

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Rechtsabteilung
Ivo Speck, jur. Mitarbeiter

BVURA.12.719

ENTSCHEID vom 27. September 2013

**Gemeinde Spreitenbach; Planbeschwerde Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, betreffend
Gestaltungsplan P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO); Gutheissung**

Sachverhalt

A.

Nach ordnungsgemässer Vorprüfung legte der Gemeinderat Spreitenbach den Gestaltungsplan P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO) während der Zeit vom 31. Oktober bis 29. November 2011 öffentlich auf. Fristgerecht erhob der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern, am 29. November 2011 Einwendungen. Mit Beschluss vom 27. August 2012 wies der Gemeinderat Spreitenbach die vom VCS erhobenen Einwendungen ab und beschloss den Gestaltungsplan mit Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage. Der Beschluss des Gemeinderats wurde sowohl im kantonalen Amtsblatt als auch im kommunalen Publikationsorgan publiziert.

B.

Gegen diesen Beschluss bzw. gegen den Gestaltungsplan erhob der Verkehrs-Club der Schweiz, Bern (nachfolgend: Beschwerdeführer), handelnd durch die VCS-Sektion Aargau, Aarau, und vertreten durch Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, Rüti, am 10. Oktober 2012 fristgerecht Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) mit den folgenden Anträgen:

- "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 Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdegegners, eventualiter zulasten der Mitbeteiligten."*

C.

Die beige ladene Genossenschaft Migros Aare, Schönbühl (nachfolgend: Mitbeteiligte), vertreten durch Alexander Rey, Rechtsanwalt, Baden, nahm am 6. November 2012 zur Beschwerde Stellung und beantragte, sie abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden dürfe. Ebenfalls mit dem Antrag auf Abweisung der Beschwerde unter dem Vorbehalt des Eintretens liess sich am 11. Dezember

2012 der Gemeinderat Spreitenbach, vertreten durch Willy Bolliger-Kunz, Rechtsanwalt, Baden, vernehmen.

D.

In Replik und Duplik hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

E.

Der Beschwerdeführer nahm Akteneinsicht und liess sich mit Stellungnahme vom 17. Juni 2013 unaufgefordert vernehmen. Mit Datum vom 8. Juli 2013 reichte die Mitbeteiligte ihrerseits eine Stellungnahme dazu ein.

Erwägungen

1.

Das BVU beurteilt Beschwerden gegen Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane über Sondernutzungspläne. Es ist somit zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 26 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]).

2.

Der Gestaltungsplan P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO) umfasst die Parzellen 1232, 1235 und 2501 in der Gemeinde Spreitenbach. Das Planungsgebiet ist nordöstlich durch die Industriestrasse, südöstlich durch die Sandäckerstrasse und südwestlich durch die Landstrasse begrenzt und damit von drei Seiten mit bestehenden Strassen umschlossen. Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich das Einkaufszentrum Tivoli. Das Einkaufszentrum Tivoli ist für Fussgängerinnen und Fussgänger mit einer gedeckten Passerelle über der Landstrasse und einer solchen über der Industriestrasse mit den Einkaufszentren Shoppi und Limmatpark verbunden.

Die Parzellen des Gestaltungsplangebiets sind der Handels- und Gewerbezone HG Bereich Ost (nachfolgend: HGO) zugeordnet (§ 11 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach vom 26. August 2003 mit Teiländerungen vom 21. Juni 2005, 24. Juni 2008 und 21. Juni 2011; genehmigt am 26. Januar 2005, 26. Oktober 2005, 18. Februar 2009 und 15. August 2012 [BNO]). Im Rahmen der im Jahr 2005 und im Jahr 2011 erfolgten Teiländerungen wurde § 11 BNO angepasst. Im Rahmen der Teilrevision 2005 öffnete die Gemeindeversammlung die Zone HGO neu für Einkaufszentren und Fachmärkte bis maximal 10'000 m² Nettoladenfläche unter flankierenden Massnahmen für publikumsintensive Einrichtungen (§ 11 Abs. 7 BNO 2005). Mit Teilrevision 2011 hob die Gemeindeversammlung das Wohnnutzungsverbot auf und bestimmte eine Mindestwohnfläche von 30 % und eine Mindestgewerbefläche von 25 % (§ 11 Abs. 7 BNO). Die Gebiete West und Ost der Zone HG (HGW und HGO) stehen unter Gestaltungsplanpflicht (§ 11 Abs. 6 BNO).

