

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH

TELEFON +41 55 251 59 59
M. Pestalozzi direkt +41 55 251 59 53
R. Vogler direkt +41 55 251 59 51
TELEFAX +41 55 251 59 58
martin.pestalozzi@pestalozzivogler.ch
rolf.vogler@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch

POSTCHECK 84 – 32 660-2
MWST-Nr. CHE-108.080.397 MWST

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

M2854

Rüti, 10. Oktober 2012 / MPE

LSI

Departement Bau, Verkehr und
Umwelt des Kantons Aargau
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

BESCHWERDE

in Sachen

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Aarberggasse 61/Postfach 8676,
3001 Bern, vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Asylstrasse 1, 5000 Aarau,

Beschwerdeführer,

vertreten durch RA Martin Pestalozzi, Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler,
Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

gegen

Gemeinderat Spreitenbach, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach,

und

Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl,

Mitbeteiligte,

diese vertreten durch RA Alexander Rey, Binder Rechtsanwälte,
Langhaus am Bahnhof, 5401 Baden,

betreffend **Gestaltungsplan**
»P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)«,
Spreitenbach.

INHALTSVERZEICHNIS

Rechtsbegehren	3
Begründung	3
1. Formelles	3
2. Materielles	5
2.1. Argumentation des Beschwerdeführers im Einwendungsverfahren	5
2.2. Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Einwendungsentscheid	10
2.2.1. Zur formellen Argumentation in Erwägung 1:	10
2.2.1.1. Grundsätzliches	10
2.2.1.1. Zur BNO 2003	13
2.2.1.2. Zur Teiländerung von § 11 BNO von 2005	14
2.2.1.3. Zur Teiländerung § 11 BNO von 2010	16
2.2.1.4. Zu den Behauptungen des Beschwerdegegners	17
2.2.2. Zur materiellen Argumentation	20
2.2.2.1. Zu Erwägung 2a):	20
2.2.2.2. Zu Erwägung 2b):	20
2.2.2.3. Zu Erwägung 3:	24
Beilagenverzeichnis	26

RECHTSBEGEHREN

- 1. Es sei der angefochtene Beschluss des Beschwerdegegners vom 27. August 2012 aufzuheben, soweit damit die Einwendungen des Beschwerdeführers abgewiesen werden und der angefochtene Gestaltungsplan »P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)« beschlossen wird.**
- 2. Es sei die Sache zur Durchführung einer umfassenden Umweltverträglichkeitsprüfung unter Einbezug der bestehenden Anlage Tivoli und des damit zusammenhängenden Gesamtkomplexes Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena sowie zur Anordnung der sich aus dieser Umweltverträglichkeitsprüfung ergebenden Massnahmen an den Beschwerdegegner zurückzuweisen.**
- 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners, eventualiter zulasten der Mitbeteiligten.**

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

- 1 Der angefochtene Entscheid liegt bei.

Beweisofferte:

Beilage 1 Protokollauszug Gemeinderat Spreitenbach vom 27. August 2012

- 2 Es sind die vollständigen Akten des aktuellen Verfahrens sowie sämtliche Akten der relevanten weiteren Verfahren gemäss nachfolgender Begründung¹ von Amtes wegen beizuziehen. Zu den Beizugsakten der relevanten weiteren Verfahren ist dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör zu gewähren, indem ihm nach dem Aktenbeizug Gelegenheit zu einer ergänzenden Stellungnahme eingeräumt wird.

¹ Vgl. insbesondere hinten Ziffer 35, 41 und 45.

Beweisofferte:

Aktenbeizug von Amtes wegen

- 3 Der Unterzeichner ist von der VCS-Sektion Aargau gehörig bevollmächtigt; diese ist ihrerseits vom VCS Schweiz schriftlich für diese konkrete Beschwerde bevollmächtigt.²

Beweisofferte:

- Beilage 2 Kopie Anwaltsvollmacht vom 10. November 2011
(Original bei den vom Beschwerdegegner zu edierenden Akten.)
Beilage 3 Verbandsvollmacht vom 28. September 2012

- 4 Entsprechend der Bestimmung von Art. 55 Abs. 4 USG hat der Zentralvorstand als oberstes Exekutivorgan des VCS Schweiz am 9. März 2009 die Erhebung dieser Verbandsbeschwerde beschlossen.³ Der VCS Schweiz ist ein Verein im Sinne des ZGB; bei Vereinen ist der Vorstand das oberste Exekutivorgan.⁴ Das blieb in verschiedenen Verfahren im Kanton Aargau bisher unbestritten.⁵

Beweisofferte:

Im Bestreitungsfall vorbehalten.

- 5 Für das Vorhaben wurde eine UVP durchgeführt. Die Legitimation des Beschwerdeführers ist aufgrund von Art. 55 USG i.V.m. Ziffer 20 Anhang VBO⁶ gegeben.
- 6 Die hier erhobene Rüge der ungenügenden UVP ist eine umweltschutzrechtliche Fragestellung, welche einen Rechtsbereich im Sinne von Art. 55 Abs. 2 USG betrifft, der seit mehr als zehn Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks des VCS Schweiz bildet. Auch das blieb bereits in verschiedenen Verfahren bis vor Bundesgericht unbestritten.

² Art. 55 Abs. 5 USG.

³ Vgl. Beilage 3.

⁴ Art. 69 ZGB.

⁵ Vgl. beispielsweise RRB Nr. 2009-000353 vom 11. März 2009 oder RRB Nr. 2010-001321 vom 15. September 2010.

⁶ SR 814.076.

Beweisofferte:

Im Bestreitungsfall vorbehalten.

- 7 Der angefochtene Entscheid datiert vom 27. August 2012. Gemäss der mit § 25 f. BauG übereinstimmenden Rechtsmittelbelehrung läuft die Beschwerdefrist erst ab der Publikation im kantonalen Amtsblatt. Diese erfolgte im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2012.⁷ Die Beschwerdefrist von 30 Tagen ist somit gewahrt.
- 8 Der Beschwerdeführer hat bereits am Einwendungsverfahren teilgenommen, womit das gesetzliche Erfordernis der formellen Beschwer⁸ erfüllt ist.
- 9 Die formellen Eintretensvoraussetzungen sind somit erfüllt. Im Übrigen wird auf das nachfolgend zum Materiellen Ausgeführte verwiesen.

