

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV
SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH
TELEFON +41 55 251 59 59
M. Pestalozzi direkt +41 55 251 59 53
TELEFAX +41 55 251 59 58
martin.pestalozzi@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch
POSTCHECK 84 – 32 660-2
MWST-Nr. CHE-108.080.397 MWST
EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH
M3008

Rüti, 6. Oktober 2014/ MPE

LSI
Regierungsrat des Kantons Aargau
Regierungsgebäude
5001 Aarau

BESCHWERDE

in Sachen

Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Aarberggasse 61/Postfach 8676, 3001 Bern,
vertreten durch VCS Sektion Aargau, Pfrundweg 14, 5000 Aarau,

diese vertreten durch RA Martin Pestalozzi, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

Beschwerdeführer,

gegen

1. **Gemeinderat Kaiseraugst**, Dorfstrasse 17, 4303 Kaiseraugst,

vertreten durch RA Dr. Peter Heer, Voser Rechtsanwälte,
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden,

2. **Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau**,

Abteilung für Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,

Beschwerdegegner,

und

Coop Genossenschaft, Thiersteinallee 12, 4053 Basel,

vertreten durch Coop Immobilien AG, Kasparstrasse 7, 3027 Bern,

private Beschwerdegegnerin,

**betreffend Umbau und Erweiterung Einkaufszentrum
Coop Kaiseraugst (UVP-Pflicht).**

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsbegehren	3
Begründung	4
1. Formelles	4
2. Sachverhalt	6
2.1. Entdeckung des Falles	6
2.2. Kenntnis vom Inhalt der Entscheide	7
2.3. Relevanter Sachverhalt	8
2.4. Gutachten bestätigt UVP-Pflicht	10
2.5. Relevanter Inhalt der angefochtenen Entscheide	11
3. Recht	15
3.1. UVP-Pflicht	15
3.1.1. Kriterien klar erfüllt	15
3.1.2. Zur Argumentation des Beschwerdegegners 1	17
3.1.2.1. Beschluss vom 1. Juli 2013	17
3.1.2.2. Baubewilligung vom 25. November 2013	19
3.1.2.3. Brief des Rechtsvertreters des Beschwerdegegner 1	21
3.2. Rechtzeitige Beschwerde	23
4. Fazit	27
5. Konsequenzen	28
5.1. Aufhebung der Zustimmungsverfügung der Beschwerdegegnerin 2	28
5.2. Nutzungsverbot	29
Beilagenverzeichnis	32

RECHTSBEGEHREN

1. *Es seien in Gutheissung der Beschwerde folgende Entscheide aufzuheben:*
 - 1.1. *Baubewilligung des Gemeinderates Kaiseraugst vom 25. November 2013 betreffend Coop, Zentrum Umbau + Erweiterung.*
 - 1.2. *Zustimmungsverfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung für Baubewilligungen, vom 10. Oktober 2013 betreffend Umbau und Erweiterung Einkaufszentrum Coop.*
 - 1.3. *Beschluss des Gemeinderats Kaiseraugst vom 1. Juli 2013 betreffend Verzicht auf eine UVP.*
2. *Es sei die Sache zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und anschliessender neuer Entscheidung mit Anordnung der sich aus der UVP ergebenden Bedingungen und Auflagen an die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 zurückzuweisen.*
3. *Es sei für die rechtsverletzend bewilligte Nutzungsänderung ein Nutzungsverbot bis zur Umsetzung der sich aus einer neuen rechtskräftigen Baubewilligung ergebenden Bedingungen und Auflagen anzuordnen.*
4. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Beschwerdegegnerschaft.*

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

- 1 Der VCS Aargau ist vom VCS Schweiz gehörig bevollmächtigt. Der Unterzeichner ist seinerseits vom VCS Aargau gehörig bevollmächtigt.

Beweisofferte:

- Beilage 1 Verbandsvollmacht
- Beilage 2 Anwaltsvollmacht

- 2 Die angefochtenen Entscheide liegen bei.

Beweisofferte:

- Beilage 3 Protokoll des Gemeinderates Kaiseraugst vom 25. November 2013
- Beilage 4 Zustimmungsverfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau vom 10. Oktober 2013
- Beilage 5 Protokoll des Gemeinderates Kaiseraugst vom 1. Juli 2013

- 3 Es sind die vollständigen Akten dieser Bewilligungsverfahren von Amtes wegen beizuziehen.

Beweisofferte:

- Aktenbeizug von Amtes wegen

- 4 Zusätzlich sind die vollständigen Akten der verschiedenen früheren Baubewilligungsverfahren für den bestehenden Coop-Supermarkt (auf Parzelle Nr. 872 sowie eventuell auch Nr. 861) einerseits und den ebenfalls bestehenden Coop Bau+Hobby (auf Parzelle Nr. 742 sowie eventuell Nr. 861) andererseits mit den Akten aller seitherigen Änderungsverfahren ebenfalls von Amtes wegen beizuziehen und es ist dem Beschwerdeführer dazu das rechtliche Gehör zu gewähren.

Beweisofferte:

- Aktenbeizug von Amtes wegen

- 5 Nachfolgend wird dargelegt, dass das Bauvorhaben UVP-pflichtig ist und deshalb im kantonalen Amtsblatt hätte ausgeschrieben werden müssen, was nicht geschehen ist. Ebenso wird nachfolgend im Detail ausgeführt, dass der Beschwerdeführer erst am 4. August 2014 erstmals informell vom Bauvorhaben erfuhr und seither innert nützlicher Frist gehandelt hat. Erst anlässlich der Akteneinsicht vom

17. September 2014 konnte in die hier angefochtenen Entscheide Einsicht genommen werden, weshalb die Beschwerdefrist von 30 Tagen frühestens am 17. Oktober 2014 abläuft. Diese Frist ist mit der heutigen Beschwerde auf jeden Fall gewahrt.

- 6 Die Legitimation des Beschwerdeführers stützt sich auf Art. 55 USG in Verbindung mit Ziffer 20 Anhang VBO.¹ Diese Legitimation erstreckt sich insbesondere auf die Rüge, die Art. 10a ff. USG seien verletzt worden, weil keine UVP durchgeführt wurde, wie das hier geltend gemacht wird.² Die Frage der UVP-Pflicht ist für sich allein – unabhängig vom dereinstigen Ergebnis des Verfahrens – als solche legitimationsbegründend.
- 7 Die Rüge der verletzten UVP-Pflicht betrifft im Sinne von Art. 55 Abs. 2 USG einen Rechtsbereich, welcher seit mehr als 10 Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks des VCS Schweiz bildet, was vom Regierungsrat bereits in einem früheren Verfahren mit grundsätzlich gleicher Fragestellung ausdrücklich anerkannt wurde.³

Beweisofferte:

Beilage 6 RRB Nr. 2009-000353 vom 11. März 2009 betreffend »Lenzo-Park« Staufen

- 8 Entsprechend der Bestimmung von Art. 55 Abs. 4 USG hat der Zentralvorstand als oberstes Exekutivorgan des VCS Schweiz innerhalb der Rechtsmittelfrist die Erhebung dieser Verbandsbeschwerde beschlossen.⁴
- 9 In beiden angefochtenen Entscheiden wird als zuständige Rechtsmittelinstanz der Regierungsrat angegeben. Die vorliegende Beschwerde folgt dieser Rechtsmittelbelehrung. Eventualiter wäre die Beschwerde von Amtes wegen der als zuständig erachteten Behörde zu überweisen.⁵

¹ SR 814.076.

² BGE 117 Ib 135 (Risch), E. 1c, S. 140, und BGE 118 Ib 381 (Salgesch), E. 2b/cc, S. 391, beide zum damaligen Art. 9 USG, welcher inzwischen durch die Art. 10a ff. USG ersetzt wurde.

³ Beilage 6, E. 4.5.

⁴ Beilage 1.

⁵ § 8 Abs. 2 VRPG.

2. Sachverhalt

2.1. Entdeckung des Falles

- 10 Mit Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 30 vom 25. Juli 2014 machte der Beschwerdegegner 1 die öffentliche Auflage der Nutzungsplanung Spezialzone »Liebrüti« in Kaiseraugst bekannt.

