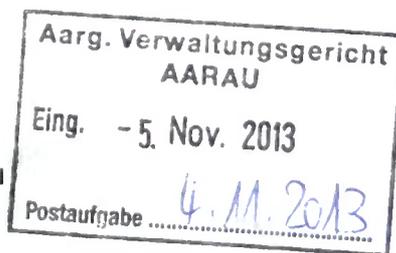


Einschreiben
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau
Obere Vorstadt 40
5001 Aarau



Bahnhofplatz 1
5400 Baden
Telefon 056 200 08 60
Telefax 056 200 08 61

Dr. iur. Hans Zehnder
Rechtsanwalt u. Notar
hz@advozehnder.ch

Ilc. iur. Willy Bolliger-Kunz
Rechtsanwalt
wb@advobolliger.ch

Ilc. iur. Fred Hofer
Rechtsanwalt LL.M.
fh@advohofer.ch

im Anwaltsregister
eingetragen

5400 Baden, 4. November 2013 Bo/ba

BESCHWERDE

für

Gemeinderat Spreitenbach, Poststrasse 13, 8957 Spreitenbach,

v.d. RA Willy Bolliger, Bahnhofplatz 1, 5400 Baden

gegen das

Departement BVU, Entfelderstrasse 22, 5000 Aarau

Betr. Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)“ der Gemeinde Spreitenbach durch das Departement BVU vom 27.09.2013 / Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27.09.2013 / BVURA.12.719

A. Rechtsbegehren

1.

In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde sei der Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 aufzuheben und dem Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach sei die kantonale Genehmigung zu erteilen.

2.

In Gutheissung der Beschwerde sei der Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 betreffend den Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach aufzuheben

Auf die Beschwerde des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) sei nicht einzutreten, ev. sei diese Beschwerde abzuweisen.

3.

Eventuell sei die Sache zur Genehmigung des Gestaltungsplans "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach unter Auflagen an das Departement BVU zurückzuweisen.

4.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

B. Begründung

I. Formelles

1. Frist

Der Nichtgenehmigungsentscheid durch das Departement BVU wurde im Amtsblatt des Kantons Aargau vom 4. Oktober 2013 publiziert.

Die Frist zur Anfechtung des separaten Nichtgenehmigungsentscheides wie auch des Beschwerde-Entscheides vom 27.09.2013 läuft in Anwendung von § 28 BauG bis zum 4. November 2013 (vgl. auch Ziffer 2. der Rechtsmittelbelehrung, Seite 10).

Mit vorliegender Eingabe vom 04.11.2013 wird diese Frist ohne weiteres gewahrt.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Schreiben des Departementes BVU vom 01.10.2013 i.S. Publikation im Amtsblatt Beilage 3
 - Auszug aus dem Amtsblatt AG vom 4. Oktober 2013 Beilage 4
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

2. Legitimation

Der Gemeinderat Spreitenbach hat den vorliegenden Gestaltungsplan am 27.08.2013 beschlossen (vgl. dazu auch: § 25 BauG), nachdem die ordnungsgemässe (und positive!) Vorprüfung durch den Kanton stattgefunden hatte.

Die Legitimation des Gemeinderates ist gestützt auf § 28 BauG i.V.m. § 42 Abs. 1 VRPG ohne weiteres zu bejahen.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

3. Zuständigkeit und Anfechtungsobjekt

Gemäss § 28 BauG gilt: Die Genehmigungsentscheide im Nutzungsplanungsverfahren können von den in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen und von den Gemeinden innert 30 Tagen seit der amtlichen Publikation mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden, das sie auf ihre Rechtmässigkeit prüft. Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

Mit der Beschwerde beim Verwaltungsgericht kann zugleich der Beschwerde-Entscheid der kantonalen Verwaltung (Departement BVU) gemäss § 26 BauG angefochten werden, soweit er nicht durch den Genehmigungsentscheid abgelöst worden ist (§ 14 Abs. 1 BauV). Im gleichen Zeitpunkt kann der Beschwerdeentscheid der Verwaltung auch gesondert in denjenigen Punkten, die nicht Gegenstand des Genehmigungsentscheids waren, beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 14 Abs. 2 BauV). Die Zuständigkeit des angerufenen Verwaltungsgerichtes liegt daher vor.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

II. Materielles

1. Ausgangslage

a) Gestaltungsplanverfahren

Nach ordnungsgemässer (und auch äusserst positiver!) Vorprüfung (durch die kantonalen Stellen) legte der Gemeinderat Spreitenbach den Gestaltungsplan „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)“ während der Zeit vom 31. Oktober - 29. November 2011 öffentlich auf. Der VCS erhob 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 Gestaltungsplan sieht u.a. den Bau von 423 Wohnungen, eines Kindergartens, eines Fachmarktes mit 10'000 m² Ladenfläche (inkl. integriertem Limmattalbahnhof) sowie die Erstellung von 700 unterirdischen Parkplätzen (wovon 400 nur zum Wohnen dienen). In diesem Zusammenhang wurde (für die geplante Ladenfläche sowie die unterirdischen Parkplätze) (innerhalb des Planperimeters) eine UVP erstellt, welche die kantonale Behörde positiv beurteilte (vgl. Bericht des Departementes BVU (AfU) vom Juni 2010).

Der Bereich Landstrasse - Sandäckerstrasse - Industriestrasse - Willestrasse steht im Mittelpunkt der neuen Zentrumsplanung von Spreitenbach. Der Gestaltungsplan grenzt an das bestehende Einkaufszentrum Tivoli und liegt in Nachbarschaft des Shoppi sowie des neuen Zentrums mit Stadtsaal östlich der Sandäckerstrasse. Der Gestaltungsplan bezweckt eine der Situation angemessenen städtebaulichen Verdichtung des Gebiets mit Mischnutzung (inklusive Wohnen zugunsten der Stadtbahn). Bereits genehmigt ist der Erschliessungsplan "Sandäckerstrasse" (RRB vom 21. Oktober 2009), welcher die baurechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich Erschliessung und Umgang mit der Stadtbahnhaltestelle auf dem Areal festlegt.