Der angefochtene Gestaltungsplan und das massgebende Richtprojekt der Mitbeteiligten sehen eine an das Einkaufszentrum Tivoli direkt anschliessende Überbauung mit Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen vor. Dabei sind gemäss Gestaltungsplan die publikumsorientierten Nutzungen (insbesondere die Verkaufsnutzungen) nur innerhalb der Ebenen 0 (Strassenniveau) und +1 (Passerellenniveau) erlaubt (§ 12 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan P 092 Handels- und Gewerbezone Ost [SNV]). Auf der Ebene +1 können im Wesentlichen Ge-

werbe- und Dienstleistungsnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen und untergeordnet Wohnnutzungen vorgesehen werden (§ 12 Abs. 1 SNV). Weiter muss auf der Ebene 0 Platz für einen Umsteigeknoten der Limmattalbahn freigehalten werden (§ 19 SNV) und auf der Ebene +1 müssen Gemeinschaftsräume, zwei Kindergärten, öffentliche Spiel- und Begegnungsplätze (§ 12 Abs. 1 und 2 SNV), ein Zentrumsplatz (§ 21 Abs. 2 SNV) und hindernisfreie öffentliche Fusswegverbindungen (§ 20 Abs. 1 SNV) vorgesehen bzw. realisiert werden. Die Geschosse ab Ebene +2 dienen Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (§ 12 Abs. 1 SNV). Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter frei, wird jedoch indirekt durch die Gebäudekantenhöhe gemäss § 7 SNV (entlang der begleitenden Strassen) und die Dachkoten gemäss §§ 8 und 9 SNV begrenzt, wobei im südwestlichen, an die Landstrasse angrenzenden Bereich Hochhäuser für die Wohnnutzungen errichtet werden können (§ 9 SNV).

Gemäss dem wegleitenden Richtprojekt (Tivoli-Garten) sind im Erdgeschoss (d. h. auf Niveau der Industriestrasse) der Eingang zum OBI-Fachmarkt und ein Teil der Kundenparkplätze geplant (P3 OBI). Im Untergeschoss (P4) sind weitere Kundenparkplätze und die für die Wohnnutzung reservierten Parkplätze vorgesehen. Im unteren Zwischengeschoss (P2 Bahnhof) auf Niveau der Landstrasse sind der Umsteigeknoten der Limmattalbahn mit Bushaltestellen und weitere Kundenparkplätze projektiert. Im oberen Zwischengeschoss sollen noch einzelne Parkplätze sowie hauptsächlich die Nebenräume der Wohnnutzung gebaut werden. Auf der Fussgängerebene +1 (Passerellenbereich) sind zwei öffentliche Plätze, der Kindergarten, die Gemeinschaftsräume, die Spiel- und Begegnungsplätze sowie Räume für Dienstleistungsnutzungen projektiert. Die Fussgängerebene +1 schliesst hindernisfrei an die Verkaufsebene des Einkaufszentrums Tivoli an. Weiter sind Passerellen Richtung Dorf, Zentrum und Ikea vorgesehen, welche eine hindernisfreie Fussgängerzirkulation ermöglichen sollen. Vom unteren Zwischengeschoss (Bahnhof) können das Einkaufszentrum Tivoli und die Passerelle über die Landstrasse über eine Treppe direkt erreicht werden. Alle Parkierungsebenen (d. h. die Ebenen P1 bis P4) sind gemäss Richtprojekt mit denjenigen des Einkaufszentrums Tivoli ohne Niveauunterschiede zusammengehängt. Dabei liegen die Einfahrten zu diesen Parkplätzen (Einkaufszentrum Tivoli und Tivoli-Garten) ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf den in der Zone HGW liegenden Parzellen des Einkaufszentrums Tivoli. Demgegenüber ist eine Ausfahrt vom gemeinsamen Parkhaus innerhalb des Planperimeters in der Zone HGO projektiert. Die Schrankenanlagen werden für das ganze (zusammengehängte) Parkhaus, d. h. für alle Parkplätze, gemeinsam betrieben. Die Erweiterung des Parkhauses Tivoli um die Parkplätze des Gestaltungsplangebiets bedingt damit auch bauliche Anpassungen im Parkhaus des Einkaufszentrums Tivoli (vgl. zum Ganzen: Richtprojekt, 3.1 bis 3.5, Beilage zum Schreiben des Gemeinderats Spreitenbach vom 30. April 2013).

3.

3.1

Gesamtschweizerisch bzw. gesamtkantonal tätigen Umweltschutzorganisationen steht unter den Voraussetzungen von Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) bzw. § 4 Abs. 3 BauG ein Beschwerderecht zu gegen Verfügungen über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a USG (nachfolgend: UVP) erforderlich ist.

Gemäss der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990 (VBO; SR 814.076) ist der Beschwerdeführer beschwerdelegitimiert. Die Legitimation der den Beschwerdeführer vertretenden VCS Sektion Aargau ergibt sich aus § 4 Abs. 3 BauG (vgl. auch Verzeichnis der einwendungs- und beschwerdeberechtigten gesamtkantonalen und regionalen Organisationen ge-

mäss § 4 Abs. 5 BauG, Stand: 14. Mai 2013, zu finden unter: <http://www.ag.ch/bauen> > Baurecht > Verbandsbeschwerderecht).

Der Rechtsanwalt des Beschwerdeführers wurde vom Geschäftsführer der VCS Sektion Aargau bevollmächtigt. Die an die VCS Sektion Aargau erteilte Vollmacht unterschrieb der Geschäftsleiter des Beschwerdeführers unter Hinweis auf den zustimmenden Beschluss des Zentralvorstands des Beschwerdeführers (Beschwerdebeilage 3). Die gehörige Bevollmächtigung des Rechtsanwalts des Beschwerdeführers und die Beschwerdelegitimation stehen damit fest.

