



Dokument	PBG 2004/2 S. 37
Urteilsdatum	10.03.2004
Gericht	Zürich, Regierungsrat
Publikation	PBG aktuell - Zürcher Zeitschrift für öffentliches Baurecht
Rechtsgebiete	Raumplanungs- und Baurecht, Umweltrecht, Energierecht

Regierungsrat, Entscheid vom 10.03.2004 (VB.2003.00054) (ZH)

Notare Steuerexperten, Baden

UVP-Pflicht und funktioneller Zusammenhang

PBG 2004/2 S. 37

I. Einleitung

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat einen Rekurs des VCS gutgeheissen und die von der Stadt Winterthur erteilte Baubewilligung für ein Geschäftshaus aufgehoben. Für den Regierungsrat untersteht dieses Bauvorhaben der UVP-Pflicht, weil es umweltrechtlich gemeinsam mit dem bereits bestehenden nachbarlichen Einkaufszentrum beurteilt werden müsse. Unterliege ein Vorhaben der UVP-Pflicht, sei in der Publikation des Baugesuchs ausdrücklich darauf hinzuweisen. Die Stadt Winterthur habe dies nicht getan, weshalb der VCS zum Rekurs berechtigt sei, obwohl er seinerzeit die Zustellung des baurechtlichen Entscheids nicht verlangt habe.

Nachfolgend wird dieser Entscheid kritisch hinterfragt. Insbesondere interessiert die Frage, ob die Baubewilligungsbehörde für den Fall, dass die UVP-Pflicht zweifelhaft ist, in der Publikation einen Hinweis darauf zu machen hat.

II. Korrektheit der Publikation

Die fragliche Publikation des Geschäftshauses in welchem ein Möbelgeschäft, eine mittelgrosse Food-Kette und allenfalls ein Quartierrestaurant vorgesehen sind, lautete wie folgt:

"... (Gesuchstellerin und Projektverfasser), Neubau Geschäftshaus mit Tiefgarage für 80 Personenwagen, diverse Verkehrsanlagen im Freien, Umgebungsanlagen, (Adresse) (Gewerbezone G)."

Der Regierungsrat hat erwogen, die öffentliche Ausschreibung müsse "eine gewisse UVP-Relevanz zum Ausdruck bringen, wie dies etwa mit Angaben wie Marktplatz, Läden, Möbelhaus, Einkaufszentrum, Anzahl Parkplätze usw. der Fall ist" (E. c/bb). Der Text der Ausschreibung müsse aus



PBG 2004/2 S. 37, 38

sich selber heraus aussagekräftig sein (E. 4c/cc). Es hätte klar zum Ausdruck gebracht werden müssen, dass es um Verkaufsflächen geht. Auch hätte, wenn wie vorliegend neben einem im Bau befindlichen oder erst kürzlich eröffneten Einkaufszentrum auf dem Nachbargrundstück wiederum ein Einkaufszentrum ausgeschrieben wird, in der Veröffentlichung ein diesbezüglicher Hinweis gemacht werden müssen. Korrekt und aussagekräftig hätte die Veröffentlichung zusätzlich "Verkaufsläden" und "neben ...Markt" in den Text aufnehmen müssen (E. 4c/dd).

1. Rechtsgrundlagen

Das Bundesrecht verpflichtet die zuständigen Behörden, den beschwerdeberechtigten Organisationen ihre Verfügungen über die Planung, Errichtung oder Änderung von ortsfesten Anlagen, für die eine UVP erforderlich ist, durch schriftliche Mitteilung oder durch Veröffentlichung im Bundesblatt oder im kantonalen Publikationsorgan zu eröffnen (Art. 55 Abs. 4 USG).