Der im Streit stehende Gestaltungsplan und das massgebende Richtprojekt sehen eine an das Einkaufszentrum Tivoli schliessende 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 (Passarellen-Niveau) erlaubt (§ 12 Abs. 1 der Sondernutzungsvorschriften (SNV) zum Gestaltungsplan „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost“). Auf der Ebene +1 können im Wesentlichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, publikumsorientierte Nutzungen und untergeordnet Wohnnutzungen vorgesehen werden (§ 12 Abs. 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 Strassen) und die Dachkoten gemäss § 8 und § 9 SNV begrenzt, wobei im südwestlichen, an die Landstrasse angrenzenden Bereich Hochhäuser für Wohnnutzung errichtet werden können (§ 9 SNV).

b) Beschwerde VCS

Gegen den Beschluss des Gemeinderates Spreitenbach bzw. gegen den Gestaltungsplan erhob der VCS am 10. Oktober 2012 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 Handel- 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) Verfahren vor RA / DBVU

Die Genossenschaft Migros Aare nahm am 6. November 2012 zur Beschwerde Stellung und beantragte, diese sei 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 (v.d. RA Bolliger) vernehmen. Der VCS nahm Akteneinsicht und liess sich mit Stellungnahme vom 17. Juni 2013 noch einmal (unaufgefordert) vernehmen. Mit Datum vom 8. Juli 2013 reichten die Migros Aare und der Gemeinderat ihrerseits je eine Stellungnahme dazu ein.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

2. § 11 BNO Spreitenbach / Präjudizierung

a) BauG

§ 21 BauG („Gestaltungsplan“)

1 Gestaltungspläne können erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt wird und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird.

2 Gestaltungspläne können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf.

§ 23 BauG („Vorprüfung und Beratung“)

1 Der Gemeinderat legt die Entwürfe dem zuständigen Departement zur Vorprüfung vor. Der Regierungsrat bestimmt, welche weiteren Departemente und Amtsstellen einzubeziehen sind.

2 Das zuständige Departement berät in Zusammenarbeit mit weiteren kantonalen Amtsstellen die Gemeinden bei der Nutzungsplanung.

b) GP P092 HGO

Der Gestaltungsplan „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)“ umfasst die Parzellen Nummern 1232, 1235 und 2501 in der Gemeinde Spreitenbach. Das Planungsgebiet ist nordöstlich durch die Industriestrasse, südöstlich durch die Sandackerstrasse 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 Passarelle 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 (HGO) zugeordnet (vgl. auch: § 11 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach (BNO) 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 sowie 15. August 2012.

c) Präjudiz

Es ist somit – entgegen den Erwägungen der Vorinstanz (RA/DBVU) (vgl. Urteil, Seiten 4 f., Ziffer 4. und Seite 8, Ziffer 5.5) – bereits jetzt klar festzuhalten, dass in der Gemeinde Spreitenbach schon diverse bau- und nutzungsordnungsrelevante Verfahren rechtskräftig durchgeführt worden sind, welche das vorliegenden Gestaltungsplanverfahren präjudiziert haben. Eigentlich hätte die Vorinstanz feststellen müssen, dass diese Grundlagen vom VCS mittels Beschwerde vom 10.10.2012 nicht mehr hätten weiter in Frage gestellt werden können, exkl. des aktuellen Gestaltungsplanverfahrens „P 092 HGO“.

Welche aktuellen (rechtskräftigen) baurechtlichen Grundlagen müssen vorliegend beachtet werden und hätten vom VCS nicht mehr in Frage gestellt werden dürfen? Es sind dies:

- die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Spreitenbach (BNO); vgl. diesbezüglich v.a. § 11 BNO gemäss den Beschlüssen vom 26.08.2003 (Gemeindeversammlung) und vom 26.01.2005 (Grosser Rat) und
- die Teiländerung von § 11 BNO (HGO) gemäss den Beschlüssen vom 21.06.2005 und vom 26.10.2005 sowie
- die Teiländerung von § 11 BNO (HGO)(gemäss den Beschlüssen vom 21.06.2011 und vom 15.08.2012)

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 Wohnungsverbot auf und bestimmte eine Mindestwohnfläche von 30 % und eine Mindestgewerbefläche von 25 % (vgl. § 11 Abs. 7 BNO). Die Gebiete West und Ost der Zone HG (HGW und HGO) stehen beide unter einer Gestaltungsplanpflicht (§ 11 Abs. 6 BNO).

Gegen die Fassung der BNO vom 26.08.2003/26.01.2005 hat der VCS keine Rechtsmittel eingelegt. Gegen die Teiländerung BNO vom 21.06.2005/26.10.2005 hat der VCS zwar Einsprache erhoben, jedoch den Fall nicht weiter verfolgt (kein Rechtsmittel gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung erhoben).

Im Jahre 2010 hat die Gemeinde eine weitere BNO-Revision in der hier zur Prüfung stehenden Zone (HG) eingeleitet (vgl. dazu auch: Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV „Teiländerung Bauzonenplan sowie BNO, § 11 (HG)“ vom 22.07.2010 (Planungsgebiet: rund 22'000 m² in der HGO); Mitwirkungsverfahren: 01.07. – 30.07.2010; öffentliche Auflage: 06.09.2010 – 07.10.2010; Beschluss der Gemeindeversammlung Spreitenbach vom 21.06.2011). Die Zone HGO sollte nun auch für reine Wohnnutzungen geöffnet werden (vgl. „Genehmigungsinhalt: rot schraffiert: „Bereich Hochhaus“, 466.00 max. Gebäudehöhe“). Am 26.06.2011 erfolgte die kommunale Beschlussfassung, am 15.08.2012 genehmigte der Kanton diese Änderung, welche ohne weiteres rechtskräftig geworden sind. Einsprachen (z.B. vom VCS) gegen diese Teiländerung von § 11 BNO wurden keine erhoben. In der

Beschwerde des VCS vom 10.10.2012 wurde denn auch diese Problematik „Wohnnutzung“ nicht thematisiert, da sich der VCS ja scheinbar lediglich um seine sog. Kernprobleme (Einkaufszentren, Parkplätze, Verkehr) kümmert. Mit Rechtskraft dieser aktuellen BNO-Teilrevision stimmt somit der vorliegende GP (P 092 HGO) mit der BNO der Gemeinde wieder überein (vgl. dazu: § 2 SNV und § 11 Abs. 7 – 10 BNO).