3.2

Die instruierende Rechtsabteilung lud die Mitbeteiligte als Grundeigentümerin im Planungsperimeter und als betroffene Bauherrschaft zum Verfahren bei (§ 12 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Die Mitbeteiligte hat daher Parteistellung (§ 12 Abs. 2 VRPG). Die Beiladung wurde von keiner Seite bestritten.

4.

Gemäss Art. 55b Abs. 3 USG darf eine Organisation Rügen in einem nachfolgenden Verfahren nicht mehr vorbringen, wenn sie die zulässigen Rügen gegen einen Nutzungsplan mit Verfügungscharakter nicht erhoben hat oder die Rügen rechtskräftig abgelehnt worden sind.

Die Mitbeteiligte bringt vor, dass sich der Beschwerdeführer im Rahmen der in den Jahren 2005 und 2011 erfolgten Zonenplanänderungen hätte einbringen müssen. Er habe damals zwar Einwendungen erhoben, aber auf deren beschwerdeweise Klärung verzichtet. Damit habe er sein Beschwerderecht verwirkt (Beschwerdeantwort der Mitbeteiligten vom 6. November 2012 [nachfolgend: Beschwerdeantwort Mitbeteiligte], S. 6 ff.).

Die Nutzungsplanänderungen in den Jahren 2005 und 2011 erfolgten nicht projektbezogen. In den Nutzungsplanungsverfahren wurden daher auch keine UVP durchgeführt. Da der Beschwerdeführer von Gesetzes wegen gegen einen Nutzungsplan nur zulässige Rügen erheben kann, wenn das Verfahren der UVP untersteht (Art. 55 Abs. 1 USG), konnte er sein Beschwerderecht – mangels zulässiger Rügen – gar nicht verwirken. Der Gemeinderat hatte sich im vorliegenden Zusammenhang nämlich dafür entschieden, die erste Stufe der UVP auf Gestaltungsplanebene durchzuführen. Dem Gemeinderat kommt insoweit ein gewisser Entscheidungsspielraum zu, auf welcher Ebene er die Umweltauswirkungen erstmals einer gesamtheitlichen Prüfung unterziehen will (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 33 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 [EG UWR; SAR 781.200]). Selbstverständlich ist der Gemeinderat an den einmal gefällten Entschluss gebunden und kann nicht ohne Rechtsverletzung (Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben bzw. das Verbot widersprüchlichen Verhaltens; Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) nachträglich geltend machen, gewisse Rügen hätten im nicht der UVP unterstellten Verfahren geltend gemacht werden müssen. Würde vom Beschwerdeführer verlangt, in allen Planungsverfahren die UVP-Pflicht eigenständig zu prüfen, nähme er quasi eine Aufsichtsfunktion über die Gemeinden wahr, welche ihm aber offensichtlich nicht zukommt. Der Beschwerdeführer konnte und durfte sich vielmehr darauf verlassen, dass der Gemeinderat auf seine (umweltrelevanten) Rügen im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren uneingeschränkt eintritt. Ein allfälliger Fehler des Gemeinderats bei der Wahl des UVP-Leitverfahrens (Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 [UVPV; SR 814.011] i.V.m. § 32 Abs. 2 und 3 EG UWR) darf dem Grundsatz von Treu und Glauben folgend nicht zu einer Belastung der Rechte des Beschwerde-

führers führen, zumal bei pflichtwidriger Unterlassung der Durchführung einer UVP ein schwerwiegender Mangel vorliegen würde. Die allfällige Unterlassung der rechtzeitigen Durchführung der UVP führt damit mindestens dazu, dass die beschwerdeberechtigten Verbände im nachgelagerten Sondernutzungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren, in welchem die UVP umfassend nachgeholt wird, alle Rügen vorbringen können. Soweit die Umweltverträglichkeit eines Projekts nicht im Rahmen des Erlasses des allgemeinen Nutzungsplans festgestellt wurde, dürfen damit auch die allgemeinen Nutzungsvorschriften, soweit diese im Einzelfall nicht umweltrechtskonform ausgelegt werden können, im nachfolgenden projektbezogenen Baubewilligungs- und Planungsverfahren akzessorisch geprüft werden. Den allgemeinen Nutzungsvorschriften kommt vorliegend in umweltrechtlicher Hinsicht jedenfalls keine präjudizierende Wirkung in dem Sinn zu, dass der Beschwerdeführer seine sachbezogenen Rügen zum Umfang der UVP-Pflicht nicht mehr vorbringen darf.