Das Zürcher Recht bestimmt, dass die Baubehörde das Vorhaben nach einer Vorprüfung des Baugesuchs öffentlich bekannt macht und die Gesuchsunterlagen während 20 Tagen öffentlich auflegt (§ 6 und § 314 PBG). Weder § 6 PBG über die "Kundmachungen" noch § 315 PBG über die "Geltendmachung von Ansprüchen" enthalten Regelungen über den Inhalt einer Ausschreibung und über einen allfälligen Hinweis auf eine (eventuelle) UVP-Pflicht. Auch sonst ist kantonalrechtlich nirgends ein solcher Hinweis festgeschrieben.

2. Kritische Würdigung des Regierungsratsentscheides

a) Nach BGE 121 II 224 ff. wird für die Geltung von §§ 315 f. PBG auch für ideelle Organisationen "eine korrekte, aussagekräftige Publikation des Baugesuchs" vorausgesetzt. Umschrieben wird dieses Erfordernis jedoch nicht. Die Einhaltung der Verfahrensvorschrift des § 315 Abs. 1 PBG wurde in diesem Fall unter anderem damit begründet, dass

PBG 2004/2 S. 37, 39

es "der Baupublikation klar zu entnehmen war, dass es sich um ein UVP-pflichtiges Vorhaben handelt" (BGE 121 II 233 E. 5c).

b) Unbestreitbar ist in der Publikation darauf hinzuweisen, wenn ein Vorhaben UVP-pflichtig ist. Andernfalls wäre es den ideellen Organisationen nicht möglich, das ihnen in Art. 55 USG zuerkannte Beschwerderecht auszuüben (vgl. BGE 121 II 234 E. 5e mit Hinweisen). Die inhaltlichen Anforderungen an die Publikationen ergeben sich jedoch mangels gesetzlicher Regelung allein aus deren Zweck, den berechtigten Organisationen eine erste Meinungsbildung zur Bedeutung des Vorhabens unter Umweltschutzaspekten und zur Notwendigkeit einer Anfechtung zu ermöglichen. In der Regel genügt eine zusammenfassende Darstellung des Vorhabens, "die aber zumindest den genauen Ort (in der Regel mit Koordinaten), Zweck, Art, Umfang und summarische Hinweise auf die raumplanerische Zugehörigkeit enthält". Bei UVP-pflichtigen Vorhaben müssen entsprechend dem Zweck der Publikation auch der Grund der UVP und die massgeblich betroffenen Umweltbereiche (in Stichworten) aufgeführt werden (Theo Loretan, USG-Kommentar, N 44 zu Art. 55 USG, mit Hinweis auf Botschaft NHG, BBl 1991 III 1141).

Nicht UVP-pflichtige Vorhaben dürfen ohne Rücksicht auf die nach Art. 55 USG beschwerdeberechtigten Organisationen publiziert werden, weil der Gesetzgeber das Beschwerderecht dieser Organisationen auf UVP-pflichtige Vorhaben beschränkt hat.

c) Zuständig für die Beurteilung, ob das Vorhaben der UVP-Pflicht unterstehe, ist die Baubewilligungsbehörde (§ 318 PBG, vgl. § 5 der Einführungsverordnung über die Umweltverträglichkeit samt Anhang, Nr. 80.5). Sie hat das Vorhaben auf die UVP-Pflicht (Art. 9 Abs. 1 USG, Art. 1 und Art. 2 UVPV, im vorliegenden Fall etwa Nr. 11.4 Anhang zur UVPV (Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen) und Nr. 80.5 Anhang zur UVPV (Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche)) zu prüfen. Kommt die



PBG 2004/2 S. 37, 40

Baubewilligungsbehörde zum Schluss, es bestehe keine UVP-Pflicht, muss sie weder aufgrund des eidgenössischen Rechts (Art. 55 Abs. 1 und Abs. 4 USG) noch aufgrund des kantonalen Rechts (§ 6 und § 314 PBG) auf eine allfällig trotzdem bestehende UVP-Pflicht aufmerksam machen.