Beweisofferte:

Beilage 7 Amtsblatt Nr. 30 vom 25. Juli 2014, S. 1434

- 11 In der Folge begaben sich am 4. August 2014 der Geschäftsführer, Micha Siegrist, und ein Vorstandsmitglied, Christian Keller, des VCS Aargau nach Kaiseraugst, um dort in Bezug auf jenen Fall die Akten einzusehen und die Frage einer allfälligen UVP-Pflicht abzuklären.
- 12 Anlässlich jener Akteneinsicht erwähnte eine bei der Gemeinde angestellte Person beiläufig, dass allenfalls auch der aktuelle Umbau des Coop in Kaiseraugst für den VCS von Interesse sein könnte. Aufgrund dieses Hinweises schauten sich die Herren Siegrist und Keller gleichentags noch die Situation bezüglich dieses Umbaus der privaten Beschwerdegegnerin vor Ort an und stellten fest, dass der Teil »Coop Hobbyland« und der Teil »Coop Kaiserhof« baulich und insbesondere auch funktionell, vor allen über eine gemeinsame Parkierungsanlage, miteinander verbunden sind und mit einem gemeinsamen Auftritt für sich werben. Angesichts dieser Umstände und der gemeinsamen Bauherrschaft bzw. Betreiberschaft (Coop) mussten sie feststellen, dass die aktuellen Bauarbeiten unter dem Aspekt der UVP-Pflicht offensichtlich relevant sind. Weder von diesen Umständen noch von der Baubewilligung noch vom Bau hatten der VCS Schweiz oder der VCS Aargau vor dem 4. August 2014 Kenntnis.

Beweisofferte:

Beilage 8 Foto gemeinsamer Auftritt

Als Zeugen:

- Micha Siegrist, c/o VCS Aargau, Pfrundweg 14, 5000 Aarau
- Christian Keller, Häfelerweg 1, 5415 Nussbaumen

2.2. Kenntnis vom Inhalt der Entscheide

- 13 Danach stellte der VCS Aargau namens des VCS Schweiz in einem Brief vom 11. August 2014 an den Beschwerdegegner 1 die Sach- und Rechtslage aus seiner Sicht dar und machte die UVP-Pflicht des Vorhabens geltend. Zur Wahrung seiner Rechte verlangte er die Zustellung verschiedener Unterlagen, darunter insbesondere die Baubewilligung und allfällige kantonale Verfügungen und begründete unter Verweis auf die einschlägige bundesgerichtliche Rechtsprechung die noch nicht eingetretene Rechtskraft für diese Entscheide. Zugleich verlangte er eine Begründung für die Nichtdurchführung der UVP. Eventualiter verlangte er unter Verweis auf diese Sach- und Rechtslage die Wiederherstellung der Frist und die Aufhebung der Baubewilligung.

Beweisofferte:

Beilage 9 Brief VCS Aargau an Gemeinderat Kaiseraugst vom 11. August 2014

- 14 Der Beschwerdegegner 1 verwies mit Brief vom 19. August 2014 auf seinen Rechtsvertreter, welcher sich direkt mit dem VCS Aargau in Verbindung setzen werde.

Beweisofferte:

Beilage 10 Brief Gemeinderat Kaiseraugst an VCS Aargau vom 19. August 2014

- 15 Mit Brief vom 29. August 2014 wandte sich der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 an den Unterzeichner und erklärte, wieso aus Sicht des Beschwerdegegners 1 das Vorhaben nicht UVP-pflichtig sei und auf eine nachträgliche UVP im förmlichen Sinne verzichtet werden könne. Statt einer nachträglichen Zustellung der erteilten Bewilligungen verwies er auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Akten auf der Gemeindekanzlei nach vorgängiger Kontaktaufnahme. Er bestritt nicht, dass eine Publikation des Bauvorhabens im kantonalen Amtsblatt nicht erfolgt ist.

Beweisofferte:

Beilage 11 Brief RA Dr. Peter Heer an RA Martin Pestalozzi vom 29. August 2014

- 16 Diese Antwort des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners 1 bedurfte vorerst einer rechtlichen Überprüfung. Der Geschäftsführer des VCS Aargau, Micha

Siegrist, war zudem nach seiner Rückkehr aus den Ferien anfangs September wegen eines Unfalls nicht in der Lage, dieser Sache sofort weiter nachzugehen. Auch waren bei einer ersten Terminanfrage am Freitag, 12. September 2014 für Montag, 15. September 2014 die Akten, welche der Beschwerdegegner 1 seinem Rechtsvertreter zugestellt hatte, noch gar nicht zurück bei der Gemeindekanzlei. Für den 17. September 2014 konnte Herr Siegrist dann den im Brief vom 29. August 2014 vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 angebotenen Termin für die Akteneinsichtnahme bei der Gemeindekanzlei Kaiseraugst vereinbaren.

Beweisofferte:

Als Zeuge: Micha Siegrist, c/o VCS Aargau, Pfrundweg 14, 5000 Aarau

- 17 Anlässlich dieser Akteneinsicht vom 17. September 2014 in der Gemeindekanzlei übergab man Herrn Siegrist jeweils nur gerade jene Akten, nach denen er konkret fragte. Immerhin konnte Herr Siegrist namentlich die unter den nachfolgenden Beweisofferten eingereichten, relevanten Akten kopieren.
- 18 Dazu gehörten vorab insbesondere die hier angefochtene kommunale Baubewilligung vom 25. November 2013⁶ und die kantonale Zustimmungsverfügung vom 10. Oktober 2013⁷.
- 19 Zudem erhielt er auch das massgebende Dokument über die amtliche Publikation, welche in der Zeit vom 10. April bis 9. Mai 2013 ausschliesslich im Bezirksanzeiger erfolgt ist. Eine Publikation im kantonalen Amtsblatt fand sich in den ihm gezeigten Akten nirgends. Eine solche Publikation hat also offensichtlich nicht stattgefunden.

Beweisofferte:

Beilage 12 Publikationsauftrag des Beschwerdegegners 1 vom 2. April 2013

2.3. Relevanter Sachverhalt

- 20 Über die Situation gibt der beiliegende, Teil der Bewilligungen bildende Baueingabe-Plan »Umbau Coop Kaiseraugst« vom 27. März 2013 einen Überblick. Daraus

⁶ Beilage 3.

⁷ Beilage 4.

ergibt sich insbesondere, dass mit dem Bauvorhaben die beiden bestehenden Anlagen neu baulich über die drei Grundstücke Nr. 742 (bzw. neu Nr. 1333, »Coop Hobbyland«), das Zwischengrundstück Nr. 861 und das Grundstück Nr. 872 (neu Nr. 873, »Coop Kaiserhof«) miteinander verbunden werden. Auch erschliessungsmässig werden die beiden Anlagen neu über einen gemeinsamen Kreisels verbunden.

Beweisofferte:

Beilage 13 Baueingabeplan Situation 1:1000 vom 27. März 2013

- 21 Bisher fehlte eine solche direkte Verbindung der Gebäude, wie sich aus den entsprechenden Kartenausschnitten von Google Maps und map.search.ch, Stand vor Beginn der aktuellen Bauarbeiten, ergibt.

Beweisofferte:

Beilage 14 Bildausschnitt Google Maps Coop Junkholzweg, Kaiseraugst

Beilage 15 Bildausschnitt map.search.ch Coop Junkholzweg, Kaiseraugst

- 22 Dem Verkehrsgutachten kann insbesondere entnommen werden, dass mit dem Bauvorhaben die kundenintensiven Verkaufsflächen (im bisherigen »Kaiserhof«) von 2'139 m² um 2'127 m² auf 4'266 m² zunehmen und dass die übrigen Verkaufsflächen (im bisherigen »Hobbyland«) von 11'024 m² um 2'040 m² auf noch 8'984 m² abnehmen.⁸ Die gesamte, teilweise erheblich umgenutzte Verkaufsfläche nimmt von 13'163 m² auf 13'250 m² zu. Darüber hinaus ist es in den Plänen schwer nachvollziehbar, wo effektiv Verkaufsflächen im bestehenden »Hobbyland« reduziert werden. Das wird anlässlich eines Augenscheins zu überprüfen sein.