Die dieser Argumentation widersprechenden Ausführungen der Mitbeteiligten und des Gemeinderats gehen im Grundsatz an der Sache vorbei, da nur die Rügen, die im vorangehenden Verfahren zulässig hätten vorgebracht werden können, später nicht mehr erhoben werden dürfen (Art. 55b Abs. 3 USG, § 64 Abs. 3 der Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 14. Mai 2008 [V EG UWR; SAR 781.211]). Da im Rahmen der Nutzungsplanung auf eine UVP verzichtet wurde, was weder der Gemeinderat noch die Mitbeteiligte als Verfahrensfehler rügt, konnte der Beschwerdeführer keine zulässigen Rügen im allgemeinen Nutzungsplanungsverfahren vorbringen. Im vorliegenden Fall geht es damit klarerweise nicht um eine in Art. 55b Abs. 3 USG sanktionierte, pflichtwidrige Unterlassung des Beschwerdeführers. Entsprechend liegt auch kein Handeln wider Treu und Glauben vor.

Auch der zusätzliche Einwand der Mitbeteiligten, die Anträge des Beschwerdeführers gingen offenkundig über die Einwendungsanträge hinaus (Beschwerdeantwort Mitbeteiligte, S. 14 f.), ist unbegründet, denn der Einwendungsantrag, den Gestaltungsplan abzulehnen, war umfassend.

Auf die Beschwerde ist damit uneingeschränkt einzutreten.

5.

5.1

Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, sind der UVP unterstellt (Art. 10a Abs. 2 USG). Die UVP soll sicherstellen, dass möglichst frühzeitig alle voraussiehenden Auswirkungen einer projektierten Anlage auf die Umwelt erkannt werden (Art. 10a Abs. 1, 10b Abs. 2 USG). Die im Umweltverträglichkeitsbericht erarbeiteten Grundlagen ermöglichen festzustellen, ob ein Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht (Art. 3 UVPV), und festzulegen, mit welchen projektbezogenen Massnahmen die Einhaltung der Umweltschutzvorschriften sichergestellt werden kann (Art. 10a Abs. 2, 10c Abs. 1 USG). Mit anderen Worten ausgedrückt dient die UVP dazu, potentielle Umweltbelastungen frühzeitig zu erkennen und damit deren Entstehung vorsorglich zu unterbinden. Die UVP ist damit wesentlicher Bestandteil der Umsetzung des verfassungsrechtlichen Vorsorgeprinzips (Art. 74 Abs. 2 BV).

5.2

Die UVP-Pflicht des Gestaltungsplans HGO ist auf Grund der vorgesehenen Verkaufsfläche von 10'000 m² und der Anzahl der projektierten Parkplätze klar gegeben (Anhang Ziff. 11.4 und 80.5 UVPV). Umstritten ist jedoch, ob – wie der Beschwerdeführer geltend macht – im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens die Umweltverträglichkeit des gesamten Komplexes Shoppi-Tivoli-Limmatpark-Umweltarena hätte untersucht und geprüft werden müssen (Beschwerde vom 10. Oktober 2012 [Beschwerde], S. 8).

Die UVP-Pflicht unter dem Titel "Gesamtanlage" befasst sich mit der Frage, ob auf Grund einer projektierten, wesentlichen Erweiterung ein bereits bestehender Komplex als neue Anlage zu qualifizieren ist (Art. 2 Abs. 1 lit. a UVPV; Art. 2 Abs. 4 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 [LRV; SR 814.318.142.1]) und deshalb als Gesamtanlage der UVP untersteht. Eine Qualifikation als neue Anlage führt dazu, dass allfällig notwendige Emissionsbegrenzungen für die Gesamtanlage festzulegen sind (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 131 II 103, Erw. 2.1.2). Eine UVP-Pflicht als Gesamtanlage besteht selbst dann, wenn nur mehrere, sich aber funktionell ergänzende Anlagen zusammen den gesetzlichen Schwellenwert überschreiten, wogegen bei funktioneller Unabhängigkeit der Anlagen der rechtliche Ansatz der Projekt-UVV einer Zusammenrechnung entgegensteht (HERIBERT RAUSCH / PETER M. KELLER, in: Kommentar USG, Zürich März 2001, Art. 9 N. 35 f.). Ein funktioneller Zusammenhang darf auch bei räumlicher Nähe nicht leichthin angenommen werden. Er besteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung, wenn sich die einzelnen Projekte derart ergänzen (können), dass sie als betriebliche Einheit zu betrachten sind. Zusätzlich gefordert wird, dass es sich um die gleiche Bauherrschaft handelt, oder es muss jedenfalls eine gemeinsame Organisation oder Zwecksetzung der verschiedenen Bauherrschaften existieren. Ein funktioneller Zusammenhang kann dagegen nicht bloss durch umwelt- und planungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde – z. B. Beteiligung an einem Parkleitsystem – hergestellt werden (Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1A.110/2006 vom 19. April 2007, Erw. 2.6, 2.7.1 mit weiteren Hinweisen; vgl. zum Ganzen auch: ALAIN GRIFFEL / HERIBERT RAUSCH, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Zürich 2011, Art. 10a N. 21). Bei Beurteilung der UVP-Pflicht von verschiedenen Parkplätzen als Gesamtanlage stellte das Bundesgericht darauf ab, ob die einzelnen Parkieranlagen funktionell verbunden und damit auch gemeinsam betrieben werden sollen (BGer 1A.133/2003 vom 15. April 2004, Erw. 2 mit weiteren Hinweisen). Ein funktioneller Zusammenhang ist nach Literatur und Rechtsprechung fraglos anzunehmen, wenn die Parkplätze miteinander verbunden sind, so dass die Kunden mit dem Motorfahrzeug direkt von der einen zur anderen Anlage wechseln und damit das Parkplatzangebot beider Anlagen ohne Einschränkungen nutzen können (GRIFFEL/RAUSCH, a.a.O., Art. 10a N. 21; BUNDESAMT FÜR UMWELT [BAFU], UVP-Handbuch, Richtlinien des Bundes für die Umweltverträglichkeitsprüfung, Bern 2009, Modul 2, S. 9; HEINZ AEMISEGGER, Die Umweltverträglichkeit in der Praxis des Bundesgerichts, in: Umweltrecht in der Praxis [URP] 2004, S. 405; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich [VG ZH] VB.2005.00349 vom 17. Mai 2006, Erw. 5.2, und VB.2005.347 vom 20. Dezember 2006, Erw. 3.3.1).

