegenstand einer gewerbebehördlichen Genehmigung:

- Im Bauteil 1 (Grundstück Nr. 488/18) sind ein Hotel mit 189 Betten samt Restaurants und Büros geplant.

- Im Bauteil 2 (Grundstück Nr. 488/19) sind Gastronomiebetriebe, Büros und Wohnungen geplant.

- Im Bauteil 3 (Grundstück Nr. 488/20) sind ein Fitnessstudio, Handelsbetriebe und Wohnungen geplant.

- Im Bauteil 4 (Grundstück Nr. 488/17) sind Seminarräume des Hotels, Büros und ein Lebensmittelmarkt geplant.

- Alle 710 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage, die als eigenständige Betriebsanlage geplant ist, werden gewerblich genutzt. Es erfolgt projektgemäß keine bauteilbezogene oder geschossweise Zuteilung der Kfz-Stellplätze.

3. Beweiswürdigung:

3.1. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verfahrensakt der belangten Behörde sowie in die von Amts wegen beige-schafften Urkunden, nämlich Auszüge aus dem Grundbuch und dem DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationen-System) betreffend die Grundstücke der Parteien. Es wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, in welcher das Bauprojekt und die damit verbundenen rechtlichen Fragen mit den Parteien umfassend erörtert wurden.

3.2. Die Feststellungen gründen auf den Einreichunterlagen im Verfahrensakt der belangten Behörde sowie auf den ergänzenden Projektserklärungen der Bauwerberinnen im Bauverfahren der belangten Behörde (Schreiben vom 21.10.2021, AS 379f) und im hg. Ermittlungsverfahren (Replik vom 22.6.2022, ON 11; Verhandlungsprotokoll vom 6.9.2022, ON 27ad).

4. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich beurteilt den festgestellten Sachverhalt rechtlich wie folgt:

4.1. Zur Vorfrage der UVP-Pflicht des Bauvorhabens:

4.1.1. Nach Artikel 130 Abs. 1 Z 1 Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG) erkennen die Verwaltungsgerichte über Beschwerden gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit. Gemäß § 17 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz (VwGVG) sind, soweit in diesem Bundesgesetz nicht anderes bestimmt ist, auf das Verfahren über diese Beschwerden (u. a.) die Bestimmungen des Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG; mit der Ausnahme der §§ 1 bis 5 sowie des IV. Teiles) anzuwenden: Gemäß § 38 AVG ist, sofern die Gesetze nicht anderes bestimmen, die Behörde berechtigt, im Ermittlungsverfahren auftauchende Vorfragen, die als Hauptfragen von anderen Verwaltungsbehörden oder von den Gerichten zu entscheiden wären, nach der über die maßgebenden Verhältnisse gewonnenen eigenen Anschauung zu beurteilen und diese Beurteilung ihrem Bescheid zugrunde zu legen. Sie kann aber auch das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der Vorfrage aussetzen, wenn die Vorfrage (hier: UVP-Pflicht des Bauvorhabens) schon den Gegenstand eines anhängigen Verfahrens bei der zuständigen Verwaltungsbehörde bzw. beim zuständigen Gericht bildet oder ein solches Verfahren gleichzeitig anhängig gemacht wird (vgl. VwGH 23.5.2017, Ra 2016/10/0148).

4.1.2. Da die Oö. Landesregierung als UVP-Behörde die Anträge der Beschwerdeführer auf Feststellung gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 zurückwies und gleichzeitig bekannt gab, kein Feststellungsverfahren von Amts wegen einzuleiten, liegt dem gegenständlichen Beschwerdeverfahren kein UVP-Feststellungsbescheid zugrunde. Es ist daher vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich als Vorfrage zu beurteilen, ob das Bauvorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Einzelfallprüfung durch die Oö. Landesregierung als zuständige UVP-Behörde für Oberösterreich unterliegt (vgl. VwGH 21.11.2018, Ra 2016/04/0102, unter Hinweis auf die Rechtsprechung des EuGH im Urteil vom 16.4.2015, Rs C-570/13, Gruber, und das dazu ergangene Erkenntnis des VwGH vom 22.6.2015, 2015/04/0002), zumal nach der Bestimmung des § 3 Abs. 6 leg. cit. vor Abschluss einer derartigen Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Einzelfallprüfung die Genehmigungen nicht erteilt werden dürfen (vgl. VwGH 20.12.2017, Ra 2017/04/0060).

4.1.3. Die belangte Behörde ging dabei vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit vom Bestehen ihrer Zuständigkeit aus, da das Bauprojekt lediglich 184 öffentlich zugängliche Kfz-Stellplätze im Sinn der Fußnote 4a im Anhang 1 zum UVP-G 2000 vorsehe. Dies seien weniger als 25 % des Schwellenwertes nach Z 21 lit b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000 (Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätze). Diese Rechtsansicht der belangten Behörde wurde von der Oö. Landesregierung als UVP-Behörde in ihrer ausführlichen Stellungnahme vom 22.11.2022 ausdrücklich als korrekt bestätigt.

4.1.4. Die Beschwerdeführer monieren dazu prominent das Vorliegen einer UVP-Pflicht, da das Bauvorhaben nach § 43 Oö. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) in Verbindung mit der Oö. Bautechnikverordnung 2013 (Oö. BauTV 2013) 1.235 Kfz-Stellplätze benötige und nicht die geplanten 710 Kfz- Stellplätzen. Dazu ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung - als Projektgenehmigungsverfahren - die Prüfung der Umweltverträglichkeit des zur Bewilligung eingereichten Vorhabens ist, das in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen des Antragstellers dargestellt ist (vgl. VwGH 8.9.2021, Ra 2018/04/0191). Die belangte Behörde ist bei der Vorfragenbeurteilung demnach zu Recht von den projektierten 710 Kfz-Stellplätzen ausgegangen (vgl. dazu auch VwGH 10.9.2008, 2006/05/0036, wonach es für die Beurteilung der UVP-Pflicht eines Vorhabens ohne Bedeutung ist, ob aus anderen gesetzlichen Bestimmungen die Verpflichtung abzuleiten ist, dass eine höhere Stellplatzanzahl erforderlich wäre, und wonach ein Bauansuchen, das nach Ansicht der Baubehörde eine höhere als die projektierte Stellplatzanzahl erfordere, abzuweisen - aber nicht etwa wegen Unzuständigkeit aufgrund einer UVP-Pflicht – zurückzuweisen ist). Zumal das Bauprojekt ohnedies in seiner Gesamtheit Gegenstand der baurechtlichen Einreichung ist und weder Indizien hervorgekommen sind noch von den Beschwerdeführern behauptet wurde, dass die geplante Tiefgarage tatsächlich für mehr als 710 Kfz-Stellplätze vorgesehen ist (vgl. etwa Seite 13 des Mobilitätskonzepts der Bauwerberinnen über die Aufteilung der 710 Kfz-Stellplätze auf die 3 Etagen der geplanten Tiefgarage und die damit korrespondierenden Einreichpläne BTG GRUNDRISS U01 bis U03 in den Einreichunterlagen), verfährt auch der Vorwurf der Umgehung nicht (vgl. dazu etwa VwGH 28.4.2021, Ra 2019/04/0027, zur Frage der Umgehung der UVP-Pflicht durch eine unsachliche Aufsplitterung eines einheitlichen Projekts in mehrere Teile bei einem Einkaufszentrum).