2. Materielles

2.1. Argumentation des Beschwerdeführers im Einwendungsverfahren

- 10 Unbestritten ist, dass der hier angefochtene Gestaltungsplan als solcher UVP-pflichtig ist. Der Beschwerdeführer verlangte im Einwendungsverfahren aus den nachfolgenden Gründen zudem die Durchführung einer umfassenden UVP unter Einbezug der bestehenden Anlage Tivoli und des damit zusammenhängenden Gesamtkomplexes Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena.
- 11 Der OBI-Fachmarkt wird gemäss Gestaltungsplan direkt an das bestehende Einkaufszentrum Tivoli angebaut und gemäss Richtprojekt auch baulich damit verbunden.⁹ Das Konzept ist eine »Ergänzung des Einkaufszentrums Tivoli durch einen OBI-Markt angrenzend an das bestehende Einkaufszentrum«. ¹⁰ Andernorts ist von der »Zusatznutzung OBI« bezüglich des Einkaufszentrums Tivoli die Rede;

⁷ S. 1764.

⁸ Art.55b Abs. 2 USG.

⁹ Vgl. auch UVB 1. Stufe S. 3 (fortan abgekürzt als »UVB«).

¹⁰ UVB S. 3.

insbesondere die Parkierungssituation könne »*nur im Verbund beurteilt werden*«. ¹¹
Zu diesem Verbund gehören Shoppi und Tivoli, Limmatpark und Umweltarena. ¹²

- 12 Projektentwickler bzw. Bauherrschaft des Gestaltungsplanvorhabens ist die Genossenschaft Migros Aare. ¹³ OBI gehört zur Migros. ¹⁴ Die Migros ist auch Stockwerkeigentümerin im Tivoli ¹⁵ und einer der Hauptnutzer im Shoppi-Tivoli (Migros Do it + Garden, Migros Florissimo, Migros m electronics, Migros Micasa, Migros MM, Migros MMM, Migros Restaurant, Migros Take Away, zwei Denner-Filialen, zwei Ex Libris-Filialen, Hotelplan). ¹⁶
- 13 Gemäss § 15 SNV wird die Erschliessung der Zone HGO mit der Teilerschliessung der Zone HGW (Einkaufszentrum Tivoli) zusammengefasst. ¹⁷ Die bestehende Erschliessung des Tivoli wird ausgebaut, so dass eine Verbindung der Parkierungsebenen möglich wird. ¹⁸ Die Parkierung HGO ergänzt die bestehende Parkierung des Tivoli; es handelt sich dabei um ein gemeinsames Parking mit verschiedenen Ein- und Ausfahrten. ¹⁹ »*Es ist eine gemeinsame Parkierung vorgesehen.*« ²⁰ Bei der Verkehrsprognose wird davon ausgegangen, dass 60 % der 300 Kundenparkfelder für den Verkauf für Kunden, welche bereits im Tivoli einkaufen, zur Verfügung stehen, und nur 120 Parkfelder dem Neuverkehr dienen. Die Angestelltenparkplätze für das Verkaufspersonal im Bereich HGO werden im Parkhaus Limmatpark zur Verfügung gestellt. ²¹
- 14 Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Verkehr generiert. Die Warenanlieferung erfolgt durch 64 Lastwagen und 20 Lieferwagen pro Tag. Die Nutzungen der neu-

¹¹ Verkehrsbericht Shoppi-Tivoli S. 3.

¹² Verkehrsbericht HGO S. 8.

¹³ Planungsbericht S. 14; UVB S. 1.

¹⁴ www.migros.ch/de/unternehmen/migros-gruppe/detailhandel.html.

¹⁵ <http://www.shoppitivoli.ch/de/ueber-uns/daten-und-fakten>.

¹⁶ www.shoppitivoli.ch/de/einkaufen-essen-trinken/shops-von-a-z;
www.migros.ch/de/unternehmen/migros-gruppe/detailhandel.html.

¹⁷ Vgl. auch Verkehrsbericht HGO S. 6.

¹⁸ Planungsbericht S. 7.

¹⁹ Verkehrsbericht HGO S. 8.

²⁰ Abteilung Raumentwicklung, Vorprüfungsbericht, S. 7.

²¹ Parkplatznachweis S. 12.

en Verkaufsflächen und der Wohnungen und Dienstleistungserbringung erzeugt einen Verkehr von 1'695 PW pro Tag.²² Dementsprechend verursacht das Vorhaben Mehremissionen bei den Luftschadstoffen NO_x, VOC und PM₁₀.²³ Der gesamte jährliche Schadstoffausstoss im Betrieb wird im UVB für die Zeit nach der Realisierung des Vorhabens (2020) mit 1'402 kg NO_x, 628 kg VOC und 536 kg PM₁₀ angegeben.²⁴

- 15 Die Gemeinde Spreitenbach gilt als Gebiet mit übermässigen Immissionen von Stickstoffdioxid; als Gebiet mit übermässigen Immissionen von Feinstaub gilt das ganze Kantonsgebiet.²⁵ Dementsprechend besteht die Verpflichtung zur lufthygienischen Sanierung und zu den notwendigen vorsorglichen und verschärften Emissionsbegrenzungen.²⁶
- 16 Als (Sonder-)Nutzungsplan legt der Gestaltungsplan Randbedingungen fest, die im anschliessenden Baubewilligungsverfahren verbindlich sind, da eine akzessorische Überprüfung des Nutzungsplans im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich ausgeschlossen ist. Dies gilt umso mehr, wenn das Gestaltungsplanverfahren das für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit massgebliche Verfahren ist. Im Baubewilligungsverfahren findet daher keine entsprechende Prüfung mehr statt. Von Interesse ist deshalb, inwiefern der Gestaltungsplan Festlegungen trifft, die lufthygienisch von Bedeutung sind. Dabei geht es vor allem um die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, die zulässige Parkplatzzahl und die Parkplatzbewirtschaftung sowie die Anbindung des Langsamverkehrs.²⁷ Weil der Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren nicht mehr akzessorisch überprüft werden kann, aber auch weil sich das Planungsverfahren ganz allgemein besser für eine koordinierte Festsetzung von raumplanerischen und anderen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung eignet, sind in solchen Fällen die zur Emissionsbegrenzung erforderlichen Massnahmen grundsätzlich bereits bei der Planfestsetzung verbindlich

²² UVB S. 10.

²³ UVB S. 42.

²⁴ UVB S. 45.

²⁵ Anhang 3 der Verordnung EGUWR.

²⁶ Art. 11 Abs. 2 und 3 i.V.m. Art. 12 USG.