5.3

Der angefochtene Gestaltungsplan umfasst nur die in der Zone HGO liegenden, noch unüberbauten Parzellen. Die an das Gestaltungsplangebiet direkt anschliessenden Parzellen des Einkaufszentrums Tivoli bzw. die Parzellen der mit dem Tivoli über die Fussgängerpasserellen verbundenen Einkaufszentren Shoppi und Limmatpark sind nicht Bestandteil des angefochtenen Gestaltungsplans. Ebenfalls nicht Teil des Gestaltungsplans ist die Umweltarena.

Vorliegend ist daher zu prüfen, ob Teile des Komplexes Shoppi-Tivoli-Limmatpark-Umweltarena mit dem zum Gestaltungsplan gehörenden Richtprojekt (Tivoli-Garten) eine betriebliche Einheit bilden und deshalb ebenfalls als Teil der Gesamtanlage der UVP-Pflicht unterstehen. Falls eine UVP-Pflicht als Gesamtanlage besteht, kann der angefochtene Gestaltungsplan nicht genehmigt werden. Eine Heilung des Mangels ist im Beschwerdeverfahren nicht möglich, da entweder das Richtprojekt in grundsätzlicher Hinsicht überarbeitet oder aber die UVP-Untersuchung ausgedehnt werden müsste.

Zwischen den projektierten Kundenparkplätzen des OBI-Fachmarkts und der Parkgarage des Tivoli-Einkaufszentrums besteht ein direkter räumlicher und betrieblicher Zusammenhang. Die beiden Parkgaragen sind miteinander verbunden und nutzen gemeinsam dieselbe Schrankenanlage. Die Kundenparkplätze der beiden Parkhäuser stehen damit uneingeschränkt sowohl den Kundinnen und

Kunden des OBI-Fachmarkts als auch diejenigen des Einkaufszentrums Tivoli zur Verfügung (vgl. dazu auch den Umweltverträglichkeitsbericht, 1. Stufe, vom 21. Juli 2011, Tabelle, S. 11, gemäss welcher sich 60 % der Kundinnen und Kunden des OBI-Fachmarkts bereits im Einkaufskomplex befinden und damit keine Verkehrserzeugung generieren würden). Damit wird aber die existierende Parkieranlage des Einkaufszentrums Tivoli um die dem Publikumsverkehr offenstehenden Parkplätze des OBI-Fachmarkts erweitert. Diese Parkplätze stehen damit dem gleichen Benützerkreis offen (vgl. dazu das analoge, die UVP-Pflicht bejahende Beispiel in: BAFU, a.a.O., Modul 2, S. 9). Damit liegt ein enger funktioneller Zusammenhang im Sinn der Rechtsprechung vor, der die UVP-Pflicht auf das Einkaufszentrum Tivoli als Teil der Gesamtanlage ausdehnt.