4.1.5. Weiters argumentieren die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem Kumulationstatbestand des § 3 Abs. 2 UVP-G 2000 die Gefahr einer Umgehung der UVP-Pflicht aufgrund der geplanten 184 öffentlich zugänglichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage. Dazu wurde von den Bauwerberinnen auch im verwaltungsgerichtlichen Verfahren – als Bestandteil des Projektes – nochmals ausdrücklich erklärt, dass die projektierte elektronische Zugangsbeschränkung lückenlos und überprüfbar sicherstellt, dass aufgrund der Programmierung der Schrankenanlage immer nur insgesamt 184 Kfz-Stellplätze von der Allgemeinheit genutzt werden können. Damit unterscheidet sich das gegenständliche Bauprojekt auch von dem (von den Beschwerdeführern in der öffentlichen mündlichen Verhandlung zitierten) Entscheidungsfall des Verwaltungsgerichtshofes vom 8.8.2019 zu GZ: Ra 2018/04/0190, sah das dort entschiedene Bauprojekt gerade keine wirksame Zugangsbeschränkung (zu den nicht öffentlich zugänglichen Parkplätzen) vor. Auch von „technischen Schwankungsbreiten“, wie von den Beschwerdeführern befürchtet, kann beim gegenständlichen Bauprojekt aufgrund der Projektserklärungen der Bauwerberinnen keine Rede sein.

Gleich der Umweltverträglichkeitsprüfung ist auch das Baubewilligungsverfahren nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ein Projektgenehmigungsverfahren. Gegenstand des Verfahrens und der Bewilligung ist demnach ausschließlich das in den Einreichplänen und sonstigen Projektunterlagen dargestellte Projekt: Die Übereinstimmung des Vorhabens mit den gesetzlichen Bestimmungen ist von der Baubehörde anhand des konkret eingereichten Projektes (Baubeschreibung, Pläne etc.) zu prüfen. Es kann daher nur das beantragte Bauvorhaben bewilligt oder nicht bewilligt werden. Aus der Antragsbedürftigkeit der Baubewilligung folgt, dass die Baubehörde über das Parteibegehren, wie es sich aus dem Ansuchen, den Plänen, der Baubeschreibung etc. ergibt, abzusprechen hat (vgl. VwGH 15.3.2021, Ra 2020/05/0011). Auch durch – wie gegenständlich – verbindlich abgegebene Erklärungen der Bauwerberinnen im Verfahren kann der Bauwille zum Ausdruck gebracht werden (vgl. VwGH 4.9.2001, 2000/05/0074).

Ausgehend von einer projektierten (und technisch zugesicherten) Maximalkapazität von 184 öffentlich zugänglichen Kfz-Stellplätzen, die damit weniger als 25 % des Schwellenwertes von 750 Kfz-Stellplätzen im Sinn der Z 21 lit. b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000 ausmacht, hat die belangte Behörde nach § 3 Abs. 2 Satz 3 UVP-G 2000 zu Recht nicht geprüft, ob das Bauprojekt allenfalls mit anderen Vorhaben gemeinsam den Schwellenwert erreicht.

4.1.6. Soweit die Beschwerdeführer die Notwendigkeit einer UVP lediglich pauschal mit der Größe und den Auswirkungen des Bauvorhabens begründen, so ist auf Artikel 4 Abs. 3 der UVP-Richtlinie 2011/92/EU hinzuweisen, wonach die Mitgliedsstaaten grundsätzlich Schwellenwerte festlegen können, bei deren Erfüllung Projekte keiner Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegen. Auch das ergänzende Vorbringen der Bauwerberinnen im hg. Ermittlungsverfahren, die Grenzwerteregulungen der UVP-RL sei nicht gehörig in das österreichische Rechtssystem umgesetzt worden, verblieb substanzlos. Aus Anlass des dazu von den Beschwerdeführern ergänzend eingebrachten Feststellungsantrags nach § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 vom 5.9.2022 setzte sich die Oö. Landesregierung als UVP-Behörde (nach Durchführung eines eigenen Ermittlungsverfahrens) in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2022 hingegen ausführlich mit der Frage der UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauprojektes auseinander:

„[...]

Vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass sämtliche auch nur im Entferntesten denkbare Tatbestände des Anhangs 1 zum UVP-G 2000 geprüft wurden. Es handelt sich dabei um folgende

Tatbestände:

- I. Z 18: Städtebauvorhaben
- II. Z 19: Einkaufszentren
- III. Z 20: Beherbergungsbetriebe
- IV. Z 21: Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen

I. Zu Anhang 1 Z 18 lit.b UVP-G 2000 (Städtebauvorhaben):



[...]

#### 1. Zum Bauvorhaben „Q“:

Das Bauvorhaben „Q“ erfüllt unserer Ansicht nach diesen Tatbestand nicht. So ist zwar das Bauvorhaben von einem erkennbaren Gesamtwillen zur Ausführung getragen, weiters liegt eine Absehbarkeit der Verwirklichung des Vorhabens binnen eines konkreten Zeithorizonts vor, das heißt die Vorhabensbestandteile befinden sich in vergleichbaren Stadien der Planung bzw. Detaillierung (vgl. Schmelz/Schwarzer, UVP-G-ON Anhang 1 Z 19 UVP-G (1.7.2011, rdb.at) RZ 24). Zudem besteht auch eine gewisse, für Städtebauvorhaben geforderte Multifunktionalität, da es sich nicht um ein reines Wohnbauvorhaben oder um ein etwa rein gewerblich genutztes Bauvorhaben handelt. Allerdings fehlen nach Ansicht der UVP-Behörde Einrichtungen, deren Einzugsbereich über das Gebiet des Vorhabens hinausreichen: Ein Magnetbetrieb, der ein deutlich größeres Verkehrsaufkommen erregt als der betreffende Stadtteil selbst, ist nicht ersichtlich (vgl. Bergthaler in Ennöckl/Raschauer/Bergthaler (Hrsg), UVP-G: Kommentar<sup>3</sup> (2013) Industrie- oder Gewerbeparks, Städtebauvorhaben, Z 18, RZ 10). Zudem handelt es sich nicht um ein Erschließungsvorhaben, da an der Stelle des geplanten Bauvorhabens bereits ein voll funktionstüchtiges und voll erschlossenes Gebäude (der T L) bestanden hat.

Weiters erreicht das Vorhaben bei weitem nicht den in Z 18 vorgesehenen Schwellenwert für die Flächeninanspruchnahme sowie den kumulativ zu erfüllenden Schwellenwert für die Bruttogeschoßfläche: Die Flächen der Grundstücke des Bauvorhabens

[...]

erreichen insgesamt ein Flächenausmaß von 10.953 m<sup>2</sup>, die Flächeninanspruchnahme beträgt somit ca. 1,09 ha, was in etwa 7,3% des Schwellenwerts von mindestens 15 ha entspricht.

Die Bruttogeschoßfläche (BGF) der einzelnen Bauteile des Bauvorhabens

[...]

beträgt insgesamt 85.312 m<sup>2</sup>, somit ca. 56,87% des Schwellenwerts von mindestens 150.000 m<sup>2</sup> BGF.

Da bereits bei der Flächeninanspruchnahme nicht einmal die Bagatellgrenze von 25% (das wären 3,75 ha) erreicht wird, erübrigt sich die Frage der Kumulierung mit gleichartigen Vorhaben, da somit gemäß § 3 Abs. 2 UVP-G 2000 eine Einzelfallprüfung nicht durchzuführen ist. Zudem ist auch kein gleichartiges Vorhaben (Städtebau) in einem näheren räumlichen Umfeld bekannt, welches noch nicht (fertig) ausgeführt ist, und mit welchem somit das Bauvorhaben „Q“ überhaupt kumulieren könnte.