²⁷ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.4.1.

zu bestimmen. Im Übrigen ist zu beachten, dass die verschiedenen in Frage stehenden Massnahmen sich gegenseitig beeinflussen und voneinander abhängen. So wird eine wirksame Parkplatzbewirtschaftung dazu beitragen, dass die Anzahl der zu errichtenden Parkplätze gesenkt werden kann. Parkplatzbewirtschaftung und die Begrenzung der Parkplatzzahl setzen aber auch voraus, dass der Kundenschaft eine Alternative — am ehesten in Form einer attraktiven Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr — zur Verfügung steht, um das Einkaufszentrum zu erreichen.²⁸

- 17 Angesichts des dargestellten und aktenkundigen Sachverhalts ist ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum Tivoli und dem mit dem Gestaltungsplan ermöglichten OBI-Fachmarkt klar gegeben. Sowohl das Tivoli als auch der OBI-Fachmarkt dienen dem gleichen Benutzerkreis²⁹ und bilden eine betriebliche Einheit.³⁰ Im vorliegenden Fall kommt die Identität der Migros als Bauherrin im Gestaltungsplanperimeter einerseits und als Stockwerkeigentümerin im Tivoli bzw. eine der Hauptnutzerinnen im Shoppi-Tivoli hinzu. Zudem existiert eine gemeinsame Organisation und Zwecksetzung zwischen der Migros als Bauherrin im Gestaltungsplanperimeter und allen anderen Eigentümern bzw. Nutzern des Shoppi-Tivoli.³¹
- 18 Gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV gelten als *neue Anlagen* unter anderem auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch *höhere oder andere Emissionen* zu erwarten sind. Allein schon deshalb bilden die funktionell miteinander direkt verbundenen Anlagen des Gestaltungsplanperimeters HGO und des Tivoli *gesamthaft eine neue Anlage*.³² Weil das Tivoli seinerseits funktionell zum Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena gehört³³, ist dieser um die Anlagen des Gestaltungsplanperimeters HGO erweiterte Gesamtkomplex rechtlich zwingend *insgesamt* als neue Anlage zu qualifizieren.

²⁸ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 3.3 S.117 f.

²⁹ RAUSCH/KELLER, Kommentar USG, 2. Auflage, N 35 zu Art. 9 USG (heute Art. 10a USG).

³⁰ GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar USG, Ergänzungsband, N 23 zu Art.10a USG.

³¹ GRIFFEL/RAUSCH, Kommentar USG, Ergänzungsband, N 21 zu Art.10a USG.

³² BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2 S. 107 f.

³³ Vgl. vorn Ziffer 11 und hinten Ziffer 20.

- 19 Die Emissionsbegrenzungen nach Art. 11 USG gelten sowohl für neue wie auch für bestehende Anlagen. Gemäss Art. 16 Abs. 1 USG müssen Anlagen, die den Vorschriften dieses Gesetzes oder den Umweltvorschriften anderer Bundesgesetze nicht genügen, saniert werden. Insbesondere darf gemäss Art. 18 Abs. 2 USG eine sanierungsbedürftige Anlage nur umgebaut oder erweitert werden, wenn sie gleichzeitig saniert wird. Art. 2 Abs. 4 LRV, der zu einer Anwendung der für neue Anlagen vorgesehenen Emissionsbegrenzungen auf umgebaute bestehende Anlagen führt, kann daher auch als Ausführungsvorschrift zu Art. 18 USG aufgefasst werden.³⁴
- 20 Zugleich sind die Anlagen des Gestaltungsplanperimeters HGO als *wesentliche Erweiterung der bestehenden Anlage Tivoli* und des damit zusammenhängenden Gesamtkomplexes Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena zu qualifizieren, weshalb sich die UVP-Pflicht auch aus Art. 2 Abs. 1 UVPV ergibt. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine bereits als solche UVP-pflichtige Sondernutzungsplanung im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV.³⁵ Die Schwellenwerte der UVP-Pflicht werden allein schon mit den neuen Nutzungen in der HGO erheblich überschritten. Wie bereits dargelegt, erzeugt das neue Vorhaben allein erheblichen Mehrverkehr, mit welchem auch die entsprechenden Mehremissionen verbunden sein werden.³⁶
- 21 Die geschilderte Sach- und Rechtslage hat zur Folge, dass die erforderlichen *Emissionsbegrenzungen für die gesamte Anlage festzusetzen* sind.³⁷ Insbesondere muss die Parkplatzbewirtschaftung die neuen und die bereits bestehenden Parkplätze erfassen, und es muss auch die Frage der erforderlichen bzw. zulässigen Parkplatzzahl, das heisst die Begrenzung der Parkplatzzahl aus lufthygienischen Gründen, für das gesamte erweiterte Einkaufszentrum geprüft und neu

³⁴ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2 S. 108.

³⁵ So für das kantonale Recht ausdrücklich § 32 EGUWR.

³⁶ Vgl. vorn Ziffer 14.

³⁷ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2 S. 108.

festgesetzt werden. Die Bestandesgarantie steht dem nicht entgegen, weil die erweiterte Anlage als neu anzusehen ist.³⁸

- 22 An dieser Begründung seiner Rechtsbegehren hält der Beschwerdeführer vollumfänglich fest. Nachfolgend wird dargelegt, dass die vom Beschwerdegegner dagegen angeführten Argumente allesamt nicht stichhaltig sind.

2.2. Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Einwendungsentscheid

2.2.1. Zur formellen Argumentation in Erwägung 1:

2.2.1.1. Grundsätzliches

- 23 Der Beschwerdegegner behauptet, die früher durchgeführten bau- und nutzungsordnungsrelevanten Verfahren seien im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren zu beachten und vieles sei dadurch bereits präjudiziert worden, weshalb diese Grundlagen vom Beschwerdeführer heute nicht mehr weiter infrage gestellt werden könnten. Erwähnt werden explizit § 11 BNO gemäss den Beschlüssen vom 26. August 2003/26. Januar 2005 und die Teiländerung von § 11 BNO (HGO) vom 21. Juni 2005/26. Oktober 2005. Dem Beschwerdeführer wird vorgehalten, gegen die BNO 2003/2005 keine Rechtsmittel eingelegt zu haben.
- 24 Der Beschwerdegegner übersieht bei dieser Argumentation ganz grundsätzlich Folgendes:
- 25 Übergeordnete richt- und nutzungsplanerische Festlegungen, für welche noch keine Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgte, stehen immer unter dem Vorbehalt, dass ein konkretes Vorhaben diese Prüfung im dafür massgeblichen Verfahren in jeder Hinsicht besteht.³⁹
- 26 Erweist sich im vorliegenden Fall erst das aktuelle Gestaltungsplanverfahren als das für die Durchführung der UVP massgebende Verfahren, sind deshalb schon von Bundesrechts wegen in diesem massgebenden Verfahren alle sich aus der

³⁸ BGE FREIENBACH E. 2.1.2 S. 108.