Soweit der Gemeinderat und die Mitbeteiligte die Ausdehnung der UVP-Pflicht aufgrund der fehlenden Einheit der Bauherrschaften bestreiten, kann ihnen nicht gefolgt werden. Dem unbestritten wegleitenden und damit zu berücksichtigenden Richtprojekt (vgl. § 3 Abs. 2 SNV) kann nämlich ohne Weiteres entnommen werden, dass das Zusammenhängen der Parkplätze bauliche Massnahmen auf den Parzellen des Einkaufszentrums Tivoli bedingt. Der Bau dieser Verbindung und der gemeinsame Betrieb der Kundenparkplätze bedarf einer organisatorischen oder vertraglichen Zusammenarbeit und legt auch den gemeinsam verfolgten Zweck dar, Parkplätze für das Einkaufszentrum Tivoli und den OBI-Fachmarkt zusammen anzubieten. Insoweit liegt auch ein wesentlicher Unterschied zu einer behördlich verlangten Beteiligung an einem Parkleitsystem vor, welche für sich allein noch keine UVP-Pflicht als Gesamtanlage auslösen würde (BGer 1A.110/2006 vom 19. April 2007, Erw. 2.6). In einem solchen System melden die einzelnen unabhängigen Betreiberinnen und Betreiber von Parkhäusern lediglich die zur Verfügung stehenden Parkplätze, so dass Kundinnen und Kunden nicht unnötig nach freien Parkplätzen suchen müssen. Eine darüber hinausgehende betriebliche Zusammenarbeit bedingt ein Parkleitsystem dagegen gerade nicht. Es ist insbesondere nicht erforderlich, dass die Betreiberinnen und Betreiber gemeinsam Parkplätze anbieten und die Einnahmen untereinander aufteilen müssten. Ebenfalls nicht geregelt werden muss der gemeinsame Unterhalt der zusammen betriebenen Anlageteile. Im Übrigen ist die Mitbeteiligte auch Stockwerkeigentümerin im Einkaufszentrum Tivoli mit einem durchaus erheblichen Anteil von 28 % (Beschwerdeantwort Mitbeteiligte, S. 16), was als weiteres Zeichen der Verfolgung eines gemeinsamen Zwecks gewertet werden darf. Die notwendige gemeinsame Organisation der Bauherrschaften ist damit klar gegeben.

Der frei gewählte Entscheid der Mitbeteiligten und des Einkaufszentrums Tivoli, die Parkplätze beider Komplexe zu verbinden und gemeinsam zu betreiben, führt damit zu einem funktionellen Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum Tivoli und dem Tivoli-Garten. Ob diesem Entscheid eine als verbindlich erachtete Anordnung des Gemeinderats vorausging oder ihn gar die BNO vorschreibt, wie im dreifachen Schriftenwechsel behauptet wird, kann offen bleiben. Entscheidend ist, dass diese gemeinsame Nutzung ermöglicht wird und vorgesehen ist. Das Einkaufszentrum Tivoli und der Tivoli-Garten bilden damit eine Gesamtanlage und unterstehen gemeinsam der UVP.

5.4

Soweit der Beschwerdeführer darüber hinaus einen funktionellen Zusammenhang zwischen dem Einkaufszentrum Shoppi und dem Einkaufszentrum Limmatpark und der räumlich überhaupt nicht verbundenen Umweltarena herstellen will, ist die Beschwerde, soweit sie überhaupt rechtsgenügend vorgetragen wurde (§ 43 Abs. 2 VRPG), unbegründet. Es fehlt nämlich an wesentlichen Bestandteilen des funktionellen Zusammenhangs: Es besteht keine Verbindung der Parkplätze der anderen Anlagen mit denjenigen des Einkaufszentrums Tivoli und des OBI-Fachmarkts. Eine gemeinsame Organisation und Zusammenarbeit ist ebenfalls nicht ausgewiesen, zumal Erstellung und Betrieb des Richtprojekts keine bauliche und betriebliche Zusammenarbeit mit den Betreiberinnen und Betreibern der anderen Einkaufszentren bedingen. Die blosser Möglichkeit der Fussgängerzirkulation zwischen

den Anlagen über die Fussgängerpasserellen stellt jedenfalls für sich allein noch keinen funktionellen Zusammenhang dar, der einen Einbezug in das Gestaltungsplanverfahren rechtfertigen würde.

Zusammenfassend kann damit festgehalten werden, dass die UVP-Pflicht des vorgelegten Gestaltungsplans auch das Einkaufszentrum Tivoli mitumfasst. Die Umweltarena und die Einkaufszentren Limmatpark und Shoppi stehen dagegen nicht in einem so engen räumlichen und betrieblichen Zusammenhang, der die UVP-Pflicht auch auf diese Anlagen und damit auf den Gesamtkomplex Shoppi-Tivoli-Limmatpark und Umweltarena ausdehnen könnte.

5.5

Zu keinem anderen Ergebnis führt auch eine Betrachtung des kommunalen Rechts: Gemäss § 11 Abs. 6 BNO bedürfen Neubauten und grössere Erweiterungsbauten sowie grössere Umnutzungen in den Gebieten HGO und HGW eines rechtskräftigen Gestaltungsplans. § 11 BNO widerspricht damit einem die gesamte Zone HG umfassenden Gestaltungsplan – entgegen der Meinung des Gemeinderats und der Mitbeteiligten (Beschwerdeantwort Mitbeteiligte, S. 6; Beschwerdeantwort Gemeinderat, S. 6) – klarerweise nicht. § 11 BNO regelt nämlich nur, für welche Tatbestände (Neubauten, Erweiterungsbauten, grössere Umnutzungen) in welchem Gebiet (Zone HG mit den Teilbereichen Ost und West; § 11 Abs. 1 i.V.m. Abs. 6 BNO) ein Gestaltungsplan zu erstellen ist. Die BNO schliesst damit nicht aus, dass neben dem allenfalls statuierten Mindestumfang (Zonen HGO und HGW) der Perimeter des Gestaltungsplans umfassender gewählt werden kann. Die in § 11 BNO statuierte Gestaltungsplanpflicht enthält damit nur insoweit eine planerische Einschränkung, als vor Erlass eines Gestaltungsplans grössere Bautätigkeiten in den Zonen HGW und HGO ausgeschlossen werden.