Die aktuelle Fassung der BNO i.S. HGO (§ 11) hätte sich der VCS wie auch die Vorinstanz (DBVU) voll entgegen halten lassen müssen. Diese kommunalen Baurechtsbestimmungen hätten nicht mehr mittels Beschwerde (durch den VCS oder andere Einsprechende) in Frage gestellt werden können. Beschwerde-Punkte im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren HGO vor dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, hätten somit nicht mehr die (rechtskräftigen) Bestimmungen von § 11 BNO sein dürfen. Diese Bestimmung lautet aktuell explizit:

„§ 11 BNO („Handels- und Gewerbezone HG“)

¹ *Die Handels- und Gewerbezone HG ist für Verkaufs-, Gewerbe-, Hotel-, Restaurant-, Freizeit- und Dienstleistungsnutzungen bestimmt. Auch Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 3000 m² Nettoladenfläche sind zulässig. Wohnnutzungen sind - mit Ausnahme im Perimeter HGO - nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.*

² *Pro 3 Hotelbetten oder pro Wohnung sind anschliessend an das Gebäude mindestens 20 m² Grün- und Freifläche für den unmittelbaren Bedarf der Bewohner freizuhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen untersteht der Bewilligung des Gemeinderates. Die Grün- und Freiflächen dürfen nicht vermindert oder zweckentfremdet werden.*

³ *Abstellplätze und Garagen für Wohnungen, Beschäftigte und Kunden sind in Parkhäusern unterzubringen.*

⁴ *Es sind umweltfreundliche Heizungssysteme zu verwenden.*

⁵ *Die Handels- und Gewerbezone HG ist aufgeteilt in ein Gebiet Nord (HGN), Gebiet West (HGW) und ein Gebiet Ost (HGO).*

⁶ *Neubauten sowie grössere Erweiterungsbauten und grössere Umnutzungen bedürfen in den Gebieten HGO und HGW eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die Vorgaben des Richtmodelles und des Richtplanes Pfadacker vom 20.10.1970.*

⁷ *Im Gebiet HGO ist eine mit Wohnen gemischte, Überbauung mit hohen städtebaulichen Qualitäten zu realisieren. Es sind von der gesamtzulässigen Bruttogeschossfläche mindestens 30% als Wohnung mindestens 25% als Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (inkl. zulässige Nettoladenfläche publikumsintensive Nutzung) zu realisieren. Einkaufszentren und Fachmärkte sind bis zu insgesamt maximal 10'000 m² Nettoladenfläche zulässig.*

⁸ *Innerhalb des fein schraffierten Bereichs kann der Gemeinderat Hochhäuser bewilligen. Die maximale Dachkote beträgt 466.00 m.ü.M.*

⁹ Für das Gebiet HGO ist spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches mindestens aufzeigt, wie das Verkehrsaufkommen bewältigt und mit welchen Massnahmen die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs gefördert wird. Zum Zeitpunkt der Eröffnung muss für publikumsintensive Nutzungen eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung eingeführt sein. Die Parkierungsanlage und insbesondere die Ausfahrtsbereiche sind derart auszugestalten, dass eine Ausfahrtsdosierung in Betrieb genommen werden kann. Die Anordnung der Ausfahrtsdosierung erfolgt im Bedarfsfall durch den Gemeinderat.

¹⁰ Bezüglich Hochwasser besteht im Gebiet HGO eine Restgefährdung (HQ 300). Auf Verlangen der Baubehörde sind entsprechende Schutzmassnahmen nachzuweisen."

Gemäss dem begleitenden 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 untern Zwischengeschoss (P2 Bahnhof) auf Niveau der Landstrasse sind der Umsteigeknoten der Limattalbahn 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 (Passarellen-Bereich) sind zwei öffentliche Plätze, der Kindergarten, die Gemeinschaftsräume, die Spiel- und Begegnungspunkte 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 Passarelle über die Landstrasse über eine Treppe erreicht werden. Alle Parkierungsebenen (d. h. die Ebenen P1 - 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 (vgl. zum Ganzen: Richtprojekt, 3.1 – 3.5, Beilage zum Schreiben des Gemeinderats Spreitenbach vom 30. April 2013). Der Antrag des VCS (vgl. Ziffer 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.*“) hätte somit vom Verein bereits schon in den eigentlichen Verfahren i.S. BNO-Revision vorgebracht werden müssen. Dies wurde verpasst, was nun vorliegend zur Aufhebung des Nichtgenehmigungsentscheides sowie des Beschwerdeentscheides (je vom 27.09.2013) führen muss.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

3. Fehlende UVP (mit „Tivoli“)

Effektiv (vom Departement BVU) nicht genehmigt worden ist der vorliegende Gestaltungsplan einzig aus dem Grunde, dass die UVP auch das Parkhaus Tivoli hätte miteinbeziehen müssen. Die vorgenommene UVP habe den gesetzlichen Anforderungen der Umweltgesetzgebung nicht entsprochen (vgl. Urteil, Seiten 5 ff., Ziffern 5.1 – 5.4). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Abteilung für Umwelt des Dep. BVU am 23.06.2010 einen positiven Bericht i.S. UVP (Fachmarkt / unterirdische Parkplätze) abgegeben hat. Der Gemeinderat Spreitenbach möchte das Verwaltungsgericht noch einmal auf den einschlägigen § 23 Baugesetz aufmerksam machen.

Aktuell kann nun auch auf eine einschlägige Entscheidung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 03.09.2013 verwiesen werden i.S. Neubau Baumarkt (Hornbach) in Affoltern am Albis mit 428 Parkplätzen (BRGE II Nr. 133/2013) („*Rekurs des VCS wurde vollumfänglich abgewiesen.*“). Bei Berücksichtigung dieses „analogen“ Falles ergibt dies für das vorliegende Gestaltungsplangenehmigungsverfahren neue und überzeugende rechtliche Schlüsse:

Im Richtplan des Kantons Aargau werden Anlagen mit 300 Parkplätzen oder mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche als Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen definiert. Für neue Standorte (für Nutzungen mit hohem Personenverkehrsaufkommen) gelten diverse Kriterien (angemessene Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr (ohne Wohngebiete übermässig zu belasten)); Nachweis genügender Strassenkapazität; gute, dem Zweck entsprechende Erschliessung mit dem öV und dem Langsamverkehr; Bezug zu gewachsenen Zentren oder Bahnhofgebieten und städtebauliche Einbindung.

Die Gemeinde Spreitenbach ist offensichtlich ein Teil des städtischen Entwicklungsraumes Limmattal sowie ein sog. Standort für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen. Verkehrsintensive Einrichtungen sollen gemäss den Bundesbehörden zentral platziert werden (und nicht im Grünen!). Das Problem, das sich daraus ergibt, ist der Umstand, dass solche Räume bereits aus lufthygienischer Sicht vorbelastet sind.