³⁹ BGE KREUZLINGEN 1A.60/2002 E. 3.1.

UVP ergebenden Massnahmen auch dann anzuordnen, wenn sie auf der übergeordneten Stufe noch nicht vorgesehen sind oder allenfalls sogar mit Vorgaben der übergeordneten Stufe im Widerspruch stehen.

- 27 Weiter übersieht der Beschwerdegegner, dass der Beschwerdeführer nur dann Rechtsmittel einlegen kann, wenn entweder eine UVP durchgeführt wird oder er zu Recht geltend machen kann, dass eine UVP hätte durchgeführt werden sollen. Handelte es sich (noch) nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, kann dem Beschwerdeführer auch nicht entgegengehalten werden, dass er keine Rechtsmittel ergriffen habe.
- 28 Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt anlagebezogen⁴⁰ und wird von der (zuständigen) Behörde durchgeführt, die im Rahmen eines Bewilligungs-, Genehmigungs- oder Konzessionsverfahrens über das Projekt entscheidet⁴¹. Grundsätzlich bestimmt die UVPV das für die Prüfung massgebliche Verfahren im Anhang zur UVPV. Für die hier relevanten beiden UVP-pflichtigen Anlagentypen Nr. 11.4, Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 500 Motorwagen, und Nr. 80.5, Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7500 m² verweist die UVPV auf das kantonale Recht.
- 29 In einem solchen Fall haben die Kantone dasjenige Verfahren zu wählen, dass eine frühzeitige und umfassende Prüfung ermöglicht; wenn die Kantone für bestimmte Anlagen eine Sondernutzungsplanung (Detailnutzungsplanung) vorsehen, gilt diese als massgebliches Verfahren, wenn sie eine umfassende Prüfung ermöglicht.⁴² Sieht überdies entweder das Bundesrecht oder das kantonale Recht eine mehrstufige Prüfung in verschiedenen Verfahrensschritten vor, so wird die Prüfung bei jedem Verfahrensschritt so weit durchgeführt, als die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt für den jeweiligen Entscheid bekannt sein müssen.⁴³

⁴⁰ Art. 10a USG.

⁴¹ Art. 5 Abs. 1 UVPV.

⁴² Art. 5 Abs. 3 Satz 2 und 3 UVPV.

⁴³ Art. 6 UVPV.

- 30 § 32 Abs. 1 EG UWR schreibt vor, dass die Umweltverträglichkeit in demjenigen Verfahren geprüft wird, indem das Vorhaben öffentlich aufgelegt wird. Wird im Hinblick auf ein Vorhaben eine Nutzungsplanung durchgeführt, erfolgt gemäss § 32 Abs. 2 EG UWR die erste Stufe der UVP bereits in diesem Verfahren. Wird das Vorhaben in mehreren Verfahren öffentlich aufgelegt, wird gemäss § 32 Abs. 3 EG UWR die UVP möglichst frühzeitig und in jedem Verfahren so weit durchgeführt, wie die Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt für den jeweiligen Entscheid bekannt sein müssen; Einwände gegen UVP-pflichtige Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie nicht im vorausgegangenen Verfahrensstadium vorgebracht werden konnten. Auf eine mehrstufige UVP darf gemäss § 32 Abs. 4 EG UWR dann verzichtet werden, wenn in der ersten Stufe das Vorhaben im Hinblick auf das Umweltrecht bereits umfassend beurteilt werden kann. Der Entscheid darüber, ob für ein Vorhaben eine UVP durchzuführen ist, obliegt nach § 33 Abs. 1 EG UWR grundsätzlich der zuständigen Behörde (Prüfbehörde), wobei gemäss § 33 Abs. 2 EG UWR die Prüfbehörde vor ihrem Entscheid die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle einholt. Als Leitverfahren gelten aufgrund von § 33 Abs. 3 EG UWR die entsprechenden Verfahren nach der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung.
- 31 In korrekter Ausführung des Bundesrechts verlangt deshalb auch das kantonale Recht für die Durchführung einer UVP immer das Vorliegen eines konkreten »Vorhabens« bzw. in der Terminologie des USG einer konkreten »Anlage«. Nur anlagebezogen ist eine einigermaßen konkretisierte Prüfung der Umweltverträglichkeit mit der notwendigen Zuverlässigkeit der Befunde möglich. Auch vorangehende Nutzungsplanungen müssen deshalb bereits im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchgeführt werden, damit sie als solche bereits UVP-pflichtig werden. Aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 5 Abs. 3 UVPV sind dabei von Bundesrechts wegen nur *Sondemutzungsplanungen* (*Detailnutzungsplanungen*) UVP-pflichtig, also keine Nutzungsplanungen mit dem Charakter einer blossen *Rahmennutzungsplanung* bzw. nach der Aargauer Terminologie keine »*allgemeinen Nutzungspläne*«.

- 32 Als Unterscheidungskriterium zwischen Rahmennutzungsplanung und Sondernutzungsplanung dient dabei auch die Zuständigkeitsordnung gemäss § 25 BauG: Die allgemeinen Nutzungspläne werden gemäss § 25 Abs. 1 BauG durch das nach der Gemeindeorganisation zuständige Organ erlassen, in Spreitenbach also durch die Gemeindeversammlung. Demgegenüber beschliesst die Sondernutzungspläne gemäss § 25 Abs. 3 BauG der Gemeinderat.⁴⁴
- 33 An diesen rechtlichen Vorgaben sind nun die vom Beschwerdegegner ins Feld geführten BNO-Änderungen zu messen, welche dem angefochtenen Gestaltungsplan vorangegangen sind.

2.2.1.1. Zur BNO 2003

- 34 § 11 BNO in der Fassung von 2003 ist systematisch im Abschnitt 3 »Zonenvorschriften« bzw. im dortigen Unterabschnitt 3.1 »Bauzonen« eingeordnet und bezieht sich generell auf die »Handels- und Gewerbezone«.
- 35 Geregelt wird in sieben Absätzen Folgendes:
- ◆ Abs. 1: Zulässige Nutzungen.
 - ◆ Abs. 2: Grünflächen und Freiflächen.
 - ◆ Abs. 3: Pflicht, Abstellplätze in Parkhäusern unterzubringen.
 - ◆ Abs. 4: Pflicht, umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.
 - ◆ Abs. 5: Aufteilung der Handels- und Gewerbezone HG in ein Gebiet Nord (HGN), Gebiet West (HGW) und ein Gebiet Ost (HGO).
 - ◆ Abs. 6: Gestaltungsplanpflicht für grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen in den Gebieten HGO und HGW.
 - ◆ Abs. 7: Zulassung von Verkaufsflächen nur bis zu einem Anteil von 10% der zulässigen Bruttogeschossfläche; Verbot von Einkaufszentren und Fachmärkten.