#### 2. Zur T L:

Auch hinsichtlich der „eigentlichen“ T L (auf GSt.Nr. x) wurde geprüft, ob es sich dabei um ein Städtebauvorhaben im Sinne von Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G 2000 handelt. Bei der T L handelt es sich um ein bestehendes, früher gewerblich bzw. sogar industriell genutztes Betriebsgelände, in dem nunmehr verschiedene Branchen vertreten sind. Hier liegt nunmehr der Fokus vor allem auf der Nutzung für Büroflächen sowie auf Betrieben der Kreativ- und Kulturszene (Start-up-Unternehmen). Soweit ersichtlich gibt es auch vereinzelt Gastronomiebetriebe, weiters werden in einigen Bauteilen auch Veranstaltungen und Ausstellungen durchgeführt. Zudem werden Teile der Gebäudesubstanz von der K L sowie vom O L genutzt. Bei der T L handelt es sich nicht um ein Städtebauvorhaben im Sinne von Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G 2000, da es sich um einen gewachsenen Gebäudekomplex handelt, der nicht von einem erkennbaren Gesamtwillen zur Ausführung

getragen ist. Die einzelnen, in den bestehenden Gebäuden angesiedelten Unternehmen und Einrichtungen sind sukzessive angesiedelt worden bzw. haben sich dort sukzessive eingemietet. Zudem erfolgte hier keine Neuerschließung, sondern um eine Neuausrichtung eines bereits existierenden (Betriebs-)Geländes. Weiters ist auch hier kein „Magnetbetrieb“ erkennbar.

Selbst wenn man aber davon ausgehen würde, dass es sich bei der T L um ein Städtebauvorhaben im Sinne der Z 18 lit. b UVP-G 2000 handeln würde, so wird auch hier der Schwellenwert der Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha nicht erreicht, da das gesamte Grundstück Nr. x mit einer Fläche von 27.194 m<sup>2</sup> (= ca. 2,72 ha) nur etwa 18,13% des Schwellenwerts aufweist. Es wird hier also ebenfalls die Bagatellgrenze von mindestens 25% nicht erreicht, zudem wäre die T L als bereits bestehendes Städtebauvorhaben (das es nicht ist) von der Verpflichtung zur Durchführung einer Einzelfallprüfung im Sinne des § 3 Abs. 2 ausgenommen, da eine solche Einzelfallprüfung nur für neue Vorhaben durchzuführen ist, nicht aber für bereits bestehende.

### 3. Prüfung Gesamtvorhaben T L und Vorhaben „Q“:

Unabhängig davon handelt es sich beim Bauvorhaben „Q“ sowie der T L um kein Gesamtvorhaben. Dies deshalb, da die T L bzw. die darin angesiedelten Betriebe und Einrichtungen auch schon vor der Umsetzung des Bauvorhabens „Q“ bestanden und eigenständig funktioniert haben. Das Gelände ist bereits an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden, weiters gibt es bereits die Versorgung des Geländes sowie der einzelnen Nutzer mit Energie, Wasser, etc. Zudem wird – nach Auskunft der Eigentümerin I L GmbH & Co KG vom 05.10.2022 – die Vermietung der einzelnen Räume und Flächen durch die T L Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mbH vorgenommen, die Verwaltung der Gebäude erfolgt durch die A Gesellschaft mbH. Die Verwaltung der einzelnen Bauteile des Vorhabens „Q“ erfolgt unabhängig davon. Auch das Bauvorhaben „Q“ ist eigenständig aufgeschlossen und kann, ohne das Gelände der T L überhaupt zu betreten, besucht werden. Einziger räumlicher Überschneidungspunkt ist – laut Angabe einer Vertreterin der Antragstellerinnen im Rahmen eines Gesprächs mit der UVP-Behörde – die Belieferung eines Verkaufsgeschäftes im Bauteil 4 über das Gelände der Tf. Zudem ist für uns als UVP-Behörde unstrittig, dass für die T L und das Bauvorhaben „Q“ ein gesamtplanerischer Wille völlig fehlt. Während das „Vorhaben „Q“ einen (wenn auch keinen im Hinblick auf den Städtebautatbestand relevanten) erkennbaren Gesamtwillen zur Ausführung erkennen lässt, fehlt dies für die T L und das Vorhaben Q gemeinsam völlig, da die Nutzungen in der T L sukzessive festgelegt und die Revitalisierung und dafür benötigte Umbauten schrittweise über die Jahre erfolgten. Zudem läge auch bei gegenteiliger Ansicht die Flächeninanspruchnahme mit insgesamt 38.147 m<sup>2</sup> – also ca. 3,82 ha, was ca. 25,43% des Schwellenwertes entspricht – deutlich unter der vom Gesetz geforderten Schwelle von mindestens 15 ha an Flächeninanspruchnahme. Eine Kumulierung und damit eine Einzelfallprüfung mit anderen gleichartigen Vorhaben würde aber mangels des Vorliegens solcher, noch nicht (fertig) ausgeführter gleichartiger Vorhaben ohnehin ausscheiden (siehe dazu auch unter I.1.).

## II. Zu Anhang 1 Z 19 lit. b UVP-G 2000

[...]

### 1. Zum Bauvorhaben „Q“:

Nach den seitens der Antragstellerinnen vorgelegten Ausführungen sollen Handelsflächen im Ausmaß von 1.699 m<sup>2</sup> (zusätzlich kommen 477 m<sup>2</sup> Nebenflächen zu den Handelsflächen dazu) ausgeführt werden. Zur Größe der Handelsflächen darf hier ergänzend angemerkt werden, dass laut beantragtem Projekt fast 1.700 m<sup>2</sup> an Handelsflächen errichtet werden sollen. Dass seitens der Antragstellerinnen auf zB der Homepage für das Bauvorhaben „Q“ mit ca. 3.000 m<sup>2</sup> an Handelsflächen geworben wird, ist hier nicht relevant, da es auf das konkret beantragte Ausmaß ankommt (nur dieses kann genehmigt werden, nur über dieses ist im baubehördlichen Bewilligungsverfahren abzusprechen, nur dieses kann Inhalt einer Feststellung gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 sein). Die Handelsflächen werden auf drei Handels-/Geschäftslokale aufgeteilt. Im Bauteil 4 soll sich ein Verkaufslokal mit einem Flächenausmaß von 833 m<sup>2</sup> befinden, zu dem eine Verkaufsfläche im Bauteil 1 mit 142 m<sup>2</sup> gehört. Diese insgesamt 975 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist für den Lebensmittelhandel gedacht. Zwei weitere Geschäftslokale befinden sich im Bauteil 3, wobei eines davon als Bankfiliale dienen soll (515 m<sup>2</sup> Kundenfläche), das zweite dort befindliche Geschäftslokal mit einer Verkaufsfläche von 208 m<sup>2</sup> ist als Apotheke vorgesehen. Fraglich ist, ob es sich beim Bauvorhaben Q auch um ein Einkaufszentrum im Sinne des UVP-G 2000 handeln kann.

Nach der Judikatur des US sind unter Einkaufszentren sowohl einzelne Handelsgroßbetriebe, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen anbieten (zB Bau-, Möbel-, Gartenmärkte), als auch »traditionelle« Einkaufszentren, das sind Handelsbetriebe, die eine geplante Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben darstellen, zu verstehen (vgl US 4.7.2006, 5B/2006/8-6 [Kramsach]; 13.2.2007, 5B/2005/14-53 [Nussdorf Debant]; 16.11.2007, 5B/2007/14-7 [Wals-Siezenheim]; 26.1.2010, 5B/2009/17-15 [Salzburg Messezentrum]).

Bei der hier gegebenen Konstellation mit einem Lebensmittelhändler, einer Bank und einer Apotheke kann nicht mehr von einer geplanten Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gesprochen werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um ein Einkaufszentrum mit angeschlossenen Dienstleistungsbetrieben (wie Gastronomie, Fitnessstudio, Hotel), sondern vielmehr um einen Gebäudekomplex, der primär Büro-/Wohn- und Hotelzwecken dient, wobei Handelsflächen in untergeordneter Größe angeschlossen sind. Es ist absolut nachvollziehbar, dass diese Handelsflächen (Lebensmittelhandel; Apotheke; Bank, wobei es sich bei der Bankfiliale eigentlich um keinen Handelsbetrieb, sondern ebenfalls um einen Dienstleistungsbetrieb handelt) der Nahversorgung der in den vier Bauteilen geplanten Wohnungen, Büros und des Hotels, aber auch der umliegenden Wohnungen und Büros dienen.