Die Gemeinde Spreitenbach ist ein typisches Beispiel für ein solches Gebiet. Kantonal ist nun vorliegend zu berücksichtigen, dass effektiv im Massnahmeplan Luft Aargau darauf verzichtet worden ist, verkehrslenkende Massnahmen zu verlangen.

Der nun im Streit liegende Gestaltungsplan betrifft genau so ein Gebiet wie hiavor geschildert. Es liegt eine perfekte Koordination zwischen Raumplanung und Umweltrecht vor. Nebst dem Fachmarkt (an dem sich der VCS stört) werden auch – wie bereits dargelegt – noch über 400 Wohnungen gebaut (nebst Haltestelle für die Limmattalbahn).

Nämliches lässt sich auch aus dem Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27.09.2013 herauslesen. So wird vom Kanton explizit i.S. Gestaltungsplan ausgeführt:

„4.2 Raumplanerische Beurteilung

Auf dem Areal HGO soll eine Bebauung realisiert werden, welche ein starkes städtebauliches Zeichen setzt. Der Komplex soll nebst Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Verkauf auch Wohnbauten aufweisen. Zudem soll es die Haltestelle der Limmattalbahn aufnehmen. Zur Belegung des wichtigen Sockelbereichs (Stadtbahnhaltstelle) sind mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen anzustreben. Auch auf der Fussgängerebene +1 ist eine Nutzung anzustreben, welche die Belegung fördert.

Die Aufbauten sollen gegen Osten und Norden so angelegt werden, dass sie einen ausgedehnten halböffentlichen Bereich als Erholungszone ermöglichen. In ihrer Lage sollen die Baukörper die Ränder der Sockelzonen verstärken. Der Gestaltungsplan legt zur Präzisierung der Vorgaben im Zonenplan zwei konkrete Baubereiche für Hochhäuser mit einer Höhe von maximal 460 Meter über Meer fest. Die städtebauliche Begründung und die Vorschrift in § 8 SNV sind planerisch nachvollziehbar.

Das Trasse der Limmattalbahn ist im Richtplan festgesetzt. Der rechtskräftige Erschliessungsplan hält bereits planungsrechtlich den Raum für das Limmattalbahntrasse frei. Der vorliegende Gestaltungsplan respektiert diese Vorgaben. Die diesbezügliche Vorgabe des kantonalen Richtplans wird damit erfüllt.

Das Erschliessungskonzept ist sachgerecht und berücksichtigt die übergeordneten Interessen.

Das Gebiet liegt direkt an der geplanten neuen Haltestelle der zukünftigen Limmattalbahn und nimmt die Haltestelle als überdeckten respektive überdachten Bereich auf, wie bereits der Erschliessungsplan Sandackerstrasse festlegt. Die Haltestelle hat gemäss § 9 SNV gemeinsam mit der Erschliessung der Ebene +1 höchsten, dem Ort entsprechenden räumlichen und gestalterischen Anforderungen zu genügen.

In § 16 SNV wird verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept einzureichen ist welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen bewältigt werden kann. Die diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind in den Sondernutzungsvorschriften festgelegt. Zudem wird der zukünftigen Bauherrschaft gestützt auf § 16 Abs. 2 SNV im Bereich der Wohnnutzung erlaubt, eine tiefere Parkplatzzahl zu realisieren, wenn mit dem Baugesuch beziehungsweise dem Mobilitätsmanagement verbindliche Massnahmen zur weiteren Reduktion des Parkplatzbedarfs zugesichert werden.

Der Parkplatznachweis wurde nach Massgabe der rechtskräftigen Vorschriften erarbeitet (vgl. §§ 43 ff. BauV) und die Festsetzung der Parkfelderanzahl obliegt nach § 56 Abs. 5 BauG dem Gemeinderat. Da nicht mit Sicherheit angenommen werden kann, dass die Situation im übergeordneten Verkehr auch in Zukunft das gesamte Verkehrsaufkommen zu bewältigen vermag, ist gegebenenfalls eine Ausfahrtdosierung unumgänglich. § 15 Abs. 3 und 4 SNV sichert im Bedarfsfall die Anordnung einer Ausfahrtdosierung.

Parallel zum Gestaltungsplan wurde auch ein Grünflächenplan erarbeitet. Die wesentlichen Elemente sind im Gestaltungsplan beziehungsweise in den Sondernutzungsvorschriften (§§ 12, 19 und 29 SNV) stufengerecht umgesetzt und sind damit grundeigentümerverbindlich.

4.3 Gesamtbeurteilung

Der Gestaltungsplan erfüllt zwar die städtebaulichen Anforderungen von § 21 BauG. ..."

Dem VCS wäre sicherlich nicht damit gedient, wenn ein solcher Fachmarkt peripher, ins Grüne gebaut würde. Deshalb muss – trotz lufthygienisch vorhandener Vorbelastung – eben ein solcher Fachmarkt ins Zentrum gestellt werden. Der im Streit stehende Gestaltungsplan berücksichtigt all diese Umstände in vorbildlicher Art und Weise. Sog. verkehrslenkende Massnahmen sind nicht in jedem Fall – und schon gar nicht im vorliegenden – das „Ei des Kolumbus“. Augenmass und die Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit sind die im Einzelfall anzuwendenden Prinzipien. Gerade dem VCS müsste doch sehr viel daran liegen, dass nun im Gebiet des Gestaltungsplanes die Attraktivität des öV relevant verbessert wird. Damit werden kurze Wege für zahlreiche Nutzer und eine hohe Attraktivität des öV garantiert.

Eine Reduktion von Parkplätzen und die Einführung von relevanten Parkgebühren, die eine Anpassung des Verhaltens der PW-Lenker bewirken würden, sind im Bereich des Gestaltungsplanes nicht ersichtlich. Wer keinen Parkplatz findet, weicht in andere EKZ in der Nähe aus (Dietikon, Glattzentrum). Andere Lenker werden mehrere Male im Parkhaus herumfahren. Zudem führt solches Verhalten oftmals zu grossem Rückstau. Verschärfte emissionsreduzierende Auflagen lassen sich daher nicht auf Art. 11 Abs. 3 USG abstützen.