Beweisofferte:

Beizug der vollständigen Akten des damaligen Nutzungsplanungsverfahrens 2003 von Amtes wegen

⁴⁴ Die ebenfalls in die Zuständigkeit des Gemeinderates fallenden unwesentlichen Änderungen der allgemeinen Nutzungspläne stehen hier nicht zur Diskussion.

- 36 Es handelt sich somit um eine Bestimmung der am 26. August 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Rahmennutzungsplanung ohne jeden Bezug zu einem konkreten Vorhaben. Eine UVP-Pflicht für diese Bestimmung war unter keinem Gesichtspunkt gegeben.
- 37 Die Bezugnahme des Beschwerdegegners auf diese BNO-Bestimmung im Zusammenhang mit der Frage, welche konkreten Anlagen funktionell so miteinander verbunden sind, dass sie in die UVP für den hier umstrittenen Gestaltungsplan einbezogen werden müssen, entbehrt somit jeder sachlichen und rechtlichen Grundlage.

2.2.1.2. Zur Teiländerung von § 11 BNO von 2005

- 38 Mit der Teiländerung im Jahre 2005 wurde § 11 Abs. 7 BNO dahingehend geändert, dass
- ◆ im Gebiet HGO neue Einkaufszentren und Fachmärkte bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig sind;
 - ◆ für publikumsintensive Nutzungen zum Zeitpunkt der Eröffnung eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein muss;
 - ◆ die Parkieranlage und insbesondere die Ausfahrtbereiche derart auszugestalten sind, dass eine Ausfahrtdosierung in Betrieb genommen werden kann, deren Anordnung im Bedarfsfall durch den Gemeinderat erfolgt.
- 39 Gegen diese Teiländerung »HGO« der BNO Spreitenbach erhob der Beschwerdeführer am 17. Mai 2005 Einsprache und beantragte verfahrensrechtlich die Sistierung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung der damals hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerde des Beschwerdeführers betreffend die Teiländerungen »Wille« sowie materiell die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die Teiländerung HGO und die Anordnung der sich daraus ergebenden Massnahmen und eventualiter die Ablehnung der Teiländerung zufolge Bundesrechtswidrigkeit.
- 40 Mit Beschluss vom 13. Juni 2005 wies der Beschwerdegegner die damalige Einsprache des Beschwerdeführers unter Hinweis auf die Erwägungen vollumfänglich ab. Er erwog dabei unter anderem Folgendes:

- ◆ Für eine Sistierung bestehe kein Grund, weil allfällige weitere Einschränkungen im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren berücksichtigt werden könnten, falls sich solche aus dem Bundesgerichtsverfahren mit Auswirkungen auf das Gebiet HGO ergeben sollten.⁴⁵
- ◆ Zur UVP-Pflicht hiess es im Entscheid wörtlich:⁴⁶

»Das vorliegend betroffene Gebiet 'HGO' unterliegt jedoch zusätzlich der Gestaltungsplanpflicht. Ohne Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans kann kein Baugesuch eingereicht werden. Art. 5 Abs. 3 UVPV hält ausdrücklich fest, dass die Sondernutzungsplanung das massgebliche Verfahren darstellt, falls eine solche vorgesehen ist. In diesem Sinne ist auch § 20 USD zu verstehen: Wird eine Nutzungsplanung im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben durchgeführt, so hat die 1. Stufe der UVP in diesem Verfahren zu erfolgen. Der Begriff Nutzungsplanung umfasst auch den Gestaltungsplan als Sondernutzungsplanung (§ 21 BauG im Abschnitt III. Sondernutzungsplanung [Erschliessungs- und Gestaltungsplanung]).

Da mit der Teiländerung BNO 'HGO' gerade kein konkretes Projekt verfolgt wird und das Gebiet zusätzlich der Gestaltungsplanpflicht untersteht, ist das Gestaltungsplanverfahren das massgebende Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Antrag auf Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung schon im Verfahren betreffend die Teiländerung BNO 'HGO' ist deshalb abzuweisen.«

- ◆ Die Rügen zur materiellen Bundesrechtswidrigkeit wurden ebenfalls abgewiesen.⁴⁷

41 Die Teiländerung von 2005 betraf überdies wiederum die Rahmennutzungsordnung und war als solche von der Gemeindeversammlung zu genehmigen. Auch unter diesem Aspekt entfiel eine auf Art. 5 Abs. 3 UVPV gestützte Umweltverträglichkeitsprüfung.

Beweisofferte:

Beizug der vollständigen Akten des damaligen Nutzungsplanungsverfahrens 2005 (inkl. Einspracheverfahren) von Amtes wegen

42 Weil also in der Tat kein konkretes Projekt zur Diskussion stand und es sich bei der Teiländerung von 2005 somit nicht um eine projektspezifische Sondernut-

⁴⁵ Erwägung 2 a.E., S. 3.

⁴⁶ Erwägung 3, S. 4.

⁴⁷ Erwägung 4, S. 4 f.

zungsplanung im Sinne von Art. 5 Abs. 3 UVPV handelte, blieb dem Beschwerdeführer damals nichts anderes übrig, als jenen in diesem Punkt rechtlich korrekten Einspracheentscheid zu akzeptieren. War aber die damalige Teiländerung der BNO nicht UVP-pflichtig, entfiel auch die Legitimation des Beschwerdeführers zu einer damaligen Beschwerde gegen die übrigen abgewiesenen Rügen. Der Beschwerdeführer musste und durfte sich damals auf die für das nun aktuelle Gestaltungsplanverfahren in Aussicht gestellte korrekte Durchführung der UVP verlassen. Mit der damaligen Einsprache wollte er denn auch nicht zuletzt genau diese Klärung herbeiführen, um allfälligem späteren Rechtsverlust vorzubeugen.

- 43 Die Behauptung des Beschwerdegegners, die umweltrechtliche Prüfung habe sich 2005 ins nachfolgende Sondernutzungsplanungsverfahren verschoben, weil der Beschwerdeführer sein Beschwerderecht nicht geltend gemacht habe, steht also im Widerspruch zum damaligen eigenen Einspracheentscheid des Beschwerdegegners. Die Durchführung der UVP im Sondernutzungsplanungsverfahren entsprach damals und entspricht auch heute noch der bundesrechtlichen Rechtslage und den vom Kanton dazu erlassenen Verfahrensbestimmungen. Ob der Beschwerdeführer sein Beschwerderecht geltend machte oder nicht, ist für die Frage, auf welcher Planungsstufe die UVP durchzuführen war, rechtlich gar nicht relevant. Aus den dargelegten Gründen konnte der Beschwerdeführer sein Beschwerderecht im Anschluss an den Einspracheentscheid gar nicht geltend machen. Das war damals auch die (zutreffende) Rechtsauffassung des Beschwerdegegners.