Beweisofferte:

Beilage 16 Rudolf Keller & Partner, Verkehrsgutachten Ausbau Coop Center Kaiseraugst vom 4. Februar 2013 (Auszug)

Augenschein

- 23 Das Verkehrsgutachten geht von einem heutigen durchschnittlichen Werktagsverkehr von ca. 4'800-4'900 Ein-/Ausfahrten pro Tag aus und prognostiziert ein zu-

⁸ Beilage 16, S. 5.

sätzliches Verkehrsaufkommen von rund 700 Fahrten/Tag bzw. eine projektinduzierte Verkehrszunahme von ca. +15%.⁹

2.4. Gutachten bestätigt UVP-Pflicht

24 Herr Siegrist erhielt Einsicht in ein Schreiben der Marti Partner Architekten und Planer AG vom 16. April 2013, welche vom Beschwerdegegner 1 mit der Begutachtung des Baugesuchs der privaten Beschwerdegegnerin beauftragt worden war. Daraus ergibt sich insbesondere Folgendes:

- a) Der Gutachter Thomas Rubin hielt in diesem Schreiben fest, dass die private Beschwerdegegnerin *für die beiden bisher baurechtlich separat beurteilten Standorte Hobbyland und Kaiserhof ein Umbau- und Erweiterungsprojekt vorlege.*
- b) Damit sollten insbesondere die Verkaufsflächen des kundenintensiven Coop-Centers um über 2'000 m² erweitert werden, während die Fläche der übrigen Verkaufsgeschäfte unter Dienstleistungsbetriebe entsprechend abnehme; durch die Umwandlung von bisher als Lager genutzten Flächen im Untergeschoss des Kaiserhofs zu Parkplätzen reduziere sich die Lagerfläche um fast 2'500 m².
- c) Das schon im Jahr 2001 bewilligte Verkehrskonzept werde modifiziert mit dem Ziel, das Verkehrsregime zu optimieren und *die Tiefgaragen besser einzubinden.*
- d) Gemäss USG sei für Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² ein UVP-Verfahren durchzuführen. Wörtlich heisst es weiter: *»Bislang wurde keine UVP verlangt, da die beiden Bauten separat beurteilt wurden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund der aktuellen Ausgangslage nicht mehr.«*
- e) Neben Kritik an einem fehlenden nachvollziehbaren BGF-Nachweis kritisierte der Gutachter insbesondere auch das *Verkehrsgutachten*. Ein Grund für den

⁹ Beilage 16, S. 9.

projektierten Umbau werde wohl sicher der für die Betreiber nicht befriedigende Umsatz sein; die Extrapolation des heutigen Zustandes auf die neue erwartete Situation sei daher nicht ohne weiteres möglich. Als Grundlage müsste im Minimum der bestehende Modal-Split, die Kundenfrequenzen und der Umsatz in die Betrachtung mit einbezogen werden. Es könne davon ausgegangen werden, dass Coop entsprechende Zahlen erhoben habe.

- f) Das vorliegende Verkehrsgutachten entspreche nicht den kantonalen Empfehlungen »Kapazitätsnachweis« gemäss § 46 BauV. Bei der Überarbeitung solle die Empfehlung berücksichtigt werden.
- g) Das vorliegende Baugesuch erfülle die formellen Voraussetzungen für eine Bewilligung nicht. Insbesondere sei eine UVP notwendig und damit seien auch die kantonalen Fachstellen mit einzubeziehen.
- h) In der Zusammenfassung heisst es wörtlich: *»Für das projektierte Umbau- und Erweiterungsprojekt ist aufgrund der Verkaufsfläche eine UVP notwendig. Das notwendige UVP-Verfahren ist zusammen mit der kantonalen Abteilung für Baubewilligungen an einer gemeinsamen Startsituation zu erörtern.«*

Beweisofferte:

Beilage 17 Gutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 16. April 2013

- 25 Dass dieser deutlichen Kritik Rechnung getragen worden wäre, geht aus den Akten, die Herrn Siegrist gezeigt wurden, nicht hervor.

2.5. Relevanter Inhalt der angefochtenen Entscheide

- 26 Aus dem hier ebenfalls angefochtenen Beschluss gemäss Protokoll des Beschwerdegegners 1 mit der Überschrift *»Bauwesen: Baugesuche,...; Coop Erweiterung, Verzicht UVP«* vom 1. Juli 2013 ergibt sich vielmehr Folgendes:¹⁰
- a) Bei der materiellen Prüfung sei festgestellt worden, dass das Bauvorhaben grundsätzlich UVP pflichtig wäre, da gemäss eidgenössischer Gesetzgebung

¹⁰ Beilage 5.

für Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m² ein solches Verfahren durchzuführen sei. Bislang sei für das Kaiseraugster Center kein solches durchgeführt worden, da die Bauten »separat« beurteilt worden seien.

- b) Wörtlich heisst es: *»Diese Sachlage ist mit Vertretern von Coop am Montag, 17. Juni 2013, besprochen worden.«* Es habe sich folgende Alternative herausgestellt: Das Baugesuch sei öffentlich aufgelegt und es sei nur eine Einwendung eingegangen, gegen welche Coop eine Einigung erzielen könne. Wörtlich heisst es weiter: *»Coop möchte das Vorhaben möglichst rasch realisieren. Aus diesem Grund soll auf die Durchführung eines UVP-Verfahrens zum heutigen Zeitpunkt verzichtet werden.«* Vielmehr würden in der Baubewilligung Massnahmen definiert, wenn der Verkehr eine bestimmte Anzahl übersteige. Hierfür sei in der Baubewilligung zu verfügen, dass Coop regelmässig Verkehrszählungen mache. Bei einem nächsten Umbau sei zwingend ein UVP-Verfahren durchzuführen.
- c) Der Gemeinderat zeige *»ein Verständnis für das Anliegen von Coop, auf das Durchführen eines UVP-Verfahrens für das vorgenannte Bauvorhaben«* (zu ergänzen ist wohl: *»zu verzichten«*). Bisher sei es so gewesen, dass für das Coop-Center »Junkholz« kein UVP-Verfahren durchgeführt worden sei, welche Pflicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt hätte erfüllt werden müssen. Weshalb der Gemeinderat dies nicht getan habe, könne heute nicht mehr eruiert werden. Fakt sei aber, dass bei einem nächsten Bauvorhaben ein solches Verfahren durchzuführen sei. Der Gemeinderat werde dies in der Baubewilligung entsprechend verfügen. Der heutige Verzicht werde auch damit begründet, dass die eigentliche Verkaufsfläche reduziert werde.¹¹ Es gelte aber zu berücksichtigen, dass die »neue« Verkaufsfläche eine intensivere Nutzung bringe, weshalb es angezeigt sei, dass die Entwicklung des Verkehrs regelmässig überprüft werden solle. Sollte eine definierte Anzahl überschritten werden, so seien *»Massnahmen (z.B. Verkehrsregime, bauliche Massnahmen usw.) in*

¹¹ Was klar aktenwidrig ist, nimmt doch auch die Gesamtverkaufsfläche zu (vgl. vorn Ziffer 22).

Kraft zu treten, welche der Gemeinderat in der Baubewilligung noch zu definieren hat«.

- d) Der Beschwerdegegner beschloss formell, zum vorerwähnten Bauvorhaben der Coop die genannte Stellungnahme abzugeben. Dieser Beschluss wurde nur der privaten Beschwerdegegnerin eröffnet.
- 27 In der hier angefochtenen Baubewilligung¹² erwog und entschied der Beschwerdegegner 1 insbesondere Folgendes:
- a) Erwägung d): Nach Art. 10a USG unterlägen Einkaufszentren und Fachmärkte gemäss Anhang Nr. 80.5 UVPV bei einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m² und/oder gemäss Anhang Nr. 11.4 bei Parkplätzen für mehr als 500 Motorwagen der UVP. Bei künftigen Begehren werde die Gemeinde den Verkaufsstandort insgesamt beurteilen müssen; aufgrund der Geschichte des Verkaufsstandorts könne das vorliegende Umbau- und Erweiterungsbegehren »sektoriert« beurteilt werden. Das kundenintensive Verkaufsgeschäft Coop »Food« (inklusive Restaurant) werde eine Fläche von 4'266 m² und insgesamt 497 Parkplätze aufweisen; eine UVP sei deshalb nicht notwendig.
- b) Erwägung f): Bei Annahme einer verhaltenen Markt- und Standortentwicklung ergebe sich ein Pflichtbedarf von insgesamt 497 Parkplätzen. Der Gesuchsteller beantrage nun gemäss 10.5 der SN-Norm 640 281 eine Herabsetzung der Pflichtanzahl Parkplätze aufgrund der Tatsache, dass das heutige Potenzial an Parkfeldern nicht ausgelastet sei und eine Erhöhung um 32 Parkplätze auf insgesamt 474 ausreichend sei. Die heutige geringere Auslastung könne allerdings auch auf die infolge des Umzugs der Firma Toptip nach Pratteln leerstehenden ehemaligen Ladenflächen zurückzuführen sein. Dem Antrag könne deshalb nur unter Vorbehalt der im Beschluss formulierten Bedingungen stattgegeben werden.
- c) Erwägung l): Der mit der Erweiterung neu induzierte Verkehr liege laut Verkehrsgutachten unter dem in § 46 BauV definierten Limit, welche einen Kapazi-

¹² Beilage 3

tätsnachweis verlange. In der langfristigen Planung sei jedoch mit einer Überschreitung zu rechnen.