Wie erwähnt, ist der Gestaltungsplan nur nicht genehmigt worden, weil keine UVP zusammen mit dem Parkhaus (des „Tivoli“) vorgenommen worden ist. Die sich in den Akten befindliche UVP habe den gesetzlichen Anforderungen der Umweltgesetzgebung nicht entsprochen (vgl. Urteil, Seiten 5 – 8 bzw. Ziffern 5.1. – 5.4), siehe auch Ziffer 4.3 (S. 3) des Nichtgenehmigungsentscheides).

Die hiervor geltend gemachten Gründe zeigen nun aber klarer Weise auf, dass mit einer Ausweitung der UVP (unter Einbezug des Tivoli) keine Massnahmen zur Verfügung stehen, die eine emissionsreduzierende Wirkung aufweisen würden. Die Immissionen aus dem Verkehr sind bereits maximal reduziert worden. Der Gestaltungsplanbereich ist raumplanerisch bestens koordiniert (inkl. Berücksichtigung der Umweltaspekte). Eine Ausdehnung der UVP würde vorliegend keinen Vorteil ergeben. Die Emissionsreduktion kann – so oder anders – im lufthygienisch vorbelasteten Gebiet nicht erreicht werden.

Zudem möchte der Gemeinderat noch einmal sein grösstes Missfallen gegenüber den kantonalen Behörden zum Ausdruck bringen. Immerhin wurde durch den Entscheid vom 27.09.2013 eine jahrelange intensive Planung zu Nichte gemacht, welche sehr eng auch mit den kantonalen Behörden (sprich mit dem BVU) abgesprochen und koordiniert worden ist (vgl. statt Vieler: positiver Bericht der Abteilung für Umwelt des Departementes BVU vom 23.06.2010 i.S. UVP Fachmarkt/unterirdische Parkplätze). Das gleiche Departement, welches die intensive Vorprüfung des Gestaltungsplanes vorgenommen hat, fällt nun der Gemeinde Spreitenbach in den Rücken. Die Vorprüfung des Kantons ist positiv ausgefallen. Trotzdem wird der Gestaltungsplan nicht genehmigt (vgl. wiederum: § 23 BauG).

Nur noch am Rande sei vermerkt, dass das Projekt Limmattalbahn durch den Nichtgenehmigungsentscheid des Kantons nun in gewisser Weise in Frage gestellt worden ist bzw. Verzögerungen unausweichlich sein werden. Insbesondere der Kanton Aargau (wie aber auch der Kanton Zürich) unterstützen bekanntlich dieses Riesenprojekt mit grossem Elan. Die Nichtgenehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes durch den Kanton Aargau erscheint daher auch unter diesem Gesichtspunkt als fraglich.

Nach Würdigung der hiervor dargelegten neuen Erwägungen (in sachlicher wie auch rechtlicher Hinsicht) – unter Berücksichtigung des aktuellen Entscheides des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 03.09.2013 („VCS c. Hornbach + Gemeinde Affoltern a.A.“) - ist daher in Gutheissung der vorliegenden Beschwerde der Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 aufzuheben und dem Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach die kantonale Genehmigung zu erteilen.

In Gutheissung der Beschwerde ist der Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 betreffend den Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach aufzuheben; auf die Beschwerde des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) ist nicht einzutreten, ev. ist diese Beschwerde abzuweisen. Ev. ist die Sache zur Genehmigung des Gestaltungsplans "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" unter Auflagen an das Departement BVU zurückzuweisen, u.K.u.E.F.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Entscheid des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 03. September 2013 i.S. VCS c. Hornbach Beilage 5
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

4. UVP (mit „Tivoli“) zufolge gemeinsamer interner Erschliessung?

(fehlender betrieblicher oder funktionaler Zusammenhang)

Der Gemeinderat hat seine Entscheidung, die im Gestaltungsplanperimeter geplanten Ladenflächen und Abstellplätze nicht zusammen mit den Anlagen des Tivoli und des Shopping-Centers als gesamthafte neue Anlage zu beurteilen, damit begründet (vgl. Beschluss vom 27.08.2012), dass der geplante Fachmarkt (OBI) mit einer Ladenfläche von 10'000 m², 300 Abstellplätzen und rund 200'000 Jahresfahrten gegenüber den bestehenden Zentren Tivoli und Shopping-Center mit gesamthafte 95'000 m² Ladenfläche, 4'355 Abstellplätzen und fünf Millionen Fahrten pro Jahr eine absolut untergeordnete Bedeutung aufweise.

Wie bereits im Vorverfahren vorgebracht, muss vorliegend ein betrieblicher oder funktionaler Zusammenhang in rechtlicher Hinsicht i.S.v. Art. 2 Abs. 4 LRV sowie Art. 2 Abs. 1 UVPV zwischen dem geplanten und den bestehenden Parkhäusern bestritten werden. Die Erwägungen der Vorinstanz stossen ins Leere (vgl. Urteil, Seiten 6 f., Ziffer 5.3). Eine Gesamtanlage muss somit in casu verneint werden.

Bei verschiedenen Projekten unterschiedlicher Betreiber darf nicht einfach per se auf einen Einheitscharakter geschlossen werden. Nach dem Gesagten fehlt es an einer freiwilligen Zusammenarbeit zwischen den Betreibern des Tivoli und der Bauherrschaft für die Anlagen im Bereich des Planperimeters HGO.

Es kann nicht sein, dass durch Vorgaben des Gemeinderates Spreitenbach ein funktionaler Zusammenhang zwischen diversen Einzelvorhaben geschaffen wird, aus welchen sodann eine UVP-Pflicht für die Gesamtanlage resultiert. Der Gemeinderat verlangt bzw. verlangte eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt der bestehenden Parkierungsanlage und der geplanten Parkierung im Planperimeter HGO und auch die öffentlichen Fusswegverbindungen. Dadurch sollen Synergien genutzt werden. Dem Gebot der Verdichtung muss Rechnung getragen werden. Dadurch kann jedoch nicht auf einen funktionalen Zusammenhang geschlossen werden. Schliesslich geht es auch nicht darum, dass keine UVP für die Anlage durchgeführt werden soll. Es darf nur keine UVP über fremde Anlagen angeordnet werden. Dies liegt ausserhalb des Einflussbereiches des vorliegenden Gestaltungsplanes. Die Vorinstanz hat sich mit diesem Argument, welches bereits im Vorverfahren vorgebracht wurde, nicht relevant auseinandergesetzt.