2.2.1.3. Zur Teiländerung § 11 BNO von 2010

- 44 Der Beschwerdegegner beruft sich schliesslich auch noch auf die weitere BNO-Revision von 2010 in der Zone HG, gegen welche keine Einsprachen erhoben worden seien, insbesondere auch nicht vom Beschwerdeführer.
- 45 Diese Teiländerung 2010 bezieht sich einmal mehr auf die Stufe Rahmennutzungsplanung und fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung. Sie hat zum Zweck, in der Teilzone HGO auch Wohnnutzungen und Hochhäuser zuzulassen. Zudem wird für das Gebiet HGO ein Mobilitätskonzept vorgeschrieben, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen

Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird.

Beweisofferte:

Beizug der vollständigen Akten des Nutzungsplanungsverfahrens 2010 von Amtes wegen

- 46 Unter welchem Gesichtspunkt diese Teiländerung als solche UVP-pflichtig sein soll, legt der Beschwerdegegner nirgends dar. Mangels UVP-Pflicht entfiel aber auch das Beschwerderecht des Beschwerdeführers, weshalb er in Kenntnis des diesbezüglich korrekten Entscheids des Beschwerdegegners von 2005 auch keine Einsprache mehr erheben musste.
- 47 Soweit der Beschwerdegegner zusätzlich erwähnt, in den aktuellen Einwendungen zum Gestaltungsplan sei die Problematik »Wohnnutzung« nicht thematisiert worden, ist festzuhalten, dass Wohnnutzungen als solche nicht UVP-pflichtig sind und im Übrigen auch nur durchschnittliche Emissionen im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verursachen. Es genügte deshalb, wenn der Beschwerdeführer in seinen Einwendungen den mit dem Gestaltungsplan induzierten Verkehr insgesamt und die mit dem Gestaltungsplan insgesamt vorgesehene Parkplatzzahl thematisierte. Auf die BNO-Änderung von 2010 musste er also gar nicht konkret eingehen.

2.2.1.4. Zu den Behauptungen des Beschwerdegegners

- 48 Der Beschwerdegegner geht fälschlicherweise davon aus, dass es hier um eine akzessorische Überprüfung der vorangehenden rechtskräftigen BNO-Verfahren gehe. Das ist aus den dargelegten Gründen nicht der Fall. Rechtsfrage ist einzig, in welchem Umfang für den aktuellen Gestaltungsplan eine UVP durchgeführt werden muss.
- 49 Diese Rechtsfrage wird nicht durch die Bestimmungen der Rahmennutzungsplanung präjudiziert und auch nicht vom Perimeter des Gestaltungsplans HGO als solchem bestimmt, sondern sie entscheidet sich allein an der konkreten Ausgestaltung des aktuellen Sondernutzungsplans. Wenn dieser aktuelle Sondernutzungsplan für die damit geplante Anlage den dargestellten funktionellen Zusam-

menhang zur bestehenden Anlage Einkaufszentrum Tivoli und damit zum mit diesem zusammenhängenden Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena schafft, ist aufgrund dieses rechtlich relevanten Sachverhalts die UVP eben im entsprechenden Umfang durchzuführen und es erweist sich die auf die im Gestaltungsplanperimeter geplante Anlage beschränkte bisherige UVP als nicht sachgerecht und damit auch als nicht rechtskonform. Der Beschwerdegegner verkennt, dass die UVP anlagebezogen ist und es deshalb nicht um die einzelnen Gestaltungsplanperimeter als raumplanungsrechtliche Gebiete geht.

- 50 Entgegen der verfehlten Auffassung des Beschwerdegegners sind die Bestimmungen von § 11 BNO in Sachen HGO nicht abschliessend⁴⁸ und können von Bundesrechts wegen die auf der Stufe Gestaltungsplan notwendige UVP nicht präjudizieren. Die Behauptung des Beschwerdegegners, der Beschwerdeführer müsse sich die aktuelle Fassung der BNO in Sachen HGO »voll anrechnen lassen« und es könnten diese kommunalen Baurechtsbestimmungen nicht mehr in Frage gestellt werden, ist deshalb im Zusammenhang mit der Frage des Umfangs der UVP-Pflicht so abwegig wie die Behauptung, der Beschwerdeführer dürfe sich im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren nur noch mit den neuen Bestimmungen des Gestaltungsplans HGO und den Sondernutzungsvorschriften SNV auseinandersetzen.
- 51 Die aus dieser unhaltbaren Argumentation abgeleitete Scheinlogik, es sei dem Beschwerdeführer aus verfahrensrechtlichen Bestimmungen verwehrt, eine UVP über das gesamte Gebiet HG bzw. eine entsprechende Anpassung im Gestaltungsplan HGO zu verlangen, entbehrt jeder sachlichen und rechtlichen Grundlage.
- 52 Wie dargelegt, hat es der Beschwerdeführer keineswegs verpasst, im richtigen Verfahren und zum richtigen Zeitpunkt eine UVP über das Gesamte zu verlangen. Vorher gab es keine UVP-Pflicht und damit kein entsprechendes Recht des Beschwerdeführers.

⁴⁸ Vgl. vorn Ziffer 25 f.