d) Die zuständige Behörde der Stadt Winterthur hat sich intensiv mit den auf den Sachverhalt anwendbaren rechtlichen Grundlagen auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, das geplante Geschäftshaus habe keinen funktionellen Zusammenhang mit dem benachbarten Einkaufszentrum und dürfe deshalb isoliert beurteilt werden. Es bestand deshalb kein Rechtsgrund, in der Publikation die vom Regierungsrat genannten Zusätze aufzunehmen. "UVP-Relevanz" hätte im übrigen lediglich die Tatsache, dass auf der der Bauparzelle benachbarten Fläche ein Einkaufszentrum steht. Gegenstand des Baugesuchs war nur das konkret geplante Geschäftshaus, weshalb die Bewilligungsbehörde sich nach den allgemeinen Grundsätzen (Projektbezogenheit der UVP-Pflicht) und den ausdrücklichen gesetzlichen Vorschriften (§§ 318 ff. PBG) auf die Beurteilung dieses konkreten Gegenstandes beschränken musste und durfte.

e) Demnach war die Publikation - entgegen der Auffassung des Regierungsrates - korrekt. Eine Rechtsverletzung ist wie dargelegt nicht ersichtlich. Das gilt selbst dann, wenn man sich auf den Standpunkt stellt, der Regierungsrat habe im nachfolgenden Rechtsmittelverfahren zu Recht das Geschäftshaus und das benachbarte Einkaufszentrum als funktionelle Einheit der UVP-Pflicht unterstellt.

III. Zur UVP-Pflicht

Streitig war weiter, ob das Geschäftshaus und das Einkaufszentrum einen funktionellen Zusammenhang haben bzw. Teile einer Gesamtanlage bilden und deshalb (gesamtheitlich) der UVP-Pflicht unterstehen.

PBG 2004/2 S. 37, 41

Art. 9 Abs. 1 USG: UVP

Bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten können, hat sie möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit zu prüfen. Der Bundesrat bezeichnet diese Anlagen.

Art. 9 Abs. 1 USG wird durch Art. 1 und Art. 2 UVPV konkretisiert: Projekte für Anlagen, die im Anhang dieser Verordnung aufgeführt sind, unterliegen der UVP-Pflicht. Änderungen an bestehenden Anlagen unterliegen der UVP dann, wenn die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (Art. 5). Gemäss Art. 2 Abs. 2 UVPV unterliegen Änderungen bestehender Anlagen, die nicht im Anhang aufgeführt sind, der Prüfung nur dann, wenn die Anlage nach der Änderung einer Anlage im Anhang entspricht und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (Art. 5).

Gemäss dem Anhang zur UVPV unterliegen unter anderem Parkhäuser und -plätze für mehr als 300 Motorwagen (Nr. 11.4) und Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche (Nr. 80.5) der UVP-Pflicht.

1. Zur massgebenden Umweltbelastung

Für die UVP-Pflicht ist einzig das Kriterium der potentiell erheblichen Umweltbelastung massgebend (vgl. Art. 9 Abs. 2 USG, Art. 3 UVPV; Rausch-/Keller, USG-Kommentar, N 31 zu Art. 9 USG).

Viele Anlagen erfüllen das gesetzliche Kriterium der erheblichen Umweltbelastung dann, wenn sie eine bestimmte Mindestgrösse aufweisen (vgl. Anhang der UVPV). Diese Schwellenwerte dienen der Rechtssicherheit im Sinne einer eindeutigen Abgrenzung (BGE 117 Ib 144 E. 3b; Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 34 zu Art. 9 USG). Die

PBG 2004/2 S. 37, 42

Anknüpfung an Schwellenwerte führt zu einer schematischen Rechtsanwendung: Entweder ist der Schwellenwert erreicht oder er ist nicht erreicht. Wird ein Sachverhalt für diese schematische Rechtsanwendung rechtsmissbräuchlich verändert (beispielsweise durch Aufspaltung des Vorhabens), liegt darin eine Verletzung von Bundesumweltschutzrecht (BGE 117 Ib 145 E. 3b).