Verkehrsplanerisch wollte der Gemeinderat mit der gemeinsamen Erschliessung eine Mehrbelastung der Landstrasse verhindern. Die Industriestrasse kann den Mehrverkehr ohne weiteres aufnehmen. Auch sollte damit ein Rückstau und Suchverkehr verhindert werden. Dadurch würde eine Verflüssigung des Verkehrs stattfinden, welche weniger Emissionen entstehen lassen würden.

Zudem ist im vorliegenden Fall die sog. Mobilitätsvereinbarung zu beachten. Anlass für die Mobilitätsvereinbarung war eine bessere Anbindung des Shopping-Centers und des Tivolis an den öffentlichen Verkehr im Rahmen des Umbaus der Center-Mall/Sanierung Tivoli und die Reduktion der Abstellplätze um 150 im Rahmen der Sanierung Tivoli. Die Vereinbarung sieht die Einführung eines Parkleitsystems und einer entgeltlichen Parkraumbewirtschaftung vor. Bezüglich des Tivoli ist die Vereinbarung verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung Sanierung Tivoli vom 29.05.2007 geworden (vgl. dazu: Ziff. 19 der Baubewilligung).

Die vereinbarte (und für das Tivoli verfügte) entgeltliche Parkraumbewirtschaftung darf denn auch nicht isoliert betrachtet, sondern muss in den Zusammenhang mit der damaligen Sanierung Tivoli und dem Umbau der Center-Mall gestellt werden. Die diesbezüglich getroffenen Massnahmen stellen durchaus eine rechtskonforme umweltrechtliche Sanierungsmassnahme dar. Somit entfällt vorliegend die Möglichkeit, Art. 18 Abs. 1 USG bzw. Art. 2 Abs. 4 LRV anzuwenden, weil im Rahmen der Mobilitätsvereinbarung 2006 und der Baubewilligungen Sanierung Tivoli bzw. Umbau Center-Mall eine umweltrechtliche Sanierung des Tivoli mit umweltrechtlichen Sanierungsmassnahmen im Bereich Luftverunreinigung erfolgt ist. Sanierungsmassnahmen, die über die getroffenen Vereinbarungen und Massnahmen im Rahmen der erwähnten Baubewilligungen hinausgehen, dürfen nicht verfügt werden.

Die Chefin der Rechtsabteilung des Departementes BVU hat nach Erlass des Entscheides vom 27.09.2013 gegenüber dem Regionaljournal AG-SO (am 04.10.2013) vernehmen lassen, dass einzig die gemeinsame interne Erschliessung den Ausschlag für die Nichtgenehmigung gegeben habe. Man habe jedoch vollstes Verständnis dafür, dass der Gemeinderat Spreitenbach aus den hiervor dargelegten Synergiegründen eine entsprechende Optimierung angestrebt habe. Damit sei dem Grundsatz der Verdichtung und dem Grundsatz der häuslicher Nutzung des Bodens voll Rechnung getragen worden (vgl. dazu auch den Protokollauszug des Departementes BVU vom 27.09.2013, Ziffer 4.2).

Hätte also der Gemeinderat auf diese Optimierung des Projektes verzichtet, dann wäre der vorliegende Gestaltungsplan ohne weiteres vom Kanton genehmigt worden.

Dies stellt nach Einschätzung des Gemeinderates einen sog. überspitzten Formalismus dar. Man könnte sich somit fragen, ob die gemeinsame Verbindung zwischen Fachmarkt und Tivoli nicht einfach gekappt werden soll. Damit würde den „Bedenken“ des Kantons doch voll Rechnung getragen. Oder man stellt den Fachmarkt separat (z.B. mit einem Abstand von 1 Meter von der Grenze zum Tivoli) auf. Eine Verbindung bzw. ein funktionaler und betrieblicher Zusammenhang könnte sicherlich nicht mehr behauptet werden. Die Folge wäre sicherlich ein Verneinen einer gem. UVP (Fachmarkt / Tivoli). Dies würde zu einer unkomplizierten Genehmigung des Gestaltungsplanes führen. So einfach wäre das.

Diese beiden Beispiele zeigen doch, wie überspitzt formalistisch die Vorinstanz argumentiert hat. Der Kanton (und auch wohl der VCS) würden sich scheinbar an dieser Verschlechterung des Projektes nicht stören? Eine Ausfahrtsdosierung für die Erschliessung des Parkhauses HGO und der Teilerschliessung HGW über die Industriestrasse könnte damit aber nicht mehr realisiert werden. Nur das Parkhaus HGO wäre von dieser möglichen Ausfahrtsdosierung betroffen. Die Trennung der beiden Parkhäuser würde zudem – wie auch schon erwähnt – zu vermehrtem Such- und Warteverkehr führen. Ein funktionaler oder betrieblicher Zusammenhang (geplantes Parkhaus / bestehende Parkhäuser) muss daher bestritten werden.

Die Genossenschaft Migros hält in der STWE-Gemeinschaft „Tivoli“ eine sog. Minderheitsbeteiligung (von unter 30 %). Ein bestimmender Einfluss der Genossenschaft Migros im „Tivoli“ besteht somit in keiner Weise (vgl. dazu: Art. 712a ff. i.V.m. Art. 646 ff. ZGB, siehe auch: Amédéo Wermelinger, Das Stockwerkeigentum, Genf 2004, Seiten 456 ff.).

Solches Rechtsverhalten von kantonalen Behörden ist vom Verwaltungsgericht nicht zu schützen. In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde ist der Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 aufzuheben und dem Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach die kantonale Genehmigung zu erteilen ist. In Gutheissung der Beschwerde ist der Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 betreffend den Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach aufzuheben; auf die Beschwerde des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) ist nicht einzutreten, ev. ist diese Beschwerde abzuweisen. Eventuell ist die Sache zur Genehmigung des Gestaltungsplans "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" unter Auflagen an das Departement BVU zurückzuweisen, u.K.u.E.F.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

5. Perimeter Gestaltungsplan

Die Vorinstanz hätte sich im Entscheid vom 27.09.2013 nur noch mit den neuen Bestimmungen des GP HGO (und v.a. mit den Sondernutzungsvorschriften, SNV) auseinandersetzen dürfen. Aus verfahrensrechtlichen Bestimmungen war und ist es nicht zulässig, eine UVP über den Bereich Fachmarkt / Tivoli zu verlangen bzw. eine entsprechende Anpassung im GP HGO zu verlangen. Dies ist heute nicht mehr möglich. Verfahrensrechtlich hat es der VCS – entgegen den Ausführungen der Vorinstanz - klarer Weise einfach verpasst, im richtigen Verfahren und v.a. zum richtigen Zeitpunkt diese UVP über das Gesamte zu verlangen und auch entsprechend zu versuchen, dies mittels Rechtsmitteln durchzusetzen. Solches ist vorliegend unterblieben. Trotzdem hat die Vorinstanz dem VCS Recht gegeben und eine UVP über das Gebiet Fachmarkt / Tivoli verlangt. Diesbezüglich kann auf die Erwägungen unter Ziffern 2. c), 3. und 4. hiervor verwiesen werden.