- 53 Schlechthin absurd ist die Behauptung des Beschwerdegegners, der Beschwerdeführer hätte bereits im BNO-Verfahren 2003 und vor allem 2005 verlangen müssen, dass in die BNO eine Bestimmung aufgenommen werden müsse, die eine UVP über das gesamte HG-Gebiet beinhalten müsse, sollte im Gebiet HGO einmal ein Baugesuch zur Diskussion stehen, was offensichtlich nicht geschehen sei. Der für den Umfang einer UVP massgebende Anlagebegriff und der zwischen verschiedenen Vorhaben im Sinne von Art. 8 USG massgebende funktionelle Zusammenhang ergeben sich direkt aus dem Bundesrecht.⁴⁹ Ob der funktionelle Zusammenhang in einem konkreten Einzelfall gegeben ist, ist eine im Zeitpunkt der Prüfung der UVP-Pflicht im massgebenden Verfahren aufgrund des in diesem Zeitpunkt konkret gegebenen Sachverhalts zu entscheidende Rechtsfrage. Zur Beantwortung dieser Rechtsfrage sind die dafür zuständigen Behörden von Amtes wegen verpflichtet. Eine Pflicht der Umweltverbände, vorsorglich zu beantragen, dass das einschlägige Bundesrecht in kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen wiedergegeben wird, besteht nicht. Aus den bereits dargelegten Gründen gab es überdies auch auf der Stufe BNO bisher gar kein Beschwerderecht des Beschwerdeführers für die Durchsetzung des vom Beschwerdegegnern Behaupteten.
- 54 Der dargestellte funktionelle Zusammenhang zwischen der neuen Anlage im Gestaltungsplanperimeter HGO und dem bestehenden Einkaufszentrum Tivoli und damit zum mit diesem zusammenhängenden Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena ergab sich erstmals aus den Auflageakten des Gestaltungsplans. Vorher war ein solcher funktioneller Zusammenhang nicht erkennbar. Von einer Zusammenlegung der Erschliessung mit jener des Einkaufszentrums Tivoli oder sonstigen funktionellen Verbindungen mit diesem Einkaufszentrum war insbesondere im BNO-Verfahren 2005 nirgends die Rede.⁵⁰
- 55 Die formelle Argumentation des Beschwerdegegners, welcher 2005 eine Einsprache des Beschwerdeführers mit dem Verweis auf die UVP-Pflicht im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren abwies, und welcher nun dem Beschwerdeführer

⁴⁹ BGE PRATTELN 1A.110/2006 E. 2.2.1 f.

⁵⁰ Planungsbericht Teiländerung BNO »HGO« vom 4. April 2005.

vorwirft, er hätte den richtigen Zeitpunkt für die Rüge der notwendigen umfassenden UVP verpasst, verstösst schliesslich krass gegen Treu und Glauben und ist entsprechend willkürlich. Art. 9 BV gibt jeder Person den Anspruch, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Diese Verfassungsbestimmung gilt auch für den Beschwerdegegner.

2.2.2. Zur materiellen Argumentation

2.2.2.1. Zu Erwägung 2a):

- 56 Das hier vom Beschwerdegegner erwähnte Mobilitätskonzept vom 18. Dezember 2006 war nicht Teil der Auflageakten. Es ist vom Beschwerdegegner zu edieren und es ist dem Beschwerdeführer eine Frist zur Stellungnahme dazu anzusetzen.

Beweisofferte:

Edition gemäss Kontext

- 57 Es bedeutet eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs⁵¹, wenn sich der Beschwerdegegner auf Dokumente stützt, welche nicht Teil der Auflageakten waren, und zu welchen der Beschwerdeführer im Einwendungsverfahren nie hatte Stellung nehmen können.
- 58 Inwiefern ein solches Mobilitätskonzept gegen die vom Beschwerdeführer hier geforderte umfassende UVP unter Einbezug des funktionell zusammenhängenden Einkaufszentrums Tivoli und dem damit zusammenhängenden Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena sprechen soll, legt der Beschwerdegegner nicht dar und ist auch nicht ersichtlich.⁵²

2.2.2.2. Zu Erwägung 2b):

- 59 Der Beschwerdegegner behauptet, der Fachmarkt OBI habe »lediglich 10'000 m² Verkaufsfläche und lediglich 300 Parkplätze und lediglich rund geschätzte 200'000 Jahresfahrten«, weshalb er gegenüber dem ganzen Einkaufszentrum Tivoli mit

⁵¹ Art. 29 Abs. 2 BV.

⁵² Vgl. dazu auch hinten Ziffer 68.

über 95'000 m² Verkaufsfläche und 4355 Parkplätzen und durchschnittlichen Jahresfahrten von rund 5'000'000 »ein absoluter "Nebenschauplatz"« sei.

60 Diese Betrachtungsweise ist in dreifacher Hinsicht falsch:

- ◆ Hinsichtlich der Wesentlichkeit der Erweiterung zu betrachten ist vorab die mit dem Gestaltungsplan HGO vorgesehene gesamte Anlage, für welche bereits eine UVP durchgeführt wurde, also nicht nur der OBI-Fachmarkt für sich allein.
- ◆ Ob mehrere funktionell zusammenhängende Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 4 LRV im Falle einer Erweiterung insgesamt als Neuanlage gelten entscheidet sich daran, ob mit der Erweiterung höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind. Das Verhältnis zwischen der bestehenden Anlage und ihrer Erweiterung ist dabei nicht massgebend. Erst recht gilt dies, wenn die Erweiterung für sich allein schon UVP-pflichtig ist.
- ◆ Das gilt auch unter dem Aspekt von Art. 2 Abs. 1 UVPV, weil jede Erweiterung, welche für sich allein schon UVP-pflichtig ist, als wesentliche Änderung im Sinne dieser Bestimmung gelten muss.⁵³

61 Die vom Beschwerdegegner geforderte Identität der Bauherrschaft entspricht nicht den bundesrechtlichen Vorgaben. Es genügt bereits eine Zusammenarbeit verschiedener Bauherrschaften.⁵⁴ Das dazu betreffend den hier gegebenen konkreten Sachverhalt Notwendige wurde bereits gesagt.⁵⁵

62 Relevant ist nicht, ob das Tivoli gut ohne OBI bzw. OBI gut ohne Tivoli bestehen kann, wie der Beschwerdegegner behauptet. Entscheidend ist, dass hier zwischen OBI und Tivoli die dargestellten funktionellen Zusammenhänge bestehen⁵⁶, weshalb sich die beiden zusammengebauten und auch über die gemeinsame Parkierung verbundenen publikumsintensiven Einrichtungen gegenseitig ergänzen und so die von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geforderte betriebliche Einheit⁵⁷ ergeben. Das in § 3 SNV erwähnte Richtprojekt vom 22. Juli 2011, welches

⁵³ BGE HIRZENBACH ZÜRICH 1A.136/2004 E. 2.4.1.

⁵⁴ BGE PRATTELN 1A.110/2006 E. 2.8.

⁵⁵ Vgl. vorn Ziffer 12.

⁵⁶ Vgl. vorn Abschnitt 2.1.

⁵⁷ BGE BÖTTSTEIN 1A.129/2005 E. 3.2 und 1A.110/2006 E. 2.5 a.E.

auch Grundlage des UVB bildet⁵⁸, wird von der Mitbeteiligten denn auch bezeichnenderweise – nomen est omen! – »*Tivoli Garten*« genannt, womit die enge Verbindung bzw. der funktionelle Zusammenhang bereits im Namen zum Ausdruck gebracht wird.