Der gemeinsame Betriebszweck, also das bewusste und gewollte Zusammenwirken zur Erreichung eines gemeinsamen Ziels, äußert sich bei Einkaufszentren regelmäßig durch ein gemeinsames Vermarktungskonzept und die angestrebte Magnetwirkung durch die angebotene Warenkonzentration (vgl dazu zB VwGH vom 25.09.2007, 2006/06/0095). Im vorliegenden Fall gibt es kein gemeinsames Vermarktungskonzept. Von den Antragstellerinnen wurde dazu angegeben, dass für die Bauteile eigens vier getrennte Grundstücke und Einlagezahlen geschaffen und darauf Baurechte für vier verschiedene Gesellschaften mit dem Ziel bestellt wurden, dass die Bauteile getrennt verwertet werden und auch autark wirtschaftlich funktionieren können. Dass die derzeitige gemeinsame Vermarktung der Bauteile unter dem Namen „Q“ darauf abziele, Mieter dieser Flächen sowie Käufer der Bauteile zu finden und anzusprechen, nicht aber zukünftige Nutzer der

Handels-/Gewerbeflächen anziehen, erscheint nachvollziehbar, ebenso, dass diese Vermarktung sohin schlicht der Immobilienentwicklung und -verwertung diene und nicht der Frequenzsteigerung für die künftigen Handelsflächen. Es soll auch kein Centermanagement geben, keine gemeinsamen Einrichtungen (Ausnahme: Tiefgarage), keine gemeinsame Infrastruktur (zB Toiletanlagen, Informationsstellen). Lediglich bei der gemeinsamen Tiefgarage mit gemeinsamen Zu- und Abfahrten gibt es eine funktionelle Verbindung. Aber auch hier ist den Antragstellerinnen zu folgen, als die gemeinsame Tiefgarage samt gemeinsamer Zu- und Abfahrten nicht dem Betriebszweck oder der gemeinsamen Funktion „Handel“ bzw. „Einkaufen“ dient, sondern aus bautechnischer Sicht und zur Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze, insbesondere auch für die Bewohner der Wohnungen und Büromitarbeiter auf den verfügbaren Flächen zweckmäßig (bzw. erforderlich) ist. Es fehlt somit an der Komponente der funktionellen Einheit aus Sicht des Vorhabens „Einkaufszentrum“ sowie der damit typischerweise betroffenen Schutzgüter. Zudem kann auch keine angestrebte Magnetwirkung allein durch das Vorhandensein eines Lebensmittelhandels, einer Apotheke und einer Bankfiliale erblickt werden. Die für typische Einkaufszentren gewollte Konzentration diverser Handels- und Dienstleistungsbetriebe, die ein derartiges Einkaufszentrum genau deswegen für potentielle Kunden auch über den unmittelbaren räumlichen Nahebereich hinaus interessant machen und somit eine Magnetwirkung erzielen sollen, kann bei der vorliegenden Konstellation nicht erkannt werden. Die Verkaufsflächen samt Nebenflächen der Nutzungen „Lebensmittelhandel“ (ca. 1.351 m<sup>2</sup>), „Apotheke“ und „Bank“ (ca. 824 m<sup>2</sup>) betragen insgesamt 2.175 m<sup>2</sup>, somit nur etwa 5,2% der oberirdischen Netto-Nutzungsflächen des Bauvorhabens.

Die Fußnote 4 stellt nicht nur auf traditionelle Einkaufszentren ab, sondern auch auf

- Verbrauchermärkte: Handelsgroßbetriebe, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- und Genussmittel an Letztverbraucher anbieten.
- Cash & Carry-Märkte: Handelsgroßbetriebe, die grundsätzlich nur Wiederverkäufern zugänglich sind.
- Fachmärkte: Handelsgroßbetriebe, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen anbieten, einschließlich Bau-, Möbel- und Gartenmärkte, die Waren für Baumaßnahmen, die Raumausstattung bzw. die Raum- und Gartengestaltung anbieten.

Es bedarf keiner weiteren Begründung, dass auch diese Formen eines Einkaufszentrums durch das Bauvorhaben „Q“ nicht erfüllt werden.

Da es sich beim Bauvorhaben „Q“ per se um kein Einkaufszentrum im Sinne des Anhangs 1 Z 19 lit. b UVP-G 2000 handelt, ist dieser Tatbestand nicht erfüllt. Die Frage, ob die Schwellenwerte (mindestens 5 ha Flächeninanspruchnahme oder mindestens 500 Stellplätze für Kraftfahrzeuge) zumindest im Wege der Kumulierung mit anderen gleichartigen Vorhaben erreicht werden, ist somit hier nicht mehr relevant. Eine Einzelfallprüfung hat zu unterbleiben, eine UVP-Pflicht ist aus diesem Grund nicht gegeben.

2. Zum Gesamtvorhaben T L und Vorhaben „Q“:

Da es sich beim Bauvorhaben „Q“ um kein Einkaufszentrum im Sinne der Bestimmung in Anhang 1 Z 19 lit. b UVP-G 2000 handelt, erübrigen sich Ausführungen dazu, ob die T L ein Einkaufszentrum im Sinne dieser Bestimmung darstellt und es sich somit um eine Änderung (Kapazitätserweiterung) eines bestehenden Einkaufszentrums handelt.

Trotzdem wird auch auf diese Konstellation eingegangen:

Auch in der T gibt es vereinzelt Handelsflächen. Allerdings handelt es sich auch bei der T um kein Einkaufszentrum, weil es sich um kein einheitlich geplantes und gewolltes Vorhaben handelt, sondern die verschiedenen Nutzungen über die Jahre hinweg „entstanden“ sind (siehe dazu auch oben die Ausführungen unter I. 2.).

Zudem nehmen auch hier die Handelsflächen mit 1.260 m<sup>2</sup> (Verkaufs-/Ausstellungsfläche inklusive Neben-/Lagerflächen) nur etwa 3,23% der insgesamt rund 39.000 m<sup>2</sup> vermieteten Innenflächen in Anspruch. Recherchen der Behörde im Internet haben ergeben, dass derzeit ein Handelsbetrieb für Künstlerfachbedarf und ein Handelsbetrieb für den Vertrieb von Mode in der T L situiert sind. Weiters gibt es eine Fahrradwerkstätte, der auch ein Handel angeschlossen ist. Auch hier kann nicht mehr von einer Konzentration an Handelsbetrieben oder gar von einer Magnetwirkung eines oder mehrerer dieser Betriebe oder gar aller zusammen gesprochen werden.

Somit handelt es sich auch bei der T L um kein Einkaufszentrum im Sinne der Z 19 lit. b UVP-G 2000. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Einzelfallprüfung oder gar eine UVP-Pflicht ist hier nicht gegeben, da der Tatbestand von § 3a iVm Anhang 1 Z 19 lit. b UVP-G 2000 mangels des Vorliegens eines Einkaufszentrums nicht erfüllt ist.

Das soeben Gesagte gilt natürlich auch für den Tatbestand des Anhangs 1 Z 19 lit. a UVP-G 2000 („Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1 000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;“), nähere Ausführungen dazu erübrigen sich somit.

### III. Zu Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000

[...]