Zudem hat das Departement BVU in seinem Entscheid nicht beachtet, dass der Perimeter im GP HGO bestimmt worden ist, wie dies bei Gestaltungsplänen so üblich ist (vgl. BauG, BauV bzw. aABauV etc.). Nun in einem Beschwerdeverfahren auf eine rechtskräftige BNO-Bestimmung (inkl. diverser Teiländerungen) zurückzukommen, war nicht zulässig. Im BNO-Verfahren (Teiländerungen 2003 und v.a. 2005, siehe auch 2011) hätte der VCS verlangen müssen, dass in der BNO eine Bestimmung aufgenommen werden müsse, die eine UVP über das gesamte HG-Gebiet beinhalten müsse, sollte im Gebiet HGO einmal ein Baugesuch bzw. eine Sondernutzungsplanung zur Diskussion stehen. Dies ist offensichtlich verpasst worden (vgl. auch: Ziffer 1.c) hiervor).

Im Jahr 2005 (21.06.) wurde § 11 Abs. 7 der BNO der Gemeinde Spreitenbach (Ausgabe 2003) dahingehend geändert, dass in der Handels- und Gewerbezone Ost maximal 10'000 m² Nettoladenfläche erlaubt, aber auch eine kostenpflichtige Parkplatzbewirtschaftung verlangt wurde. Ergänzend erliess die Gemeinde verschärfte Vorschriften betreffend die zulässige Anzahl Abstellplätze (§ 56 Abs. 2 BNO). Im Jahr 2011 (21.06.) wurden namentlich § 11 Abs. 7 - 9 BNO geändert bzw. erlassen. Neu wurden ein Wohnanteil von 30 % und ein Gewerbeanteil von 25 % verankert und für das Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben, dass ein Mobilitätskonzept einzureichen sei. Am 15.08.2012 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat.

Der Gestaltungsplan „P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)“, - gemäss Fassung des Gemeinderates Spreitenbach vom 27.08.2012 - sieht den Bau von 423 Wohnungen, einen Kindergarten, einen Fachmarkt mit 10'000 m² Ladenfläche, den in die Überbauung integrierten Limmattalbahnhof sowie den Bau von 700 unterirdischen Abstellplätzen vor, wovon 400 ausschliesslich den Wohnungen vorbehalten sein müssen.

Die Bauherrschaft hat im Rahmen der Sondernutzungsplanung für die geplante Ladenfläche und die unterirdischen Abstellplätze innerhalb des Planperimeters einen Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet und die kantonale Fachbehörde hat eine entsprechende (positive) Beurteilung abgegeben (vgl. wiederum: § 23 BauG).

Die entsprechenden Bauten und Anlagen des Einkaufszentrums Tivoli) sind alle rechtskräftig bewilligt und auch gebaut und liegen alle ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans HGO und teilweise sogar auch ausserhalb des Bereichs der Handels- und Gewerbezone (HG). Diese Bauten und Anlagen sind zudem nicht im Eigentum der Bauherrschaft (Migros), sondern von Dritten. Eine Beteiligung der Migros als Stockwerkeigentümerin am Einkaufszentrum Tivoli besteht. Mehr jedoch nicht. Immerhin: die Vorinstanz erkennt, dass kein funktionaler Zusammenhang zwischen dem EKZ Shoppi und dem EKZ Limmatpark und der Umweltarena besteht (Urteil, Seiten 7 u. und 8 o.; Ziffer 5.4).

Die Anordnung der vom VCS geforderten Massnahmen, namentlich der Eingriff in rechtskräftige Baubewilligungen (z.B. betreffend der Anzahl Abstellplätze / Parkraumbewirtschaftung), hätte im Verfahren vor RA / DBVU nicht gehört werden dürfen, weil diese Anlagen ausserhalb des Planperimeters liegen. Auch im Baubewilligungsverfahren ist die Anordnung von Massnahmen in Bezug auf Gebäude und Nutzung von nicht beteiligten Dritten logischer Weise nicht möglich (von diesen wurde ja keine Baubewilligung eingereicht; vgl. auch die Eigentumsgarantie, den Vertrauensschutz, die Besitzstandsgarantie, das rechtliche Gehör etc.). Es ist dem Gemeinderat Spreitenbach somit nicht möglich, im vorliegenden Sondernutzungsplanverfahren Anordnungen für Bereiche ausserhalb des Planperimeters zu treffen; solche Anordnungen hätten allenfalls im Rahmen der dargestellten Änderungen von § 11 BNO (2003, 2005 und 2011) vorgenommen werden können, was jedoch – wie dargelegt – nicht geschehen ist. Dies wurde im Entscheid der Vorinstanz vom 27.09.2013 nicht beachtet.

In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde ist der Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 aufzuheben und dem Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach die kantonale Genehmigung zu erteilen ist. In Gutheissung der Beschwerde ist der Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 betreffend den Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach aufzuheben; auf die Beschwerde des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) ist nicht einzutreten, ev. ist diese Beschwerde abzuweisen. Ev. ist die Sache zur Genehmigung des Gestaltungsplans "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" unter Auflagen an das Departement BVU zurückzuweisen, u.K.u.E.F.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

6. Beschwerdebefugnis VCS

Die Durchführung einer umfassenden UVP wurde vom VCS effektiv bereits im Vorverfahren verlangt. Früher jedoch nicht (vgl. die BNO-Revisionen aus den Jahren 2003 / 2008 und 2011)!

Solches vor dem DBVU zu verlangen, war unzulässig. Im Rahmen der Änderungen von § 11 BNO wurden auch hinsichtlich des Verkaufskommens neue flankierende Massnahmen getroffen, namentlich wurde verlangt, dass ein Mobilitätskonzept zu erstellen ist. Ferner wurde die Pflicht zum Erlass einer kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung wieder aufgenommen (§ 11 Abs. 9 BNO). Zudem wurde der Bereich HGO für Wohnnutzung geöffnet (§ 11 Abs. 7 BNO) und dazu Baufelder für Hochhausbauten ausgeschieden (§ 11 Abs. 8 BNO). Mit dem Gestaltungsplan HGO wird diese im Juni 2011 von der Gemeindeversammlung beschlossene und in der Zwischenzeit vom Regierungsrat genehmigte Öffnung der Handels- und Gewerbezone im Bereich Ost für Wohnnutzungen umgesetzt.