- 63 Es geht im vorliegenden Fall denn auch nicht um ein blosses kommunales Parkleitsystem⁵⁹ oder um die bloss gemeinsame Benützung einer öffentlichen Strasse⁶⁰ bzw. entsprechende Vorschriften seitens der Gemeinde. Vielmehr werden die beiden Bauten und die Parkhäuser von OBI und Tivoli direkt funktionell miteinander verbunden⁶¹, was nur aufgrund eines entsprechenden Zusammenwirkens der Bauherrschaften bzw. Investoren und Grundeigentümer möglich ist und für sich allein schon den funktionellen Zusammenhang gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung begründet.⁶²
- 64 Impulsgeberin für die konkrete Ausarbeitung des Gestaltungsplans in der vorliegenden Form war denn auch die Mitbeteiligte, welche im Planungsbericht explizit als »*Projektentwickler*« bezeichnet wird⁶³. Im UVB wird die Mitbeteiligte als »*Bauherr*« bezeichnet⁶⁴; deren Projekt wird unter Bezugnahme auf das Richtprojekt *Tivoli Garten*« im 2. Abschnitt des UVB beschrieben⁶⁵. Wenn dort das »*Konzept*« des Projekts der Mitbeteiligten als »*Ergänzung des Einkaufszentrums Tivoli durch einen OBI-Markt angrenzend an das bestehende Einkaufszentrum*« beschrieben wird und auch dargestellt wird, »*das Niveau +1, das als Gartenebene bezeichnet wird, stellt eine niveaufreie Verbindung zu den bestehenden Einkaufszentren Tivoli dar*«, ist dies Beweis genug für den von der Mitbeteiligten gewollten funktionellen Zusammenhang.

⁵⁸ UVB S. 3.

⁵⁹ BGE PRATTELN 1A.110/2006 E. 2.6.

⁶⁰ BGE PRATTELN 1A.110/2006 E. 2.7.2.

⁶¹ Vorn Ziffer 13.

⁶² BGE ST. MORITZ 1A.133/2003 E. 2 und 1A.110/2006 E. 2.7.2.

⁶³ Planungsbericht S. 14.

⁶⁴ UVB S. 1.

⁶⁵ UVB S. 2.

-
- 65 Was der Beschwerdegegner damit ausdrücken will, die Erschliessung sei »systematisch«, ist nicht nachvollziehbar. Dass die Erschliessung und Parkierung »landsparend« sei, ist kein relevantes Kriterium für die Frage des funktionellen Zusammenhangs bei der UVP-Pflicht. Ebenso wenig die vom Beschwerdegegner hier ins Feld geführte Verdichtung.
- 66 Dass man die Erschliessung in der HGO auch völlig losgelöst von der Parkierung und Erschliessung im Tivoli beschliessen könnte, wie der Beschwerdegegner behauptet, ist angesichts der tatsächlich geplanten funktionellen Verbindung zwischen OBI und Tivoli irrelevant. Entscheidend ist, was konkret geplant ist und realisiert werden soll: Ein gegenseitig verbundener, sich gegenseitig ergänzender Fachmarkt-/Einkaufszentrumskomplex OBI-Tivoli, ein Zusatznutzen OBI für Tivoli.⁶⁶
- 67 Der Beschwerdegegner verkennt die dargelegte Sach- und Rechtslage grundlegend, wenn er polemisiert, es könne rechtlich nicht angehen, dass eine bereits seit Jahrzehnten bestehende Grossanlage nur wegen einer »zufällig« in der Nachbarschaft neu zu erstellenden Baute plötzlich als im Sinne des USG (LRV) als umweltrechtlich nicht saniert zu qualifizieren sei. Von einem »Zufall« könnte eben nur dann die Rede sein, wenn keine funktionellen Zusammenhänge zwischen den beiden Anlagen existierten. Angesichts der dargestellten bewussten Verbindung der beiden Anlagen und der gewollten gegenseitigen Ergänzung⁶⁷ von »Zufall« zu sprechen, ist hingegen abwegig.
- 68 Dass das Tivoli umweltrechtlich saniert sei, ist eine haltlose Behauptung des Beschwerdegegners, solange für das Tivoli und für den damit zusammenhängenden Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli/Limmatpark/Umweltarena nie eine UVP durchgeführt wurde. Ob die Mobilitätsvereinbarung vom 18. Dezember 2006 den sich aus einer umfassenden UVP ergebenden Massnahmen bereits genügt, wird erst eine solche umfassende UVP zeigen. Das muss jedenfalls allein schon deshalb bestritten werden, weil gemäss der vom Beschwerdegegner erwähnten Mobilitäts-

⁶⁶ Vgl. vorn Ziffer 11.

⁶⁷ Vgl. vorn Ziffer 11 und 13.

vereinbarung bei der Parkplatzbewirtschaftung die erste Dreiviertelstunde gratis ist. Im Übrigen gehen Massnahmen, welche sich aus einer UVP ergeben, regelmässig weit über das hier vom Beschwerdegegner Aufgelistete hinaus, soweit dieses überhaupt umweltrechtlich relevant ist.

- 69 Der Beschwerdegegner argumentiert überdies ausgesprochen widersprüchlich, wenn er einerseits behauptet, das Einkaufszentrum Tivoli sei umweltrechtlich saniert, und er andererseits geltend macht, eine UVP über das gesamte Gebiet inklusive Anordnung von weiteren Massnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. -begrenzung für das gesamte Gebiet würde einen ungerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsgarantie der Bauherrschaft Tivoli bzw. deren Nachfolger, Mieter etc. führen. Wenn das Einkaufszentrum Tivoli tatsächlich umweltrechtlich saniert wäre, wie der Beschwerdegegner fälschlicherweise behauptet, wären aufgrund der UVP gar keine zusätzlichen Massnahmen nötig.
- 70 Die rechtliche Polemik des Beschwerdegegners auf Seite 6/7 des Entscheids und seine verfehlte Berufung auf die Eigentumsgarantie stehen denn auch im offensichtlichen Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung⁶⁸, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen.

2.2.2.3. Zu Erwägung 3:

- 71 Bestritten unter Verweis auf das bereits Ausgeführte.

* * *

⁶⁸ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2.

Aus allen diesen Gründen ist die Beschwerde gemäss den eingangs gestellten Rechtsbegehren gutzuheissen. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdegegner bzw. eventualiter die Mitbeteiligte kosten- und entschädigungspflichtig.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Dreifach

3 Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

BEILAGENVERZEICHNIS

- Beilage 1 Protokollauszug Gemeinderat Spreitenbach vom 27. August 2012
- Beilage 2 Kopie Anwaltsvollmacht vom 10. November 2011
- Beilage 3 Verbandsvollmacht vom 28. September 2012