Nach den im Rahmen der amtswegigen Ermittlungen vorgelegten Ergänzungen soll das im gegenständlichen Bauvorhaben projektierte Hotel für 378 Betten ausgerichtet werden, die Hotelnutzungen befinden sich in den Bauteilen 1 und 4. Somit erreicht das Vorhaben nicht den Schwellenwert von mindestens 500 Betten, ebenso wird der alternative Schwellenwert einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha nicht erreicht (die Flächeninanspruchnahme von Bauteil 1 und Bauteil 4 beträgt insgesamt 5.538 m<sup>2</sup>, also ca. 0,55 ha). Letztendlich ist es aber irrelevant, ob hier einer der beiden alternativen Schwellenwerte erreicht wird oder nicht, da Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000 für die Erfüllung des Tatbestandes auch noch die Lage außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete verlangt. Das bedeutet, dass ein Beherbergungsbetrieb, auch wenn dieser über mindestens 500 Betten verfügt und/oder eine Fläche von mindestens 5 ha in Anspruch nimmt, niemals ein Vorhaben im Sinne des UVP-G 2000 sein kann, wenn dieser Betrieb innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes liegt. Im gegenständlichen Fall liegt das gesamte Bauvorhaben – und somit auch das geplante Hotel in den Bauteilen 1 und 4 – unzweifelhaft innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes, da es auf allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Aus den bekannten, vorliegenden Judikaten zum Tatbestand der Z 20 ist zum Begriff des „geschlossenen Siedlungsgebietes“ herauszulesen, dass ein „geschlossenes Siedlungsgebiet“ als ein durch dichte und geschlossene, kleinräumige Bebauung gekennzeichnetes Gebiet definiert werden kann, dessen zusammenhängende Verbauung sich sichtbar vom Umgebungsbereich abhebt (vgl. US vom 16.12.1999, US 9/1999/4-39 [Payerbach]). Bei dem Gebiet, in dem das Bauvorhaben liegt, handelt es sich ohne Zweifel um ein solches, das durch eine dichte und geschlossene, kleinräumige Bebauung gekennzeichnet ist und dass sich durch seine zusammenhängende Verbauung sichtbar vom Umgebungsbereich abhebt. Somit ist der Tatbestand des Anhangs 1 Z 20

lit. a UVP-G 2000 nicht erfüllt, eine allfällige Einzelfallprüfung wegen der möglichen Kumulierung mit einem in einem räumlichen Zusammenhang stehenden gleichartigen Vorhaben (Beherbergungsbetrieb) scheidet ebenso aus.

Selbstredend gilt dies auch für den Tatbestand in Anhang 1 Z 20 lit. b UVP-G 2000 („Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete.“), bei dem auch noch zusätzlich die Lage in einem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A oder B gefordert ist. Das Vorhaben liegt in keinem Schutzgebiet der Kategorie A oder B.

#### IV. Zu Anhang 1 Z 21 lit. b UVP-G 2000

[...]

##### 1. Zum Bauvorhaben „Q“:

[...]

Hier ist zu allererst auszuführen, dass nach den vorliegenden Informationen die von den Antragstellerinnen als nicht öffentlich zugänglich bezeichneten 526 Stellplätze auch nach Ansicht der Oö. Landesregierung als UVP-Behörde als solche qualifiziert werden können, da der Kreis der Berechtigten der Definition in der Fußnote 4a entspricht: Bei Wohnungseigentümern oder Wohnungsmietern, bei Eigentümern oder Mietern von Büros und Geschäftslokalen sowie bei Lieferanten handelt es sich um einen von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis. Die Benutzung der 526 (nicht öffentlich zugänglichen) Stellplätze durch diesen eingeschränkten Nutzerkreis mittels technischem Kontrollsystem schließt die Benutzung dieser Stellplätze durch andere Nutzer aus. Somit handelt es sich bei diesen 526 Stellplätzen um nicht öffentlich zugängliche im Sinne des UVP-G 2000, vice versa bei den übrigen 184 Stellplätzen um öffentlich zugängliche im Sinne von Anhang 1 Z 21 UVP-G 2000.

[...]

Falls der sich aus dem Anhang 1 UVP-G 2000 ergebende Schwellenwert, so wie hier, nicht erreicht wird, ist es für die Beurteilung der UVP-Pflicht ohne Bedeutung, ob aus anderen gesetzlichen Bestimmungen die Verpflichtung abzuleiten ist, dass eine höhere Stellplatzanzahl erforderlich wäre. Entscheidend ist die "Kapazität", das ist nach § 2 Abs. 5 UVP-G 2000 die genehmigte oder beantragte Größe oder Leistung eines Vorhabens, die bei Angabe eines Schwellenwertes im Anhang 1 in der dort genannten Einheit gemessen wird. Abgestellt wird also entweder auf den Antrag oder auf eine (in § 2 Abs. 3 UVP-G 2000 definierte) Genehmigung (vgl. dazu VwGH vom 21.07.2005, 2004/05/0156). Das bedeutet, dass es grundsätzlich auf den Willen der Antragstellerinnen ankommt, im welchem Ausmaß nicht öffentlich zugängliche und/oder öffentlich zugängliche Stellplätze ausgeführt werden sollen. Das Magistrat Linz als Baubehörde war (örtlich und sachlich) zuständig für die Bewilligung von insgesamt 710 (davon 184 nach dem UVP-G 2000 öffentlich zugänglichen) Stellplätzen. Hätte die Baubehörde festgestellt, dass das Bauvorhaben aufgrund zB des Oö. Bautechnikgesetzes iVm der Bautechnikverordnung eine höhere Anzahl an Stellplätzen erfordert hätte und die Voraussetzungen für eine Nachsicht von der Verpflichtung zur Errichtung von weiteren 525 Stellplätzen nicht gegeben wären, dann hätte diese das Ansuchen abweisen müssen (vgl. dazu VwGH vom 10.09.2008, 2006/05/0036).

Weiters ist anzuführen, dass es im konkreten Fall nicht darauf ankommt, ob mit der Beantragung der Errichtung von insgesamt 710 Stellplätzen der Schwellenwert der Errichtung von mindestens 750 öffentlich zugänglichen Stellplätzen erreicht wird oder nicht, da, wie soeben ausgeführt, auch nach Ansicht der UVP-Behörde 526 Stellplätze als nicht öffentlich zugänglich zu qualifizieren sind und diese ohnehin für den Tatbestand in Anhang 1 Z 21 lit. b UVP-G 2000 nicht relevant sind. Eine Umgehungsabsicht (nämlich die Umgehung des Erfordernisses einer Einzelfallprüfung und in weiterer Folge eines allfälligen UVP-Genehmigungsverfahrens) kann hier schon aus diesem Grund nicht erblickt werden.

Bezüglich der 184 öffentlich zugänglichen Stellplätze ist freilich zu bemerken, dass mit diesen 24,53% des Schwellenwertes erreicht werden, somit der „Bagatellschwellenwert“ des § 3 Abs. 2 bzw. des § 3a Abs. 6 UVP-G 2000 nur äußerst knapp unterschritten wird. Bei einer beantragten Kapazität von mindestens 188 öffentlich zugänglichen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge wäre eine Einzelfallprüfung bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 3 Abs. 2 UVP-G 2000 erforderlich. Somit ist eine Umgehungsabsicht (nämlich die Umgehung des Erfordernisses einer Einzelfallprüfung und in weiterer Folge eines allfälligen UVP-Genehmigungsverfahrens) zumindest nicht ganz ausgeschlossen.

Seit dem UVP-G 2000 definiert sich die Kapazität als die genehmigte oder (bei Neuanlagen) beantragte Größe oder Leistung eines Vorhabens. Infolge dieser Neufassung stellt die Rechtsprechung bei der Berechnung der Kapazität eines Vorhabens – unter ausdrücklicher Berufung auf den geänderten Wortlaut des § 2 Abs 5 – nunmehr nicht mehr auf die „objektive“, das heißt technisch mögliche Vollauslastung einer Anlage, sondern auf eine vom Parteiwillen abhängige Begrenzung der künftigen Nutzung eines zu verwirklichenden Vorhabens im Genehmigungsbescheid ab (VwGH 21.7.2005, 2004/05/0156; US 27.5.2003, 7A/ 2003/9-8 [Gilgenberg]; US 17.9.2003, 7A/2003/1-39 [St. Peter/Au]; US 9.8.2004, 1A/2004/10-6 [Scheffau]; vgl C. Baumgartner/Niederhuber, RdU 2004, 127). Beantragt ein Projektwerber die Genehmigung einer geringeren Kapazität als die aus technischer Sicht maximal mögliche, so ist diese im Spruch des, das Vorhaben bewilligenden Bescheides festzulegen, von der Behörde entsprechend zu kontrollieren und stellt die relevante Größe im Hinblick auf die Schwellenwerte des Anhang 1 dar (Ennöckl in Ennöckl/Raschauer/Bergthaler UVP-G, zu § 2 RZ 24).