Im vorliegenden Kontext entscheidend ist denn auch, dass im Richtprojekt eine Zusammenlegung der Parkierungsanlagen auf den Parzellen der Zonen HGW und HGO vorgesehen ist. Das Einkaufszentrum Tivoli erhält damit 300 zusätzliche, der eigenen Verkaufsnutzung ebenfalls offenstehende Parkplätze, welche als der Gestaltungsplanpflicht unterliegende wesentliche Umnutzung der sich in der Zone HGW befindlichen Parkplätze betrachtet werden muss (§ 11 Abs. 6 BNO). Diese Parkplätze stehen nämlich nicht nur dem OBI-Fachmarkt, sondern auch uneingeschränkt dem Einkaufszentrum Tivoli zur Verfügung. Eine derartige bauliche Veränderung der Infrastruktur stellt auch für das Einkaufszentrum Tivoli und das Gebiet HGW eine wesentliche Umnutzung im Sinn von § 11 Abs. 6 BNO dar. Diese Auslegung basiert ferner nicht nur auf einer Auslegung der Sondernutzungsplanpflicht und somit des bundesrechtlich definierten planerischen Stufenbaus, sondern muss umso mehr gelten, als zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Bestimmung im Jahr 2003 eine neue Parkierungsanlage mit mehr als 300 Parkplätzen als UVP-pflichtig galt (Anhang Ziff. 11.4 UVPV in der damaligen und noch bis 2008 geltenden Fassung), was verdeutlicht, dass eine Parkplatzerweiterung, die unmittelbar unter diesem Grenzwert liegt, eindeutig eine grössere und somit gestaltungsplanpflichtige Änderung darstellt. Würde der Gemeinderat gegenteilig argumentieren (was er in seinen Rechtsschriften nicht ausdrücklich tut), würde er die ihm zustehende Gemeindeautonomie (§ 106 der Kantonsverfassung vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.00]) überschreiten. Das kommunale Recht verlangt demnach unabhängig der notwendigen gesamtheitlichen Betrachtung der Gebiete HGO und HGW in der UVP für den Beschluss über den vorliegenden Gestaltungsplan HGO einen Gestaltungsplan für das Gebiet HGW bzw. den Einbezug des Gebiets HGW in den Gestaltungsplan HGO.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Einkaufszentrum Tivoli bezüglich des vorliegenden Projekts zu Unrecht nicht als Teil einer Gesamtanlage angesehen worden ist. Der fehlende Einbezug des Einkaufszentrums Tivoli führt dazu, dass die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Beschluss des Gemeinderats betreffend Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost

(HGO)" aufzuheben ist. Im Ergebnis hat dies zugleich zur Folge, dass dem Gestaltungsplan in der vorliegenden Form die Genehmigung zu verweigern ist.

Weiterer Anordnungen bedarf es nicht. Die Mitbeteiligte führt zu Recht aus, dass vorliegend nur der Gestaltungsplan HGO Streitgegenstand ist. Folglich kann es im Rahmen des vorliegenden Verfahrens auch nur darum gehen, die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans zu beurteilen. Da sowohl die UVP-Pflicht als auch der Untersuchungsperimeter der UVP falsch abgesteckt wurden, erweist sich der vom Gemeinderat beschlossene Gestaltungsplan als nicht genehmigungsfähig. Nach dem Gesagten sind der Beschluss des Gemeinderats über den Gestaltungsplan daher in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und dem Gestaltungsplan die Genehmigung zu verweigern. Das BVU kann es dabei bewenden lassen, ohne eine Rückweisung an den Gemeinderat vorzunehmen (vgl. vorstehend Erw. 5.3). Dem BVU steht es insbesondere nicht zu, dem Gemeinderat und der Mitbeteiligten vorzuschreiben, wie sie mit der Zone HGO weiter umgehen wollen und ob sie am vorliegenden Richtprojekt festhalten wollen oder nicht. Halten sie daran fest, muss die UVP zwingend auf das Einkaufszentrum Tivoli ausgeweitet und damit der Perimeter des Gestaltungsplans auf die in der Zone HGW liegenden Flächen ausgedehnt werden.

7.

Der Beschwerdeführer obsiegt mit seinem Antrag auf Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderats über den Gestaltungsplan HGO und damit auf Nichtgenehmigung des Gestaltungsplans vollständig. Als unterliegende Parteien gelten der Gemeinderat Spreitenbach, der den angefochtenen Gestaltungsplan erliess (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG), und die Mitbeteiligte, die sich mit eigenen Anträgen am Verfahren beteiligte (§ 12 Abs. 2 und 3 VRPG).

Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens werden der unterliegenden Mitbeteiligten auferlegt. Dem Gemeinderat sind keine Verfahrenskosten aufzuerlegen, da er keinen schwerwiegenden Verfahrensfehler beging und nicht willkürlich entschied (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Der obsiegende Beschwerdeführer hat Anspruch auf eine Parteikostenentschädigung (§ 32 Abs. 2 VRPG), welche ihm je hälftig von der Mitbeteiligten und vom Gemeinderat zu ersetzen ist. Der Gemeinderat hat hier also kein Kostenprivileg wie bei den Verfahrenskosten.

Die Höhe der Parteientschädigung bemisst sich nach dem Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Durch die tarifgemässe Entschädigung sind die in einem Verfahren notwendigen und entsprechend der Bedeutung der Sache üblichen Leistungen des Anwalts, einschliesslich der üblichen Vergleichsbemühungen, abgegolten (§ 2 Abs. 1 AnwT). Gemäss der Praxis von Verwaltungsgericht und Bundesgericht kann bei Fällen mit Beteiligung von Umweltverbänden die Grundentschädigung ohne Festlegung eines fiktiven Streitwerts sinngemäss nach § 3 Abs. 1 lit. b AnwT, d. h. je nach Bedeutung und Schwierigkeit des Falls zwischen Fr. 1'210.– und Fr. 14'740.– festgelegt werden (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2010-001321 vom 15. September 2010, Erw. 8.2 mit weiteren Hinweisen). Angesichts des hohen Schwierigkeitsgrads, des grossen Aufwands und der grossen Bedeutung des vorliegenden Falls ist die Annahme einer Grundentschädigung (unter Berücksichtigung der Auslagen und der Mehrwertsteuer: siehe § 8c AnwT) von Fr. 14'000.– angemessen, d. h. für ein vollständig durchgeführtes Verfahren rechtfertigt sich hier eine berechnete Grundentschädigung von Fr. 14'000.–. Das Verfahren wurde zwar nicht vollständig (kein Augenschein), aber mit einem umfangreichen doppelten Schriftenwechsel mit drei Parteien durchgeführt, so dass die Reduktion für das nicht vollständig durchgeführte Verfahren (§ 6 Abs. 2 AnwT) und der Zuschlag für die zusätzliche Rechtschrift (§ 6 Abs. 3 AnwT) sich gegenseitig aufwiegen. Nicht zusätzlich zu entschädigen ist die unaufgefordert eingereichte Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 17. Juni 2013. Da der Rechtsvertreter des Beschwerdefüh-

gers schon vor Vorinstanz tätig war, rechtfertigt es sich, einen Abzug für das Rechtsmittelverfahren von 25 % vorzunehmen (§ 8 AnwT). Die Parteientschädigung beträgt somit (bei vollständigem Ob-siegen) Fr. 10'500.–.

Demgemäss wird

e n t s c h i e d e n :

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Beschluss des Gemeinderats Spreitenbach vom 27. August 2012 betreffend Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" aufgehoben.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'500.– sowie der Kanzleige-bühr und den Auslagen von Fr. 605.–, insgesamt Fr. 4'105.–, werden der Genossenschaft Migros Aare auferlegt.

3.

Die Genossenschaft Migros Aare und der Gemeinderat Spreitenbach werden verpflichtet, den Ver-kehrsrclub der Schweiz (VCS) für die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten im behörd-lich festgelegten Umfang von Fr. 10'500.– je zur Hälfte (zu je Fr. 5'250.–) zu entschädigen.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Beschwerdeentscheid (beziehungsweise gegen den separaten Genehmigungsent-scheid der betreffenden Nutzungsplanung) kann beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obe-re Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

2.

Die nicht erstreckbare Beschwerdefrist von 30 Tagen beginnt nicht mit der Zustellung dieses Ent-scheids zu laufen, sondern erst nachdem der Entscheid des Departements über die Genehmigung der betreffenden Planung im kantonalen Amtsblatt publiziert worden ist.

Bei der Berechnung der Beschwerdefrist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

3.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin oder einem Anwalt zu verfas-sen, welche oder welcher gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte vom 23. Juni 2000 (Anwalts-gesetz, BGFA; SR 935.61) zur Vertretung von Parteien vor Ge-richt berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

4.

Auf eine Beschwerde, welche diesen Anforderungen nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

5.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

6.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.



Matthias Mosimann, Rechtsanwalt
Sektionsleiter



Ivo Speck, Rechtsanwalt

Zustellung an (zusammen mit dem Genehmigungsentscheid)

- (3) Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt / Mediator SAV, Seefeldstrasse 9A, 8630 Rüti ZH (für sich und zuhanden Verkehrsclub der Schweiz [VCS], Postfach 8676, 3001 Bern, und VCS Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Aargau, Asylstrasse 1, 5000 Aarau; gegen Rückschein)
- (2) Alexander Rey, Rechtsanwalt, Postfach 1863, 5401 Baden (für sich und zuhanden Genossenschaft Migros Aare, Industriestrasse 20, 3321 Schönbühl EKZ; gegen Rückschein)
- (2) Willy Bolliger-Kunz, Rechtsanwalt, Bahnhofplatz 1, 5400 Baden (für sich und zuhanden Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach; gegen Rückschein)
- Gemeinderat, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Abteilung Verkehr BVU