- d) Erwägung m): Gegen das vorliegende Baugesuch seien keine relevanten Einwendungen zu machen; sämtliche einschlägigen Bestimmungen und Vorschriften seien eingehalten; einer Erteilung der Baubewilligung stehe demzufolge nichts im Wege. Vorbehalten seien die nachfolgenden Beschlüsse.
- e) In Dispositivziffer 3.3 werden die Nutzungsflächen neu festgelegt, darunter insbesondere 4266 m² kundenintensive Verkaufsgeschäfte und 8984 m² übrige Verkaufsgeschäfte sowie 540 m² Gastgewerbe.
- f) In Dispositivziffer 3.6 wird der Hauptbesitzer der gebauten Infrastruktur verpflichtet, im Einvernehmen mit dem Beschwerdegegner 1 ein neutrales Ingenieurbüro mit folgenden Messungen zu beauftragen: Ermittlung der Qualitätsstufe gemäss SN 640 024 der Kreisel Giebenacherstrasse und Schwalbenweg; Parkplatzbelegung. Die Nullmessung ist vor Baubeginn, die 2. Messung ein halbes Jahr nach der Eröffnung und die weiteren Messungsintervalle im Einvernehmen mit dem Beschwerdegegner 1 zu veranlassen.
- g) In Dispositivziffer 3.7 werden die in den bewilligten Plänen ausgewiesenen (474) Parkplätze genehmigt. Wird in Messungen an normalen Wochen-, bzw. Samstagen durch das neutrale Ingenieurbüro in Spitzenstunden 95% der Parkplätze über 2 Stunden belegt, wird der Hauptbesitzer verpflichtet, im Einvernehmen mit dem Beschwerdegegner 1 Massnahmen zur Entschärfung der Situation zu ergreifen.
- h) In Dispositivziffer 3.10 behält sich der Beschwerdegegner 1 das Recht vor, innert Quartalsfrist neue Fahrradabstellplätze einzufordern, falls er feststelle, dass die Fahrradplätze nicht ausreichen bzw. zu weit weg oder an ungeeigneter Stelle angeboten würden.
- i) Gemäss Dispositivziffer 3.11 darf in den Kreiseln Giebenacherstrasse und Schwalbenweg in Spitzenstunden die Qualitätsstufe D gemäss SN 640 024 nicht unterschritten und der Anteil des Areal x Fahrten pro Stunde nicht über-

schreiten, wobei x vom unabhängigen Ingenieur vorzuschlagen und im Einvernehmen zwischen Gemeinderat und Hauptbesitzer festzulegen ist. Werden beide definierten Grenzwerte kumulativ überschritten, ist der Hauptbesitzer verpflichtet, sich zu 50% an den Kosten der baulichen Massnahmen der betroffenen Kreisel zur Erhöhung auf mindestens Qualitätsstufe D gemäss SN 640 024 zu beteiligen.

- 28 Die Beschwerdegegnerin 2 stimmte gemäss der hier angefochtenen Verfügung vom 10. Oktober 2013 dem Bauvorhaben bezüglich der kantonalen Prüfbelange ohne Auflagen zu. Zur UVP-Pflicht äusserte sie sich nirgends. Ob die Beschwerdegegnerin 2 Kenntnis vom vorliegenden Gutachten zur UVP-Pflicht¹³ und/oder vom präjudizierenden Beschluss des Beschwerdegegners 1, auf eine UVP zu verzichten¹⁴, hatte, ist nicht aktenkundig. In Bezug auf Verkehr und Erschliessung äusserte die Beschwerdegegnerin 2 keine Kritik am Verkehrsgutachten und wies einzig darauf hin, dass die Ermittlung des Fahrradabstellplatzbedarfs ausgeblieben sei; nach § 43 Abs. 4 BauV sei ein der VSS-Norm SN 640 065 entsprechendes Angebot an attraktiven Veloabstellplätzen zu schaffen.¹⁵

3. Recht

3.1. UVP-Pflicht

3.1.1. Kriterien klar erfüllt

- 29 Aus dem geschilderten Sachverhalt ergibt sich zweifelsfrei, dass spätestens für das hier umstrittene Bauprojekt eine UVP über die gesamte, baulich und funktionell verbundene Anlage der gleichen privaten Beschwerdegegnerin als einziger Grundeigentümerin, Bauherrschaft und Betreiberschaft, bestehend aus »Coop Hobbyland« und »Coop Kaiserhof« sowie den diese beiden Anlagen verbindenden neuen Bauten und den gemeinsamen Parkierungs- und Erschliessungsanlagen durchgeführt werden muss, nachdem diese beiden Anlagen bisher baurechtlich immer getrennt betrachtet worden sind, während nun neu eine einzige Baueinga-

¹³ Beilage 17.

¹⁴ Beilage 5.

¹⁵ Beilage 4.

be die Gesamtanlage erfasst, worauf sich die private Beschwerdegegnerin behaupten lassen muss.

- 30 Das Bauprojekt betrifft eine Gesamtanlage, welche den UVP-Schwellenwert von 7'500 m² gemäss Nr. 80.5 Anhang UVPV mit 13'250 m² Verkaufsfläche bei weitem überschreitet. Das aktuelle Bauprojekt hat ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 700 Fahrten pro Tag bzw. 15% Mehrverkehr zur Folge. Dementsprechend steigen auch die vom Bauprojekt verursachten Luftbelastungen. Gemäss Art. 2 Abs. 4 Bst. a LRV gelten als neue Anlagen auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder in Stand gestellt werden, wenn dadurch höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind. Demzufolge gilt die *Gesamtanlage* – und nicht etwa nur die Neubauteile – wegen der zu erwartenden Mehremissionen als neue Anlage, und es kann sich die private Beschwerdegegnerin auch nicht auf die Bestandesgarantie berufen.¹⁶ Diese *neue Gesamtanlage* ist schon aufgrund von Art. 1 UVPV klarerweise UVP-pflichtig.
- 31 Mit der neu notwendigen gesamthaften Betrachtung der bisher getrennt behandelten Objekte stellt der baulich neu mit dem »Coop Hobbyland« verbundene »Coop Kaiserhof« mit 4'266 m² kundenintensiven Verkaufsfläche zugleich eine *wesentliche Erweiterung und Betriebsänderung* des »Coop Hobbyland« mit bisher 11'024 m² bzw. neu 8'984 m² Verkaufsfläche im Sinne von Art. 2 Abs. 1 Bst. a UVPV dar. Damit steigt nämlich die Verkaufsfläche des »Coop Hobbyland« als solche um 2'226 m² bzw. 20% und das Verhältnis von nicht kundenintensiven Verkaufsflächen zu kundenintensiven Verkaufsflächen verändert sich von 11'024 m² zu 2'139 m² bzw. 84% zu 16% auf 8'984 m² zu 4'266 m² bzw. 68% zu 32%, womit sich der Anteil der kundenintensiven Flächen zulasten der nicht kundenintensiven Flächen verdoppelt. Das Erfordernis von Art. 2 Abs. 1 Bst. b UVPV, wonach über die Änderung im Verfahren entschieden werden muss, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist, ist mit dem hier gegebenen Baubewilligungsverfahren ebenfalls erfüllt.

¹⁶ BGE 131 II 103 (Freienbach), E. 2.1.2, S. 107 f.