In seiner Entscheidung Fraham machte der Umweltsenat allerdings deutlich, dass er einer Umgehung der UVP-Pflicht dadurch, dass um eine Genehmigung angesucht wird, die knapp unter dem Schwellenwert des Anhangs 1 liegt, Grenzen setzt. Ist auf Grund der technischen Schwankungsbreite die Kontrolle der Einhaltung der beantragten Kapazität praktisch und wirtschaftlich nicht effektiv durchführbar, so ist die Differenz zum gesetzlichen Schwellenwert als zu geringe Toleranzschwelle einzustufen und trotz des abweichenden Parteiwillens eine UVP-Pflicht gegeben (US 19.8.2003, 1B/2003/11-17 [Fraham]). Liegt die beantragte Kapazität des Vorhabens zwar nur knapp unter dem Schwellenwert des Anhangs 1, enthält das Projekt aber ein Kontrollsystem, das durch plausible und nachvollziehbare technische Maßnahmen sicherstellt, dass der beantragte Betriebsumfang eingehalten wird und dieser durch die zuständige Behörden überprüft werden kann, so ist eine UVP-Pflicht hingegen nicht gegeben (US 9.8.2004, 1A/2004/10-6 [Scheffau]; US 27.11.2008, 4A/2008/11-59 [Klagenfurter Seeparkhotel]; US 31.7.2009, 5A/2009/12-6 [Schwechat Flughafen II]) (Ennöckl in Ennöckl/Raschauer/Bergthaler UVP-G, zu § 2 RZ 25).

Im gegenständlichen Fall ist es zwar so, dass der Bagatellschwellenwert von mindestens 25% zwar nur sehr knapp unterschritten wird, allerdings liegt mit der – einen integralen Bestandteil des Bauvorhabens bildenden – Schrankenanlage eine technisch mögliches, plausibles und durchaus gängiges Kontrollsystem vor, mit dem sichergestellt werden kann, dass die 526 nicht öffentlich zugänglichen Stellplätze auch nur von den, dem oben bereits beschriebenen eingeschränkten Nutzerkreis angehörigen Berechtigten benutzt werden können. Die projektkonforme Umsetzung dieser technischen Anlage und damit die Einhaltung der beantragten Kapazitäten ist seitens der Baubehörde jederzeit überprüfbar (und wurden, soweit ersichtlich, vom Magistrat Linz im verfahrensgegenständlichen Baubescheid auch diesbezügliche Auflagen vorgeschrieben, zB Auflage Nr. 72). Somit ist im gegenständlichen Fall keine UVP-Pflicht bzw. schon keine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzelfallprüfung gemäß § 3 Abs. 2 oder auch gemäß § 3 Abs. 4 UVP-G 2000 gegeben.

## 2. Zum Gesamtvorhaben T L und Vorhaben „Q“:

Die bisherigen Ausführungen zum Tatbestand In Anhang 1 Z 20 lit. b UVP-G 2000 haben sich auf die Annahme bezogen, dass es sich bei dem Bauvorhaben „Q“ um ein Neuvorhaben handelt. Selbst wenn es sich bei diesem Vorhaben aber um die Änderung eines Gesamtvorhabens handeln würde, weil man darin eine Erweiterung der bestehenden T L sehen würde, würde auch hier die Prüfung kein anderes Ergebnis ergeben. Nach den von den Antragstellerinnen über Aufforderung durch die UVP-Behörde vorgelegten Unterlagen weist die T 116 Parkplätze (alle auf Freiflächen) auf. 17 Stellplätze davon sind exklusiv an Mieter vergeben, also als nicht öffentlich zugänglich zu qualifizieren. Bezüglich der restlichen 99 Stellplätze wurde angegeben, dass diese nach Bedarf an die Mieter der T L bzw. deren Gäste oder Besucher vergeben werden, indem entsprechende Einfahrtsberechtigungen ausgestellt werden. Die Einfahrten sind durch Schrankenanlagen abgesperrt, das Schrankensystem erkennt die einfahrtsberechtigten KFZ-Kennzeichen. Ob alle 116 Stellplätze als nicht öffentlich zugängliche qualifiziert werden können oder dies nur für die 17 dauerhaft an Mieter vergebenen gilt, kann letztendlich dahin gestellt bleiben, da selbst mit allen 116 Stellplätzen der T L das Bauvorhaben „Q“, wäre es als ein Änderungsvorhaben zu werten, nicht die Schwelle von mindestens 750 öffentlich zugänglichen Stellplätzen erreichen würde ( $116 + 184 = 300$  Stellplätze). Eine Einzelfallprüfung ist gemäß § 3a Abs. 6 UVP-G 2000 (diese Bestimmung ist bei Änderungen von Vorhaben anzuwenden) nicht durchzuführen, wenn das geplante Änderungsvorhaben eine Kapazität von weniger als 25% des Schwellenwertes aufweist. Das geplante Vorhaben weist, wie oben unter bereits erläutert wurde, nur 24,53% des Schwellenwertes auf. Die bereits dargelegten rechtlichen Überlegungen zur beantragten Kapazität und deren Kontrollmöglichkeiten gelten natürlich auch hier. Zudem geht die UVP-Behörde nicht von einem Änderungsvorhaben aus, da das Bauvorhaben „Q“ unabhängig von der T L funktioniert. Es gibt keine gemeinsame Parkraumbewirtschaftung wie auch sonst keine gemeinsamen Funktionen oder Verwaltungen erkennbar sind.

Somit wäre auch in dem Fall, dass das Bauvorhaben „Q“ Teil der T L wäre und somit eine Kapazitätserweiterung darstellen würde – was nach Ansicht der UVP-Behörde aber nicht der Fall ist – keine Einzelfallprüfung durchzuführen und kann somit in weiterer Folge keine UVP-Pflicht gegeben sein.



V. Ergebnis:

Die amtswegig eingeleiteten Ermittlungen haben ergeben, dass das Bauvorhaben „Q“ keinen der geprüften Tatbestände erfüllt, bei keinem der Tatbestände ist eine Einzelfallprüfung durchzuführen, für welche die UVP-Behörde exklusiv zuständig ist.

[...]

Die rechtliche Schlussfolgerung des Magistrats der Landeshauptstadt Linz – dass keine UVP-Pflicht gegeben ist – ist aus Sicht der Oö. Landesregierung als UVP-Behörde korrekt. Aus diesem Grund wird die Oö. Landesregierung als UVP-Behörde auf Grundlage des vorliegenden Ermittlungsverfahrens kein Feststellungsverfahren zur UVP-Pflicht von Amts wegen einleiten.“

4.1.7. Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich schließt sich in seiner Beurteilung der Vorfrage der Zuständigkeit der belangten Behörde und seiner eigenen Zuständigkeit den überzeugenden umfangreichen fachlichen Ausführungen der Oö. Landesregierung als UVP-Behörde an: Wesentlicher Bedeutung kommt dabei dem Umstand zu, dass das beantragte Bauvorhaben eine Fläche von lediglich 1,09 ha umfasst, weshalb es letztlich dahingestellt bleiben kann, ob es sich um ein Städtebauvorhaben im Sinn der Z 18 lit. b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000 handelt oder nicht (rund 7,3 % des Schwellenwertes von 15 ha). Weiters umfasst das beantragte Bauvorhaben lediglich 184 öffentlich zugängliche Parkplätze im Sinn der Fußnote 4a zu Z 21 lit b dieses Anhangs, weshalb auch aus diesem Gesichtspunkt kein Ansatz für eine UVP-Pflicht erkennbar ist (rund 24,5 % des Schwellenwertes von 750 Parkplätzen).