Unterliegt ein Teil eines Vorhabens der UVP, so ist sie für alle Teile der Gesamtanlage durchzuführen (Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 35a zu Art. 9 USG).

2. Zur Projektbezogenheit der UVP

a) Die UVP-Pflicht ist eine Projekt-UVP (Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 35 zu Art. 9 USG). Die UVP dient folglich der Vorsorge vor unerwünschten und schädlichen Eingriffen oder Auswirkungen, die aus einem einzelnen Projekt hervorgehen können. Die integrale Beurteilung eines Vorhabens auf seine Umweltverträglichkeit wird erst beim Baubewilligungsverfahren vorgenommen (in speziellen Fällen bei der Sondernutzungsplanung, siehe Art. 5 Abs. 3 UVPV). Für die Prüfung der Umweltauswirkungen einer UVP-Anlage ist nämlich ein hoher Projektierungsstand notwendig, der erst im Zeitpunkt des projektspezifischen Gesuchs erreicht wird (EDI, Bericht zum Entwurf für eine UVPV, Mai 1986, S. 12).

b) Die Richt- und Nutzungsplanungen werden nicht dem UVP-Verfahren unterzogen (siehe Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 29 zu Art. 9 USG). Die Verknüpfung der UVP mit den Richt- und Nutzungsplänen besteht vor allem darin, dass UVP-pflichtige Vorhaben nur dort errichtet werden dürfen, wo die richt- und nutzungsplanerischen Voraussetzungen erfüllt sind (Zonenkonformität). Im vorliegenden Fall sind das Einkaufszentrum und das Geschäftshaus an ihren Standorten in der Gewerbezone zonenkonform. Die Gemeinden haben verschiedene raumplanungs- und umweltschutzrechtliche Instrumente, um - allgemein - die Umweltbelastung zu begrenzen und - besonders - die Errichtung

PBG 2004/2 S. 37, 43

von Einkaufszentren zu steuern. So können in den Arbeitsplatzzonen Einkaufszentren untersagt werden (§ 56 Abs. 3 PBG; vgl. BGE 111 Ia 329 ff.). Es kann eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (§ 48 Abs. 3 PBG; vgl. BGE 115 Ia 333 ff.), mit Sonderbauvorschriften für besondere Nutzungen spezielle Bauvorschriften geschaffen (vgl. § 79 PBG), für Bauten und Anlagen, die z.B. besonders starken Verkehr auslösen oder für Benützer und Nachbarschaft erhöhte Gefahren in sich bergen, durch Verordnung oder im Einzelfall strengere Bauvorschriften aufgestellt werden (§ 219 PBG). Im Kanton Zürich enthält die Besondere Bauverordnung II (BBV II) verschärfte Anforderungen unter anderem für Einkaufszentren (§§ 10 ff. BBV II). Schliesslich sind die Gemeinden gehalten, Massnahmenpläne zu erlassen, wenn zu erwarten ist, dass durch eine Verkehrsanlage oder durch mehrere stationäre Anlagen trotz vorsorglichen Emissionsbegrenzungen übermässige Immissionen verursacht werden (Art. 31 LRV). Zudem haben sie die Möglichkeit, im Baubewilligungsverfahren zur Emissionsbegrenzung z.B. Verkehrs- und Betriebsvorschriften zu erlassen (Art. 12 USG). Unter diesen Umständen besteht kein Grund, den Anwendungsbereich der UVP-Pflicht über die isolierte Anlage hinaus auszudehnen.

c) Mit der Projektbezogenheit der UVP-Pflicht ist auch geklärt, dass für die Beantwortung der Frage, ob eine konkrete Anlage die Umwelt erheblich belasten könnte, nicht von Bedeutung ist, ob bereits von anderen Anlagen Einwirkungen ausgehen und wie sich diese in Zukunft entwickeln werden. Die Vorbelastung der Umwelt und die nach dem Bau der neuen Anlage voraussichtlich resultierende Belastung sind im Rahmen der UVP selbst abzuklären bzw. abzuschätzen (Art. 9 Abs. 2 lit. a und lit. c USG). Sie bilden somit Gegenstand der Prüfung und sind nicht Kriterien für die Prüfungspflicht an sich (BGE 117 Ib 142 E. 2b; BGE 115 Ib 346 E. 2c; BGE 114 Ib 353 ff. E. 5a; Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 34 zu Art. 9 USG).