- 32 Ebenso klar ist die UVP-Pflicht bei umgekehrter Betrachtungsweise: »Coop Kaiserhof« erreichte bisher mit 2'139 m² Verkaufsfläche den UVP-Schwellenwert von 7'500 m² Verkaufsfläche gemäss Nr. 80.5 Anhang UVPV nicht und entsprach deshalb, für sich allein betrachtet, einer Anlage, die nicht im Anhang zur UVPV aufgeführt war. Die bauliche Verbindung mit dem »Coop Hobbyland« führt nun dazu, dass auch für den »Coop Kaiserhof« der UVP-Schwellenwert für die Verkaufsfläche klar überschritten wird und somit die UVP-Pflicht auch nach Art. 2 Abs. 2 UVPV gegeben ist, weil nun der »Coop Kaiserhof« zusammen mit dem »Coop Hobbyland« nach der Änderung neu einer Anlage im Anhang UVPV entspricht und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist.
- 33 Die UVP-Pflicht ergibt sich somit nach drei verschiedenen Kriterien klar, wobei schon die Erfüllung eines einzigen dieser drei alternativ anwendbaren Kriterien genügen würde. Das vom Beschwerdegegner 1 eingeholte Gutachten, welches diese UVP-Pflicht schon frühzeitig im Verfahren feststellte, erweist sich somit als absolut richtig und der Beschwerdegegner 1 setzt sich darüber ohne triftige Gründe hinweg.
- 34 Es fehlt zudem die nach § 33 Abs. 2 EG UWR notwendige Stellungnahme der kantonalen Fachstelle zur Frage, ob für das Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, welche angesichts des Ergebnisses des vorliegenden Gutachtens vom Beschwerdegegner 1 zwingend hätte eingeholt werden müssen.

3.1.2. Zur Argumentation des Beschwerdegegners 1

3.1.2.1. Beschluss vom 1. Juli 2013¹⁷

- 35 Im Protokoll vom 1. Juli 2013 beschloss der Beschwerdegegner 1 den Verzicht auf die UVP. Damit präjudizierte er die angefochtene Baubewilligung. Der Beschluss vom 1. Juli 2013 wurde jedoch Dritten, insbesondere dem Beschwerdeführer, nie mitgeteilt und enthält auch keine Rechtsmittelbelehrung. Deshalb kann dieser Beschluss, von dem der Beschwerdeführer erst anlässlich der Akteneinsicht vom

¹⁷ Beilage 5.

-
17. September 2014 Kenntnis erhielt, auch jetzt noch angefochten werden, was hiermit geschieht.
- 36 Als Grund für den Verzicht auf die UVP führt der Beschwerdegegner 1 den Wunsch der privaten Beschwerdegegnerin an, das Vorhaben möglichst rasch zu realisieren. Das ist jedoch ein rechtlich überhaupt nicht massgebendes Argument, mithin völlig sachfremd und entsprechend willkürlich.
- 37 Die Anordnung von regelmässigen Verkehrszählungen und die in Aussicht genommene Definition von Massnahmen in der Baubewilligung, wenn der Verkehr eine bestimmte Anzahl übersteigt, ersetzt auch dann eine UVP nicht, wenn solche Massnahmen tatsächlich unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten in rechtsgenügender Konkretisierung angeordnet worden wären, was jedoch nicht der Fall ist.¹⁸ Ist ein konkretes Bauvorhaben nach den bundesrechtlichen Vorgaben UVP-pflichtig, hat die zuständige Behörde keinerlei Ermessen, anstelle der Durchführung der UVP direkt irgendwelche Massnahmen anzuordnen. Entsprechend rechtsverletzend und willkürlich ist auch der vom Beschwerdegegner 1 angekündigte Aufschub der UVP bis zum nächsten Umbau.
- 38 Ob die UVP-Pflicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt hätte erfüllt werden müssen, kann im vorliegenden Verfahren dahingestellt bleiben. Frühere diesbezügliche Versäumnisse der zuständigen Behörden begründen in der hier gegebenen Konstellation, in welcher das aktuelle Bauvorhaben als solches die Kriterien der UVP-Pflicht, wie dargelegt, gleich in mehrfacher Hinsicht erfüllt, weder einen Bestandesschutz noch einen Vertrauensschutz für die private Beschwerdegegnerin. Nachdem diese früheren Bauvorhaben auch nie in den unter dem Aspekt der UVP-Pflicht notwendigen Formen publiziert wurden, können sie vor allem auch nicht dem Beschwerdeführer als rechtsverbindliche Ausgangslage entgegengehalten werden. Erst recht dürfen solche früheren Versäumnisse nicht die Verschiebung der *jetzt zwingenden* UVP auf den Zeitpunkt des nächsten Bauvorhabens rechtfertigen.

¹⁸ Vgl. dazu hinten Abschnitt 3.1.2.2.

-
- 39 Die Behauptung, die eigentliche Verkaufsfläche werde reduziert, ist schlicht aktenwidrig.¹⁹
- 40 Der Verzicht auf eine UVP durch den Beschwerdegegner 1 im aktuellen Verfahren ist umso willkürlicher, als der Beschwerdegegner 1 selber einräumen muss, dass die neue Verkaufsfläche eine intensivere Nutzung bringt und er selber die Überprüfung der Entwicklung des Verkehrs als notwendig erachtet. Damit bringt der Beschwerdegegner 1 selber zum Ausdruck, dass die mit dem Bauvorhaben verbundene Betriebsänderung wesentlich ist.
- 41 Die UVP ist ein Instrument der Vorsorge, weshalb das Gesetz die zuständige Behörde zu deren möglichst frühzeitigen Durchführung verpflichtet, *bevor* sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet. Bloss nachträgliche Abklärungen stehen mit Sinn und Zweck der UVP in diametralem Widerspruch.
- 42 Der angefochtene Beschluss des Beschwerdegegners 1 vom 1. Juli 2013 verletzt offensichtlich die Bestimmungen des USG und der UVPV über die UVP und ist zudem völlig willkürlich begründet.

3.1.2.2. Baubewilligung vom 25. November 2013²⁰

- 43 Der Beschwerdegegner 1 hält selber klar fest, bei künftigen Begehren werde er den Verkaufsstandort insgesamt beurteilen müssen. Wieso er dies im aktuellen Verfahren unterliess, begründet er in der Baubewilligung nicht mehr näher. Offenbar erachtete er dies aufgrund seines präjudiziellen Entscheids vom 1. Juli 2013 als nicht mehr notwendig. Deshalb wird vorab auf die Kritik an diesem Entscheid verwiesen.²¹ Weil die Baubewilligung in Bezug auf den Verzicht auf die UVP offensichtlich auf dem präjudizierenden Beschluss vom 1. Juli 2013 basiert, ist sie allein schon deshalb ebenso bundesrechtsverletzend und willkürlich.

¹⁹ Vgl. vorn Ziffer 22.

²⁰ Beilage 3.

²¹ Vgl. soeben Abschnitt 3.1.2.1.

-
- 44 Zur Unzulässigkeit der Verschiebung der UVP auf künftige Begehren kann auf das zum Beschluss vom 1. Juli 2013 bereits Ausgeführte verwiesen werden.
- 45 Einzige inhaltliche Begründung des Beschwerdegegners 1 in der angefochtenen Baubewilligung für den Verzicht auf die Durchführung der UVP im aktuellen Verfahren ist ein pauschaler Verweis auf die »Geschichte des Verkaufsstandorts«. Deshalb könne angeblich das vorliegende Umbau- und Erweiterungsbegehren »sektoriert« beurteilt werden. Das kundenintensive Verkaufsgeschäft Coop »Food« erfülle die Schwellenwerte nicht und eine UVP sei deshalb nicht notwendig.
- 46 Der Verweis auf die Geschichte des Verkaufsstandorts ist jedoch aus den bereits mehrfach dargelegten Gründen kein rechtlich massgebendes Argument gegen die Durchführung der UVP im aktuellen Baubewilligungsverfahren für dieses klarerweise UVP-pflichtige Projekt. Entsprechend bundesrechtsverletzend und willkürlich ist die vom Beschwerdegegner 1 hier angewandte »sektorierte« Betrachtungsweise.
- 47 Nur bei dieser unzulässigen »sektorierten« Betrachtungsweise trifft auch die Behauptung des Beschwerdegegners 1 zu, der neu induzierte Verkehr liege unter dem in § 46 BauV definierten Limit. Ist jedoch eine UVP für die Gesamtanlage zwingend, muss auch der projektinduzierte Verkehr gesamthaft betrachtet werden und übersteigt mit 4'800-4'900 Fahrten pro Tag den in § 46 BauV genannten Schwellenwert von 1'500 Fahrten um mehr als das Dreifache. Die Argumentation des Beschwerdegegners 1 ist auch unter diesem Gesichtspunkt rechtsverletzend und willkürlich.
- 48 Die angeordneten Verkehrsmessungen und die diesem Zusammenhang genannten Massnahmen²² sind einerseits völlig unbestimmt und andererseits unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten ungenügend. Sie fokussieren ausschliesslich auf die Verkehrskapazitäten und damit auf den Verkehrsfluss, nicht jedoch auf Massnahmen zur Verbesserung des Modalsplits zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs

²² Vgl. vorn Ziffer 27.

und des nichtmotorisierten Individualverkehrs (Fuss- und Veloverkehr). Zudem sind sie nicht verbindlich, unterliegen sie doch Verhandlungen des Beschwerdegegners 1 mit der privaten Beschwerdegegnerin. Ein auch nur annähernd gleichwertiger Ersatz für sich aus einer UVP ergebende konkrete Bedingungen und Auflagen sind diese Massnahmen ganz offensichtlich nicht. Insbesondere die nach Art. 44 a USG i.V.m. Art. 9 Abs. 4 und Art. 31 ff. LRV notwendigen verkehrslenkenden und verkehrsbeschränkenden Massnahmen wie insbesondere Anforderungen an die ÖV-Erschliessung, eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung, einen für die Kunden attraktiven Hauslieferdienst und eine auf dieses Massnahmenbündel abgestimmte angebotsorientierte reduzierte Parkplatzzahl fehlen im vorliegenden Fall. Insbesondere die Parkplatzzahl wurde nachfrageorientiert festgesetzt und der Beschwerdegegner 1 stellt diese aufgrund der prognostizierten Nachfrage etwas reduzierte Parkplatzzahl erst noch infrage.²³ Dass solche Massnahmen überdies die rechtlich zwingend vorgeschriebene Durchführung der UVP nicht ersetzen, wurde bereits dargelegt.²⁴

- 49 Die Baubewilligung des Beschwerdegegners 1 erweist sich deshalb wegen des willkürlich begründeten Verzichts auf die in einem Fall wie dem hier vorliegenden rechtlich zwingend vorgeschriebene UVP als offensichtlich bundesrechtsverletzend.

3.1.2.3. Brief des Rechtsvertreters des Beschwerdegegner 1²⁵

- 50 Inwiefern sich die beiden Anlagen »namentlich unter Beachtung des geschichtlichen Hintergrunds« nicht funktionell ergänzen sollen, erklärt auch der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 nicht.
- 51 Die Behauptung, Hobbyland und Kaiserhof stellten insbesondere keine betriebliche Einheit dar, ist angesichts des dargestellten Sachverhalts schlicht aktenwidrig.

²³ Vgl. dazu vorn Ziffer 27b).

²⁴ Vgl. vorn Ziffer 37 und 40.

²⁵ Beilage 11.

- 52 Dass beide Gebäude (auch) über separate Eingänge verfügen²⁶, ist angesichts der nun neu geschaffenen Verbindung der Gebäude, der gemeinsamen Parkierungsanlage, des gemeinsamen Auftritts und der gemeinsamen Bauherrschaft/Betreiberschaft Coop als einziger Grundeigentümerin für alle drei von der Gesamtanlage erfassten Grundstücke rechtlich schlicht nicht relevant.
- 53 Da die Gesamtverkaufsfläche mit 13'250 m² den einschlägigen Schwellenwert der UVPV von 7'500 m² bei weitem übertrifft, ist es völlig irrelevant, dass die gemeinsame Parkierungsanlage mit 497 Parkplätzen den diesbezüglichen Schwellenwert nicht erreicht.
- 54 Angesichts der bereits begründeten Detailkritik an der Baubewilligung ist es nichts als eine leere Behauptung, wenn der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 schreibt, dieser habe »bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit« des Bauvorhabens »einen strengen Massstab angewendet«. Es wird auf das dazu bereits Ausgeführte verwiesen.²⁷
- 55 Überdies hätte eine effektive Beurteilung der Umweltverträglichkeit das Vorliegen eines Umweltverträglichkeitsberichts der privaten Beschwerdegegnerin und das Vorliegen einer UVP-Beurteilung der kantonalen Umweltschutzfachstellen vorausgesetzt. Beides fehlt mangels Durchführung einer UVP.
- 56 Der vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 zitierte BGE 124 II 460 betraf den ausgesprochenen Spezialfall der Teileröffnung einer Nationalstrasse, bei der die notwendigen Sachverhaltsabklärungen tatsächlich vorlagen, so unter anderem ein »*Detaillierter Bericht zu den Auswirkungen in den Bereichen Verkehr, Lufthygiene und Lärmschutz*«, oder im Bereich Wald im Rechtsmittelverfahren mit vertretbarem Aufwand nachgeholt werden konnten.²⁸ Im vorliegenden Fall fehlen Abklärungen insbesondere in den Bereichen Lufthygiene und Lärmschutz vollständig

²⁶ Beilage 11, Rz 5.

²⁷ Vgl. insbesondere vorn Ziffer 48.

²⁸ BGE 124 II 460, Sachverhalt, S. 462, und E. 3a, S. 469.

und es kann dieser Mangel nur im Rahmen einer formellen UVP behoben werden.²⁹

57 Das Bundesgericht wendet unterschiedliche Massstäbe für im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie insbesondere Nationalstrassen einerseits und private stationäre Anlagen andererseits an. So hat es in einem mit dem vorliegenden Fall vergleichbaren Fall entschieden, dass die Verpflichtung zur Nachholung einer UVP für sich allein weder gegen den Grundsatz des Vertrauensschutzes noch gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstösst.³⁰

58 Erst recht muss dies in einem Fall wie hier gelten, wo das vom Beschwerdegegner 1 eingeholte Gutachten die UVP-Pflicht des Vorhabens ergab, der Beschwerdegegner 1 dies mit der privaten Beschwerdegegnerin auch besprochen hat und der Verzicht auf die Durchführung der UVP auf klaren Wunsch der privaten Beschwerdegegnerin in voller Kenntnis dieser ebenso klaren Rechtsverletzung erfolgte.

59 Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 nennt also keine triftigen Gründe für den rechtsverletzenden Verzicht auf die UVP.

3.2. Rechtzeitige Beschwerde

60 Wegen der klar gegebenen UVP-Pflicht³¹ hätte das hier umstrittene Bauvorhaben zwingend im kantonalen Amtsblatt und nicht nur im Bezirksanzeiger ausgeschrieben werden müssen. Art. 55 a Abs. 2 USG schreibt explizit die Veröffentlichung der Gesuche nach Abs. 1 dieser Norm vor, also entweder durch schriftliche Mitteilung oder durch Veröffentlichung im Bundesblatt oder im kantonalen Publikationsorgan.

61 Alle anderen Publikationsformen, Berichte in Tagespresse oder andere Hinweise in den Medien entfalten hingegen keine Wirkung; insbesondere genügt die Publi-

²⁹ Vgl. dazu auch Beilage 6, E. 5.2.

³⁰ BGer 1A.33/2007 vom 22. Oktober 2007 (Dietikon), E. 6.6.

³¹ Vgl. vorn Abschnitt 3.1.1.

kation im Bezirksanzeiger den bundesrechtlichen Anforderungen nicht, wie der Regierungsrat bereits im RRB Lenzo-Park klar festgehalten hat.³²

- 62 Dem Beschwerdeführer darf deshalb kein Nachteil aus dieser fehlerhaften Publikation erwachsen, was zur Folge hat, dass mangels ausreichender Publikation die Rechtsmittelfristen für ihn nicht zu laufen begonnen haben und die strittigen Bewilligungen noch angefochten werden können.³³
- 63 Die Behauptung des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners 1, die hier angefochtene Baubewilligung vom 25. November 2013 sei rechtskräftig geworden, trifft deshalb in Bezug auf den Beschwerdeführer gerade nicht zu. Das Bundesgericht hat klar festgehalten, dass in einem solchen Fall eine Baubewilligung (selbst bei bereits fertig gestelltem Bau) dem Beschwerdeführer gegenüber nicht rechtskräftig wird.³⁴
- 64 Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 wirft dem Beschwerdeführer vor, seine Intervention erfolge sehr spät. Das Projekt sei in der Gemeinde bekannt und die Bauarbeiten könnten auch von der Landstrasse her wahrgenommen werden. Der Beschwerdegegner 1 und sein Rechtsvertreter behaupten jedoch zu Recht selber nicht, dass der Beschwerdeführer bereits früher, also vor dem 4. August 2014, tatsächlich Kenntnis vom Projekt gehabt habe. Das wäre jedoch Voraussetzung für eine frühere Handlungspflicht des Beschwerdeführers.
- 65 Der vorliegende Fall ist mit dem vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 zitierten Fall »Gäu-Park« überhaupt nicht vergleichbar. In jenem Fall hatte der Beschwerdeführer durch seine lokale Sektion bereits bei früheren Bauetappen Einsprache erhoben und diese war somit mit den Verhältnissen bereits vertraut. Auch gab es schon eine Vereinbarung, welche den Gesamtkomplex betraf. Anlässlich eines in diesem Zusammenhang stehenden Besuchs der Geschäftsführerin des

³² Beilage 6, E. 4.1.