Schon aufgrund der beantragten geringen Kapazitäten (< 25 % des jeweiligen Schwellenwertes) erübrigen sich auch Überlegungen zu Änderungstatbeständen nach § 3a UVP-G 2000 hinsichtlich der (im Schreiben der Oö. Landesregierung als UVP-Behörde beschriebene) bestehende Nutzung der T L.

Sowohl die Oö. Landesregierung als auch die Beschwerdeführer selbst gehen letztlich zu Recht nicht davon aus, dass das Bauvorhaben einen UVP-pflichtigen Beherbergungsbetrieb (Z 20 des Anhangs 1 zum UVP-G 2000) beinhalten oder ein UVP-pflichtiges Einkaufszentrum (Z 19 dieses Anhangs) darstellen könnte, zumal sich das Bauvorhaben inmitten eines bebauten Kerngebietes in L befindet und für die darin geplanten Betriebe kein gemeinsamer Betriebszweck projektiert ist.

4.1.8. Zur Überlegung der Beschwerdeführer, es sei denkbar, dass sich aus (der in Ausarbeitung befindlichen) europarechtlich gebotenen Novelle zum UVP-G 2000 betreffend den UVP-Tatbestand für Städtebauvorhaben eine UVP-Pflicht für das Bauvorhaben ergäbe, ist der Vollständigkeit halber anzumerken, dass der Ministerialentwurf zur UVP-G-Novelle 2022 (220/ME XXVII. GP) für die Neuerschließung (nicht: Änderungen) von Städtebauvorhaben neu u. a. einen niedrigeren Schwellenwert („Flächeninanspruchnahme von mindestens 3,75 ha“) vorsieht, dies jedoch bei einem gleichzeitigen Ausschluss der Anwendung der Kumulierungsbestimmung nach § 3 Abs. 2 UVP-G 2000.

4.2. Zu den Nachbareinwendungen:

4.2.1. Nach Artikel 132 Abs. 1 B-VG kann gegen den Bescheid einer Verwaltungsbehörde wegen Rechtswidrigkeit Beschwerde erheben, wer durch den Bescheid in seinen Rechten verletzt zu sein behauptet. Es entspricht dabei der

ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes, dass unabhängig von der Bestimmung der Verwaltungssache und der sich daraus ergebenden Grenze für den Prozessgegenstand im verwaltungsgerichtlichen Verfahren Parteibeschwerden im Sinn des Artikel 132 Abs. 1 Z 1 B-VG nur insoweit zu prüfen sind, als diese die behauptete Verletzung von subjektiv-öffentlichen Rechten des Beschwerdeführers zum Gegenstand haben (vgl. VwGH 1.8.2019, Ra 2019/06/0102). Nach den Bestimmungen der §§ 27, 28 VwGVG hat das Landesverwaltungsgericht den angefochtenen Bescheid auf Grund der Beschwerde zu überprüfen und die Rechtssache durch Erkenntnis zu erledigen, sofern die Beschwerde nicht zurückzuweisen oder das Verfahren einzustellen ist.

4.2.2. Die Frage, ob eine Person als Nachbar Parteistellung im Baubewilligungsverfahren hat, ist anhand der Bestimmung des § 31 Abs. 1 Oö. BauO 1994 zu beurteilen. Nach der Z 2 dieser Bestimmung kommt bei Bauvorhaben, die – wie gegenständlich – kein Wohngebäude zum Gegenstand hat, allen (Mit-) Eigentümern eine Nachbarstellung zu, deren Grundstück vom Baugrundstück höchstens 50 m entfernt ist. Dies ist bei den Nachbargrundstücken der Beschwerdeführer hinsichtlich der vom Bauvorhaben (als unteilbares Ganzes, vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0217; VwGH 25.3.2010, 2009/05/0043) umfassten Baugrundstücke unstrittig der Fall.

4.2.3. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt den Nachbarn in einem Baubewilligungsverfahren kein vollumfängliches Mitspracherecht zu. Vielmehr ist dieses Mitspracherecht der Nachbarn gesetzlich in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv- öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (vgl. VwGH 28.8.2020, Ra 2020/05/0032). Daraus folgt, dass die Prüfungsbefugnisse der Verwaltungsgerichte und auch der Gerichtshöfe des öffentlichen Rechts im Falle des Rechtsmittels eines Beschwerdeführers mit beschränktem Mitspracherecht, wie dies auf Nachbarn nach der Bauordnung im Baubewilligungsverfahren zutrifft, auf jene Fragen beschränkt ist, hinsichtlich derer dieses Mitspracherecht als subjektiv-öffentliches Recht besteht und soweit rechtzeitig im Verfahren derartige Einwendungen erhoben wurden (vgl. VwGH 29.5.2020, Ra 2020/05/0049).

4.2.4. Nach der dargestellten ständigen Rechtsprechung des Höchstgerichtes kommt dem Landesverwaltungsgericht Oberösterreich bei Nachbarbeschwerden damit keine Befugnis zu einer umfassenden objektiven Rechtskontrolle eines ergangenen Baubewilligungsbescheides zu. Die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde gegen die baupolizeiliche Genehmigung der Errichtung des geplanten Bauvorhabens der Bauwerberinnen nach der Oö. BauO 1994 war daher für die Beschwerdeführer als Nachbarn – gleich der Überprüfbarkeit des Baubewilligungsbescheides durch das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich - nur eingeschränkt möglich. Vielmehr ist zunächst vom Landesverwaltungsgericht

Oberösterreich jede Einwendung in der Parteibeschwerde der Beschwerdeführer dahin gehend zu prüfen, ob darin - im Sinn des Artikel 132 Abs. 1 Z 1 B-VG - die Verletzung eines den Beschwerdeführern nach den baurechtlichen Bestimmungen zukommenden subjektiven-öffentlichen Nachbarrechts moniert wurde, um vom Landesverwaltungsgericht Oberösterreich in merito beurteilt werden zu können. Alle übrigen Einwendungen, die (lediglich) die Verletzung von öffentlich-rechtlichen Normen des Baurechts zum Gegenstand haben, welche jedoch nicht dem Schutz der Nachbarn dienen, dürfen aufgrund der verfassungsrechtlich auf den subjektiven Rechtsschutz eines Beschwerdeführers eingeschränkten Entscheidungsbefugnis des Landesverwaltungsgerichtes nicht in der Sache aufgegriffen werden, sondern sind als unzulässig zurückzuweisen.

4.2.5. Zur Frage, welche baurechtlichen Normen dem Nachbarschaftsschutz in concreto dienen, sodass deren Verletzung zu Recht in einer Parteibeschwerde eines Nachbarn gegen einen Baubewilligungsbescheid geltend gemacht werden kann, liegt bereits eine umfangreiche Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes vor. Ausgangspunkt ist dabei die Bestimmung des § 31 Abs. 4 Oö. BauO 1994, wonach öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen sind, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplans oder Bebauungsplans stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen.

So besteht etwa nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kein Mitspracherecht der Beschwerdeführer als Nachbarn hinsichtlich

4.2.5.1. der Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen und Erholungsflächen auf den Baugrundstücken (vgl. VwGH 22.12.1981, 81/05/0126). Darüber hinaus sind die Beschwerdeführer auch nicht zur Geltendmachung von Umweltschutzvorschriften, die dem öffentlichen Interesse dienen, im Baurecht legitimiert (vgl. VwGH 30.7.2019, Ra 2019/05/0114).

4.2.5.2. des Abfließens atmosphärischer Niederschläge von den Baugrundstücken in einen Sickerschacht (vgl. VwGH 29.9.2016, 2013/05/0193).