PBG 2004/2 S. 37, 44

3. Ausnahmen von der Projektbezogenheit der UVP



Unter bestimmten Gründen muss der Grundsatz der Projektbezogenheit der UVP-Pflicht durchbrochen werden (nachfolgend zusammengefasst in Stichworten).

BGE 119 Ib 273 E. 7b: Das Speicherwerk Curciusa als Saison-Speicherwerk zur Umlagerung von Sommer- in Winterenergie hat "einen untrennbaren Zusammenhang" mit den bisherigen Werken, da sich die beabsichtigte bedeutend grössere Menge von Winterenergie in den bestehenden Anlagen nur dank des Speicherwerkes Curciusa erzeugen lasse. Es wird eine Gesamtanlage angenommen.

BGE vom 20. August 1999 E. 5c/aa ((1A.355/1996), publiziert in: URP 1998 S. 145 ff.): Gesamtanlage (Zentrumsüberbauung in Montana: Hauptgebäude mit verschiedenen touristischen Büros, Gemeindeverwaltung und Wohnungen, 450 unterirdische Parkplätze, Aussichtsturm mit mehreren Lifts und Passarelle zur Luftseilbahn) bei engem räumlichen und funktionellen Zusammenhang. Realisierung der verschiedenen Elemente der Gesamtanlage muss gleichzeitig (concomitante) und koordiniert (coordonnée) erfolgen.

RDAF 1998 I 98 (Lutry): Mehrere Parkings in einem engen Perimeter mit den gleichen Verkehrsadern als Zufahrten.

BGE 124 II 72 E. 7 (Flughafen Kloten): Parkdeckanlage ist als Teil der ganzen Flughafenanlage zu betrachten, Flughafenanlage ist unabhängig davon, dass sie aus zahlreichen Bauten besteht, eine Einheit. Errichtung der Parkdeckanlage oder eines Parkhauses im Flughafenareal ist Änderung der bestehenden Gesamtanlage. Die geplanten Änderungen der Anlage - in Teilprojekten gegliedert oder zusammengefasst - sind in gesamtheitlicher Betrachtung vorzubereiten und zu prüfen.

BGE 124 II 272 ff., 275 E. 2a: Gemischte Überbauung mit Einkaufszentrum mit Restaurant und Tankstelle, Bürogebäude und 7 Mehrfamilienhäusern sowie 422 Parkplätzen

PBG 2004/2 S. 37, 45

ist einheitliche Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG, die gesamtheitlich betrachtet wird.

URP 1994 523, BEZ 1994 Nr. 5: Baubewilligung für Unterniveaugarage mit 270 Abstellplätzen zu einem Geschäftshaus. Das benachbarte Areal mit Garage wurde als bestehende Anlage mit zugewiesener eigener Funktion eingestuft, kein funktioneller Zusammenhang trotz der unbestrittenen räumlichen Nähe und trotz der gleichen Eigentümerschaft.

Helen Keller, USG-Kommentar, N 40 zu Art. 7 USG und N 35 zu Art. 9 USG: Mehrere Anlagen werden bei räumlichem und funktionellem Zusammenhang als Gesamtanlage behandelt.

4. Zur UVP-Pflicht von Anlagenänderungen

Die bauliche oder betriebliche Änderung einer Anlage untersteht der UVP-Pflicht, wenn sie "wesentlich" ist (Art. 2 Abs. 1 lit. a UVPV). Entscheidend ist, ob die der Anlage zuzurechnenden Umweltbelastungen eine ins Gewicht fallende Veränderung erfahren können (Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 43 zu Art. 9 USG).