³³ Beilage 6, E. 4.1, mit Verweis auf BGer 1A. 136/2004 vom 5. November 2004, E. 3.3

³⁴ BGer 1A. 33/2007 vom 22. Oktober 2007 (Dietikon), E. 6.6 i.V.m. E. A a.E., wonach die Schlussabnahme in jenem Fall am 16. Oktober bzw. 19. November 2002 erfolgte, während der Beschwerdeführer in jenem Fall die Zustellung der Baubewilligung erst am 27. August 2004 verlangte, weil er erst da vom Bau erfahren hatte.

VCS Solothurn erhielt diese zwar keine Kenntnis von der Baubewilligung zur Umnutzung des so genannten Melitta-Gebäudes, doch bestanden damals mehrere Anhaltspunkte, die auf die erfolgte Umnutzung hindeuteten, weshalb das Bundesgericht zum Schluss kam, der Beschwerdeführer wäre in jenem Fall nach dem Besuch der Geschäftsführerin im März 2005 nach Treu und Glauben gehalten gewesen, die nötigen Schritte zu unternehmen, um Beschwerde gegen die Umnutzung des so genannten Melitta-Gebäudes erheben zu können. Die erst im Zusammenhang mit einer späteren Planaufgabe im Februar 2007 erhobene Forderung nach einem nachträglichen Gestaltungsplanverfahren mit UVP erachtete das Bundesgericht deshalb angesichts dieser konkreten Gegebenheiten als verspätet.³⁵

- 66 Im vorliegenden Fall fehlt jede Kenntnis des Beschwerdeführers über diesen Einkaufskomplex und insbesondere über das Bauprojekt vor dem 4. August 2014. Der Beschwerdeführer kennt bei weitem nicht alle Baufachmärkte und alle Einkaufsläden der Grossverteiler Coop oder Migros oder anderer Detailhändler in der Schweiz und er hat erst recht keine Verpflichtung, diese zu inventarisieren oder gar deren Entwicklung zu überwachen. So hatte er vor dem 4. August 2014 keinerlei Anhaltspunkte bezüglich dieses rechtsverletzenden Bauvorhabens.
- 67 Das Bundesgericht bestätigte auch im vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 zitierten Entscheid »Gäu-Park« seine bisherige Rechtsprechung, wonach für Dritte, die zu Unrecht nicht in ein Baubewilligungsverfahren einbezogen werden, die Rechtsmittelfrist erst mit der tatsächlichen Kenntnisnahme des Entscheids zu laufen beginnt.³⁶ Im vorliegenden Fall ist dies der Tag der Akteneinsicht auf der Gemeindekanzlei Kaiseraugst mit der Möglichkeit, eine Kopie der hier angefochtenen Entscheide zu erstellen, also der 17. September 2014. Formell wurden ja die Entscheide dem Beschwerdeführer bis heute nie eröffnet.

³⁵ BGer 1C_150/2012 vom 6. März 2013, E. 2.5.

³⁶ A.a.O., E. 2.3.

68 Dass der Beschwerdeführer diesen virtuellen Beginn des Fristenlaufs in unzulässiger Weise verzögert hätte, wirft ihm der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 selbst nicht vor. Das Gegenteil ist der Fall:

- a) Wie das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten hat, muss ein Betroffener bei Kenntnis von einem ihn berührenden Entscheid aus einer nicht offiziellen Quellen nicht innert Frist seit dieser Kenntnisnahme ein Rechtsmittel ergreifen, solange er nicht einfach untätig bleibt, sondern die nach den Umständen gebotenen Schritte unternimmt.³⁷ Das hat der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall getan.
- b) Nachdem die für den Beschwerdeführer handelnden Personen am Montag, 4. August 2014 erstmals und erst noch nur inoffiziell vom Umbau erfuhren und anlässlich ihres gleichentags vorgenommenen Augenscheins vor Ort dessen Tragweite erkannten, schrieb der VCS Aargau namens des Beschwerdeführers bereits am Montag, 11. August 2014, also nur gerade eine Woche später, dem Beschwerdegegner 1 den Brief, mit welchem er die Zustellung der massgebenden Bewilligungen verlangte.³⁸ Dies war der nach den Umständen gebotene rechtzeitige Schritt.³⁹
- c) Dass der Beschwerdegegner 1 die Sache einfach seinem Rechtsvertreter zur Stellungnahme delegierte, statt dem Begehren des Beschwerdeführers um nachträgliche Eröffnung der Entscheide umgehend zu entsprechen, hat der Beschwerdeführer nicht zu vertreten. Insbesondere löste der Brief des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners 1 keine Fristen aus, zumal darin auch keine Frist zu einer Stellungnahme oder zur Einsichtnahme in die Akten angesetzt wurde.
- d) Angesichts der geschilderten Umstände⁴⁰ war die Terminvereinbarung für die Akteneinsicht am 17. September 2014, also nur gerade etwas mehr als zwei

³⁷ A.a.O.

³⁸ Beilage 9.

³⁹ Vgl. auch Beilage 6, E. 4.3.

⁴⁰ Vgl. vorn Ziffer 16.

Wochen nach dem Eingang des Briefs des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners 1 am Samstag, 30. August 2014 beim Unterzeichner, sicher ebenfalls rechtzeitig. Ein Handeln innerhalb der üblichen Rechtsmittelfrist von 30 Tagen musste unter den gegebenen Umständen genügen.

e) Wie bereits erwähnt, löste frühestens die erstmals mögliche Einsichtnahme in die Entscheide am 17. September 2014 die eigentliche Rechtsmittelfrist aus.

69 Der Beschwerdeführer hat also korrekt und ausgesprochen zeitnah reagiert. Die Behauptung des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners 1, der Beschwerdeweg stehe dem Beschwerdeführer nicht mehr offen, ist deshalb unhaltbar und lässt sich insbesondere nicht auf den vom Rechtsvertreter des Beschwerdegegners 1 angeführten Bundesgerichtsentscheid »Gäu-Park« stützen.

4. Fazit

70 Das Bauvorhaben der privaten Beschwerdegegnerin ist UVP-pflichtig.

71 Die angefochtenen Entscheide des Beschwerdegegners 1 verletzen wegen der nicht durchgeführten UVP Bundesrecht.

72 Zuzufolge UVP-Pflicht hätte das Baugesuch der privaten Beschwerdegegnerin im kantonalen Amtsblatt publiziert werden müssen. Weil dies unterblieb, wurden die angefochtenen Entscheide des Beschwerdegegners 1 gegenüber dem Beschwerdeführer nicht rechtskräftig.

73 Der Beschwerdeführer hat erst am 4. August 2014 vom Bauvorhaben erfahren und seither rechtzeitig die notwendigen Schritte unternommen, um die hier angefochtenen Entscheide zu erhalten.

74 Die Beschwerdefrist von 30 Tagen begann erst mit der Akteneinsicht und der dort erstmals erfolgten Kenntnisnahme vom Inhalt der angefochtenen Entscheide am 17. September 2014 zu laufen.