4.2.5.3. der Zahl der auf den Baugrundstücken zu schaffenden Kfz-Abstellplätze, mögen die Beschwerdeführer auch von Auswirkungen beim Fehlen ausreichender Anlagen betroffen sein. Die Vorschriften über die Schaffung von Stellplätzen dienen nicht dem Interesse der Nachbarn, sondern sollen nur den Benutzern der Gebäude ausreichende Parkmöglichkeiten schaffen und die öffentlichen Verkehrsflächen vom ruhenden Verkehr freihalten (vgl. VwGH 30.06.2015, Ro 2014/06/0054; VwGH 28.06.2005, 2003/05/0091; VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017).

4.2.5.4. der Art und der ausreichenden Möglichkeit des Einsatzes der Feuerwehr auf den Baugrundstücken (vgl. VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017).

4.2.5.5. der Vorschriften zur Ausgestaltung von Kinderspielplätzen auf den Baugrundstücken (vgl. VwGH 23.9.2002, 2002/05/0742).

4.2.5.6. der Verkehrsverhältnisse auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Gleiches gilt für den Einwand der Beschwerdeführer, dass durch das (vom Bauvorhaben erzeugte) erhöhte Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Verkehrsflächen eine erhöhte Beeinträchtigung durch Immissionen entstehen würde. Die Beschwerdeführer besitzen somit keinen Rechtsanspruch darauf, dass sich die Verkehrsverhältnisse insbesondere in der L-gasse durch das Bauvorhaben nicht ändern (vgl. VwGH 26.3.2019, Ra 2019/05/0017; VwGH 10.9.2008, 2007/05/0302; VwGH 15.2.2011, 2009/05/0017; VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054; VwGH 29.3.2017, Ra 2017/05/0024).

4.2.5.7. der Verpflichtung zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes durch das Bauvorhaben (vgl. VwGH 24.2.2015, 2013/05/0054).

4.2.5.8. der Änderung der Windverhältnisse durch das Bauvorhaben (vgl. VwGH 20.2.1990, 89/05/0177; VwGH 15.9.1992, 92/05/0044) und eines damit allenfalls verbunden Temperaturanstiegs.

4.2.6. Gleiches gilt für die Einwendungen der Beschwerdeführer im Zusammenhang mit der monierten wasserrechtlichen Bewilligung, der Bauplatzbewilligung bzw. der Baubewilligung für die Vorbereitungsarbeiten (Schlitzwand, Tiefgaragenzufahrt U) sowie im Zusammenhang mit den monierten Verträgen für die Kanalumlegung und den Bau dieser Tiefgaragenzufahrt, welche allesamt nicht den Gegenstand des angefochtenen Baubewilligungsbescheid betreffen. Auch diese Einwendungen erweisen sich daher als unzulässig.

4.2.7. Zu den Nachbareinwendungen betreffend die vom Bauvorhaben selbst ausgehenden Immissionen:

4.2.7.1. Nach der Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 sind bei baulichen Anlagen, die auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, Einwendungen der Nachbarn, mit denen der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen geltend gemacht wird, nur zu berücksichtigen, soweit sie die Frage der Zulässigkeit der Betriebstypen in der gegebenen Widmungskategorie betreffen. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist das gewerbliche Betriebsanlagenrecht dabei seit jeher von dem Grundsatz geprägt, dass sämtliche Einrichtungen und Objekte einer Anlage eine Einheit bilden und als Gesamtobjekt der Genehmigungspflicht unterliegen, einschließlich solcher Teile, die für sich genommen nicht genehmigungspflichtig wären (vgl. VwGH 22.5.2019, Ra 2017/04/0056).

4.2.7.2. Wie festgestellt bedürfen sämtliche Bauteile (Bauteil 1: u. a. Hotel, Restaurant; Bauteil 2: u. a. Gastronomiebetrieb; Bauteil 3: u. a. Fitnessstudio; Bauteil 4: u. a. Seminarräume des Hotels) sowie die Tiefgarage (mit 710 gewerblich genutzten Kfz-Stellplätzen) projektgemäß auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung. Es schadet dabei der Anwendung des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 nicht, wenn – neben diesen gewerberechtlich genehmigungspflichtigen Betrieben – allenfalls auch genehmigungsfreie Betriebe und Wohnungen in den Gebäuden der Bauteile 1 bis 4 geplant sind, bilden

sämtliche Gebäude doch jeweils eine bauliche Einheit. Baurechtlich als selbstständig zu beurteilende Gebäudeteile, die immissionsrelevant sind, jedoch keiner gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, verbleiben hingegen unter diesem Gesichtspunkt nicht (So wird etwa für die gewerberechtliche Beurteilung der Betriebsanlage des Fitnessstudios auch die gesamte einheitliche Fassade des Gebäudes des Bauteils 3, in welchem die Betriebsanlage projektiert ist, Beurteilungsgegenstand für den erhobenen Einwand der Schallreflexionen sein). Auch für die Tiefgarage ist weder eine bauteilbezogene noch eine geschoßweise Zuteilung der Kfz-Stellplätze projektiert und es stellt diese vielmehr in ihrer Gesamtheit projektgemäß eine eigenständige genehmigungspflichtige Betriebsanlage dar, weshalb sämtliche Immissionen, die von den projektierten 710 Kfz-Stellplätzen samt Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ausgehen, Gegenstand einer betriebsanlagenrechtlichen Beurteilung sein werden.

4.2.7.3. Sämtliche Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die von den vier Bauteilen bzw. der Tiefgarage ausgehenden (Lärm-, Luft- und Licht-) Immissionen sind damit – jedenfalls nach der Erstattung der Projektserklärungen durch die Bauwerberinnen im hg. Ermittlungsverfahren – gemäß § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 im Bauverfahren nicht zu berücksichtigen. Vielmehr bedürfen diese Immissionen einer – wie ausgeführt - betriebsanlagenrechtlichen Genehmigung. Dass sich das im Kerngebiet projektierte Bauvorhaben als widmungswidrig erweisen würde, wurde weder von den Beschwerdeführern vorgebracht noch liegen dafür Aspekte vor (vgl. dazu § 22 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, wonach als Kerngebiete insbesondere solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen sind, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind).

4.2.8. Allfällige von den Beschwerdeführern geltend gemachte Verfahrensmängel im Bauverfahren der belangten Behörde, etwa zur Frage der Ladung zur Bauverhandlung, wurden durch das durchgeführte hg. Ermittlungsverfahren samt Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung jedenfalls saniert (vgl. VwGH 28.2.2022, Ra 2021/09/0251).

5. Aus Anlass der Entscheidung war im Hinblick auf die Eintrittserklärungen in der öffentlichen mündlichen Verhandlung vom 6.9.2022 die bisherige Bauwerberin um die drei eintretenden Kommanditgesellschaften im Spruch zu ergänzen (vgl. zur Zulässigkeit eines Eintritts in die Rechtsstellung als Bauwerber im Falle einer – wie hier – vollinhaltlichen Aufrechterhaltung des Bauantrags etwa VwGH 15.5.1990, 90/05/0068; VwGH 2.3.2021, Ra 2018/05/0222). Weiters waren die Projektserklärungen der Bauwerberinnen als Entscheidungsgrundlage in den Spruch aufzunehmen.

6. Der von den Beschwerdeführern prominent monierte Bebauungsplan war für die Beurteilung der Zuständigkeit und der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte der Beschwerdeführer nicht entscheidungswesentlich, weshalb verfassungsrechtliche Überlegungen zur Anwendung dieser Verordnung insoweit nicht anzustellen waren.

7. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinn des Artikel 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die gegenständliche Entscheidung von der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs ab, noch fehlt es an einer solchen Rechtsprechung (vgl. die zitierte Judikatur des VwGH). Weiters ist die vorliegende Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs auch nicht als uneinheitlich zu beurteilen. Ebenso liegen keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor.

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Entscheidung 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. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

### Hinweis

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte

Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.

Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.

Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.

Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Mag. Steinschnack