Eine Prüfung nach Art. 9 Abs. 1 USG hat auch dann zu erfolgen, wenn die Anlage erst durch ihre Änderung zu einer UVP-pflichtigen Anlage wird (Art. 2 Abs. 2 lit. a UVPV). Das ist im Zusammenhang mit den Schwellenwerten zu sehen, weshalb keine wesentliche Änderung vorausgesetzt ist (Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 44 zu Art. 9 USG, siehe z.B. Aufstockung der Parkplatzzahl von 299 auf über 300 in BGE 117 Ib 135 E. 3c).

5. Kritische Würdigung des Regierungsratsentscheides

a) Die isolierte, projektbezogene Beurteilung ergibt folgendes: Mit 4000 m² Verkaufsflächen und 70 Autoabstellplätzen in der UT-Garage sowie 11 oberirdischen Parkplätzen ist die UVP-Pflicht für das Geschäftshaus zu verneinen.

PBG 2004/2 S. 37, 46



b) Zu prüfen bleibt, ob das Geschäftshaus eine funktionelle Einheit mit dem Einkaufszentrum bildet. Die Bauten sind durch einen grösseren Abstand äusserlich getrennt. Es wurden zwei verschiedene Baugesuche, zeitlich klar auseinanderliegend eingegeben. Das Einkaufszentrum ist bereits gebaut, das Geschäftshaus befindet sich immer noch im Baubewilligungsverfahren. Eine bauliche oder planerische Einheit ist deshalb zu verneinen. Ebenso ist ein "untrennbarer Zusammenhang" zwischen den beiden Bauten zu verneinen.

Unbestreitbar besteht zwischen dem Geschäftshaus und dem Einkaufszentrum eine räumliche Nähe. Die beiden Vorhaben befinden sich auf benachbarten Grundstücken. Das führt jedoch für sich allein nicht zu einem auch funktionellen Zusammenhang. Solche räumliche Zusammenhänge bestehen auch bei Einkaufsstrassen in der Innenstadt oder bei der Aneinanderreihung von Geschäftshäusern an städtischen Ausfallstrassen. Dass mehrere Parkieranlagen über die gleiche Zufahrt verfügen, hat in der Regel Gründe, welche in der Verkehrsplanung oder in der Verkehrssicherheit liegen, wie das auch vorliegend der Fall ist. Es wäre nicht sachgerecht, gestützt auf diese Tatsachen zu schliessen, zwischen dem Geschäftshaus und dem Einkaufszentrum bestehe ein funktioneller Zusammenhang. Dass die Parkieranlagen letztlich teilweise von denselben Benutzerkreisen in Anspruch genommen werden, ist vorab räumlich bedingt, ist aber auch ein Hinweis auf einen gewissen funktionellen Zusammenhang zwischen dem Geschäftshaus und dem Einkaufszentrum. Dieser Zusammenhang geht aber nicht über das hinaus, was bei allen publikumswirksamen Bauten und Anlagen, welche im gleichen Gebiet angesiedelt sind, der Fall ist. Beide Häuser weisen Verkaufsgeschäfte des Detailhandels auf, womit grundsätzlich derselbe Kundenkreis angesprochen wird. Dass dies zu Synergien führt, ist naheliegend. Dass dies aber zwingend zu einer gemeinsamen Beurteilung der Umweltverträglichkeit führen muss, ist nicht einzusehen. Andernfalls müsste - auch aus Gründen der Rechtsgleichheit - überall, wo eine neue, publikumswirksame Baute oder

PBG 2004/2 S. 37, 47

Anlage in der Nähe einer bereits bestehenden publikumswirksamen Baute oder Anlage geplant ist, eine umfassende umweltrechtliche Beurteilung erfolgen. Das wird zu Recht nicht getan, weil sich die UVP auf einzelne Anlagen bezieht (Art. 9 USG) und nicht auf ganze Gebiete oder Zonen.