75 Auf die somit frist- und formgerecht erhobene Beschwerde ist deshalb einzutreten.

-
- 76 Antragsgemäss sind demzufolge die angefochtenen kommunalen Entscheide aufzuheben und es ist die Sache an den Beschwerdegegner 1 zur Durchführung einer UVP zurückzuweisen.
- 77 Eine Überweisung des Verfahrens an den Beschwerdegegner 1 zur Durchführung eines Einwendungsverfahrens findet nicht statt.⁴¹

5. Konsequenzen

5.1. Aufhebung der Zustimmungsverfügung der Beschwerdegegnerin 2

- 78 Weil sich die kantonale Zustimmungsverfügung der Beschwerdegegnerin 2 mit der Frage der UVP überhaupt nicht auseinandersetzt, obwohl das Recht von Amtes wegen anzuwenden ist und die Beschwerdegegnerin 2 deshalb von sich aus die UVP-Pflicht hätte feststellen und die sich aus der UVP ergebenden Bedingungen und Auflagen in ihrem Zuständigkeitsbereich in ihre Verfügung hätte aufnehmen müssen, fehlt die nach § 31 Abs. 2 Bst. c EG UWR nötige kantonale Zustimmung für ein Vorhaben, das der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- 79 Auch die Zustimmungsverfügung der Beschwerdegegnerin 2 verletzt deshalb Bundesrecht und die zitierte Bestimmung des kantonalen Rechts und muss deshalb ebenfalls aufgehoben werden.
- 80 Die Zustimmungsverfügung der Beschwerdegegnerin 2 muss auch aus koordinationsrechtlichen Gründen aufgehoben werden. Es ist die vollständige Koordination des kantonalen Zustimmungsverfahrens mit dem kommunalen Baubewilligungsverfahren von Bundesrechts wegen zwingend und es sind dabei insbesondere die Anforderungen von Art. 25a Abs. 2 RPG zu erfüllen. Art. 25a Abs. 3 RPG schreibt zudem explizit vor, dass Verfügungen keine Widersprüche enthalten dürfen. Solche Widersprüche drohen jedoch, wenn nur die kommunalen Entscheide, nicht aber die kantonale Zustimmungsverfügung aufgehoben werden.

⁴¹ Beilage 6, E. 4.2, mit ausführlicher, auf den vorliegenden Fall übertragbarer Begründung.

- 81 Dementsprechend wird die Beschwerdegegnerin 2 nach Vorliegen des Umweltverträglichkeitsberichts und der UVP-Beurteilung der kantonalen Fachstellen über die sich daraus ergebenden, seitens des Kantons in die kantonale Verfügung aufzunehmenden Bedingungen und Auflagen im mit der Gemeinde koordinierten Verfahren neu zu entscheiden haben.

5.2. Nutzungsverbot

- 82 Werden die erteilten Bewilligungen antragsgemäss aufgehoben, verfügt die private Beschwerdegegnerin nicht mehr über eine rechtskräftige Baubewilligung für das bereits im Bau befindliche Umbau- und Umnutzungsprojekt. Bis zum Entscheid des Regierungsrats dürften die Bauarbeiten abgeschlossen sein. Die private Beschwerdegegnerin baut also auf eigenes Risiko weiter.
- 83 Nach kantonalen Praxis darf im Grundsatz eine baubewilligungspflichtige Veränderung nicht vorgenommen werden, bevor die Bewilligung rechtskräftig erteilt ist. Das gilt nicht nur für die Erstellung oder Änderung von Bauten, sondern auch für die Aufnahme oder Änderung von Nutzungen, die einer Bewilligung bedürfen. Das Interesse an der ordentlichen Abwicklung des Baubewilligungs- und Rechtsschutzverfahrens – also vorab an der Entscheidungsfreiheit der Behörden und am Schutz Dritter vor ungerechtfertigten Belastungen – hat grundsätzlich Vorrang. Die Beschränkungen, die sich daraus ergeben, haben die Gesuchstellenden ohne Weiteres hinzunehmen. Es geht nicht an, für ein rechtswidriges Handeln auch noch belohnt zu werden und eine – jedenfalls formell – rechtswidrige Nutzung prinzipiell vorderhand zuzulassen. Es bestünde sonst für die übrigen Rechtunterworfenen überhaupt kein vernünftiger Grund mehr, sich an den ordentlichen Weg eines Bewilligungsverfahrens zu halten.⁴²
- 84 Im Fall Lenzo-Park hatte der Regierungsrat auf ein Nutzungsverbot aus Verhältnismässigkeitsgründen verzichtet. Er gewichtete dabei stark, dass die private Beschwerdegegnerschaft ordnungsgemäss ein Baugesuch eingereicht hatte und im Zeitpunkt des Baubeginns über eine vermeintliche rechtskräftige Bewilligung ver-

⁴² Beilage 6, E. 11.

fügte. Im vorliegenden Fall kann sich die private Beschwerdegegnerin darauf nicht berufen, nachdem sie in Kenntnis des vom Beschwerdegegner 1 eingeholten Gutachtens die rechtsverletzende Nichtdurchführung der UVP selber verlangte und damit diese klare bundesrechtliche Pflicht aktiv umgehen wollte.⁴³ Dass der Beschwerdegegner 1 als Behörde verpflichtet war, das Recht von Amtes wegen anzuwenden und sich deshalb nicht auf diesen Wunsch der privaten Beschwerdegegnerin hätte einlassen dürfen, ändert nichts daran, dass unter den hier gegebenen Umständen eine Berufung der privaten Beschwerdegegnerin auf die vermeintliche rechtskräftige Bewilligung klar rechtsmissbräuchlich wäre. Auch in diesem Punkt unterscheidet sich der rechtserhebliche Sachverhalt vom Fall Lenzo-Park, wo ein solcher ausdrücklicher Wunsch der privaten Beschwerdegegnerin nicht aktenkundig war und damit der Vorwurf des Rechtsmissbrauchs nicht genügend erhärtet werden konnte.⁴⁴

- 85 Gerade die Erfahrung im Fall Lenzo-Park zeigt, dass der Appell des Regierungsrats an die beteiligten Behörden, die erforderlichen Verfahren unverzüglich einzuleiten und beförderlich voranzutreiben sowie die vom Regierungsrat vorausgesetzte bestmögliche Kooperation und Mitwirkung der privaten Beschwerdegegnerschaft ohne den Druck eines Nutzungsverbots wirkungslos bleibt. Trotz wiederholter Nachfrage des Beschwerdeführers steht im Fall Lenzo-Park die UVP bis heute, also mehr als fünf Jahre nach dem Regierungsratsentscheid, immer noch aus.

* * *

⁴³ Vgl. vorn Ziffer 25b)+c) und Ziffer 36.

⁴⁴ Beilage 6, E. 8.

Abschliessend ersucht der Beschwerdeführer deshalb um Gutheissung der Beschwerde im Sinne der eingangs gestellten Rechtsbegehren. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdegegnerschaft kosten- und entschädigungspflichtig.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Vierfach

17 Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

BEILAGENVERZEICHNIS

- Beilage 1 Verbandsvollmacht
- Beilage 2 Anwaltsvollmacht
- Beilage 3 Protokoll des Gemeinderates Kaiseraugst vom 25. November 2013
- Beilage 4 Zustimmungsverfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
des Kantons Aargau vom 10. Oktober 2013
- Beilage 5 Protokoll des Gemeinderates Kaiseraugst vom 1. Juli 2013
- Beilage 6 RRB Nr. 2009-000353 vom 11. März 2009 betreffend
»Lenzo-Park« Staufen
- Beilage 7 Amtsblatt Nr. 30 vom 25. Juli 2014, S. 1434
- Beilage 8 Foto gemeinsamer Auftritt
- Beilage 9 Brief VCS Aargau an Gemeinderat Kaiseraugst vom 11. August 2014
- Beilage 10 Brief Gemeinderat Kaiseraugst an VCS Aargau vom 19. August 2014
- Beilage 11 Brief RA Dr. Peter Heer an RA Martin Pestalozzi
vom 29. August 2014
- Beilage 12 Publikationsauftrag des Beschwerdegegners 1 vom 2. April 2013
- Beilage 13 Baueingabeplan Situation 1:1000 vom 27. März 2013
- Beilage 14 Bildausschnitt Google Maps Coop Junkholzweg, Kaiseraugst
- Beilage 15 Bildausschnitt map.search.ch Coop Junkholzweg, Kaiseraugst
- Beilage 16 Rudolf Keller & Partner, Verkehrsgutachten Ausbau Coop Center
Kaiseraugst vom 4. Februar 2013 (Auszug)
- Beilage 17 Gutachten Marti Partner Architekten und Planer AG
vom 16. April 2013