Wie dargelegt lässt auch die Tatsache, dass das Einkaufszentrum und die Bauparzelle für das Geschäftshaus vorübergehend im Eigentum derselben Person waren, nicht zwingend auf eine funktionelle Einheit schliessen (vgl. Rausch/Keller, USG-Kommentar, N 31 zu Art. 9 USG). Zudem ist beabsichtigt, das Geschäftshaus und das Einkaufszentrum getrennt zu betreiben.

Trotz der (vorübergehenden) Nähe der Bauherrschaft für das Einkaufszentrum und der Bauherrschaft für das Geschäftshaus - auch durch das für beide Projekte identische Architekturbüro - und bestimmter Abstimmungen im gemeinsamen Umgebungsplan besteht kein Hinweis auf eine beabsichtigte Gesetzesumgehung oder auf eine Veränderung des Sachverhaltes im Hinblick auf die Vermeidung einer UVP-Pflicht. Die Geschichte der beiden Bauprojekte zeigt, dass das Einkaufszentrum und das Geschäftshaus nicht künstlich aufgeteilt worden sind, um einer UVP-Pflicht zu entgehen.

Ein enger funktioneller Zusammenhang, der eine Abweichung vom Grundsatz der projektbezogenen Prüfung der UVP-Pflicht rechtfertigen würde, fehlt folglich. Auch fehlt es am Erfordernis der gleichzeitigen oder zumindest koordinierten Realisierung des Geschäftshauses und des Einkaufszentrums. Die beiden Projekte dürfen folglich nicht als Einheit behandelt werden.

Am Befund, dass das Geschäftshaus unabhängig vom Einkaufszentrum zu beurteilen ist, ändert letztlich auch der Begriff des Einkaufszentrums nichts. Der Begriff des Einkaufszentrums ist im Bundesrecht nicht definiert. Er kann aufgrund von Rechtsprechung und kantonalen Normen so definiert werden: Ein oder mehrere Verkaufsgeschäfte

PBG 2004/2 S. 37, 48



und/oder Dienstleistungsbetriebe wie Banken, Reisebüros und Restaurants, die in enger räumlicher Beziehung zueinander stehen, bilden unter sich eine bauliche oder planerische Einheit, welche in der Regel eine gemeinsame Erschliessung und gemeinsame Parkplätze enthält. Einkaufszentren bieten Güter und Dienstleistungen des periodischen (z.B. Lebensmittel) wie auch des aperiodischen Bedarfs (Fachmarktartikel) an. Die Güter werden an Selbstverbraucher verkauft (vgl. BGE 116 Ia 429 ff. E. 4d, der sich eingehend mit dem Begriff befasst, und §§ 3 - 5 BBV II).

Aus dieser Begriffsbeschreibung des Einkaufszentrums kann nicht abgeleitet werden, dass sämtliche Bauten und Anlagen, welche in der Nähe eines bestehenden Einkaufszentrums geplant werden, automatisch als Teil dieses vorbestehenden Einkaufszentrums zu gelten hätten. Im vorliegenden Fall fehlt es namentlich an der baulichen oder planerischen Einheit des Geschäftshauses und des Einkaufszentrums.

c) Schliesslich darf das Baugesuch für das Geschäftshaus nicht als Gesuch um Änderung/Erweiterung des Einkaufszentrums behandelt werden, da - wie oben ausgeführt - der funktionelle Zusammenhang fehlt.

d) Zusammenfassend war das Geschäftshaus im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung durch die Stadt Winterthur als (isoliertes) Projekt zu beurteilen. Als solches untersteht es der Pflicht zur UVP nicht. Zu beachten ist, dass das Umweltschutzrecht trotzdem anzuwenden ist, auch wenn das Geschäftshaus nicht der UVP-Pflicht untersteht (vgl. ausdrücklich Art. 4 UVPV).

Anmerkung der Redaktion: Teilweise von der Redaktion gekürzte Fassung, insbesondere bei der Wiedergabe der Rechtsprechung.