Der VCS hat sich am ersten Verfahren zur Änderung von § 11 BNO im Jahre 2005 beteiligt und unter anderem in seiner Einsprache vom 17.05.2005 verlangt, es müsse für die Teiländerung der BNO betreffend HGO eine UVP erster Stufe durchgeführt werden. Es sei offenkundig, dass die Änderung im Hinblick auf ein konkretes Projekt eines Einkaufszentrums oder eines Fachmarkts erfolge (Einsprache vom 17.05.2005). In der Folge entschied der VCS jedoch, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung kein Rechtsmittel einzulegen. Dies muss sich der VCS nun heute im Beschwerdeverfahren entgegenhalten lassen. Eine UVP bezogen auf ein Areal, das ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegt, ist demgegenüber im heutigen Zeitpunkt und im vorliegenden Beschwerdeverfahren i.S. Gestaltungsplanung nicht zulässig (vgl. auch Erwägungen unter Ziffer 5. hiervor). Wie sollen z.B. Dritte, welche ja gar nicht am vorliegenden Verfahren beteiligt waren entsprechende Massnahmen in rechtlich verbindlicher Weise auferlegt werden (vgl. Vertrauensschutz, Eigentumsgarantie, rechtliches Gehör etc.)? Im damaligen Verfahren zur Verankerung der vergrösserten Verkaufsfläche und der entsprechenden umweltrechtlichen Anordnungen (Parkraumbewirtschaftung/Parkplatzbeschränkung) hat der VCS jedoch nicht eine UVP und die Anordnung entsprechender Massnahmen über den Bereich des Perimeters des Gestaltungsplans HGO hinaus verlangt. Dies hat er sich jetzt ebenfalls anrechnen zu lassen.

Gemäss Art. 55 Abs. 3 USG hat der VCS (als beschwerdeberechtigte Organisation) die Möglichkeit, Rügen vorzubringen, soweit sie diese bereits in einem vorgelagerten Verfahren hätte vorbringen können. In den Verfahren, die zu den Änderungen von § 11 BNO hin zu seinem heutigen Wortlaut führten, wurde einerseits die erheblich vergrösserte Verkaufsfläche im Umfang von 10'000 m² verankert, andererseits fanden aber auch umweltrelevante Vorschriften Aufnahme, gerade im Hinblick auf den Verkehr und die Parkierung (§ 11 Abs. 9 BNO, vgl. auch § 56 Abs. 2 BNO). § 11 BNO befasst sich mit dem gesamten Bereich HG, im Gegensatz zum vorliegenden Gestaltungsplan, der sich nur auf den Teilbereich HGO erstreckt und folglich gar nicht dazu geeignet ist, umweltrechtliche Vorschriften für den gesamten Bereich HG aufzunehmen. Eine Vermischung war somit aus rechtlichen Gründen gar nicht möglich.

Der VCS vertrat vor Vorinstanz Rechtsstandpunkte, als ob es keine diversen Vorverfahren i.S. BNO (v.a. § 11) gegeben hätte. Diese Ausführungen gingen am Thema des Beschwerdeverfahrens vorbei. Dafür ist es zu spät. Nämliches hätte auch für das Beschwerdeverfahren vor Vorinstanz gelten müssen.

Massgebend im Rahmen der Beurteilung des Legitimationsverlustes des VCS wäre die Frage gewesen, ob die Absätze 7 - 9 von § 11 BNO Anordnungen mit einem Verfügungscharakter aufgewiesen hätten. Sowohl die Beschränkung der zulässigen Nettoladenfläche auf max. 10'000 m² als auch die Anordnung eines Mobilitätskonzepts und einer kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung stellten doch typische Anordnungen mit Verfügungscharakter dar. Dies musste auch der VCS anerkennen (Einsprache VCS vom 17.05.2005 betreffend BNO „Teiländerung HGO“). Zudem unterlag den Änderungen von § 11 BNO im Jahr 2011 das im Gestaltungsplan HGO weiter konkretisierte Projekt, lag doch der Gestaltungsplan bereits im Jahr 2010 zur Mitwirkung auf und hat der VCS in diesem Rahmen am 01.12.2010 eine Mitwirkungseingabe verfasst.

In der BNO (§ 11) wurden vom Gemeindegessetzgeber bereits verbindliche Festlegungen getroffen (inkl. Perimeter). Auch ist effektiv kein funktionaler oder betrieblicher Zusammenhang zwischen dem Fachmarkt und dem Tivoli im Sinne der Rechtsprechung ersichtlich (vgl. auch: Ziffer 4. hiervor). Eine Sanierungspflicht der bestehenden Anlagen konnte im Beschwerdeverfahren nicht verlangt werden, zumal ja am 18.12.2006 das Mobilitätskonzept abgeschlossen worden ist. Massnahmen i.S. Begrenzung des Verkehrs waren und sind somit in anderen Nutzungen ausserhalb des GP HGO nicht zulässig

Auch müsste man sich fragen, was der Gestaltungsplan P 092 HGO Ost“ überhaupt will: Gemäss § 11 Abs. 6 BNO wird bekanntlich eine Erstellung eines Gestaltungsplanes verlangt, sollte ein Neubau, ein grösserer Erweiterungsbau oder grössere Umnutzungen im Gebiet HGO (oder auch HGW) erfolgen. Ein solcher Gestaltungsplan wurde ja nun erstellt (vgl. Protokollauszug des Gemeinderates Spreitenbach vom 27.08.2012), mitsamt ausführlichen Sondernutzungsvorschriften (SNV). Zudem kann in diesem Zusammenhang auch auf die Vereinbarung zwischen der STWEG Tivoli und dem Shopping-Center und Immobilien AG und der EWG Spreitenbach und dem Departement BVU über die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes vom 18. Dezember 2006 („Mobilitätsvereinbarung 2006“) verwiesen werden.

Im Gestaltungsplan wurde der Perimeter – wie üblich – bezeichnet. Der GP HGO bezweckt, die Erstellung einer Gesamtüberbauung für Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzung sowie für Fachmärkte und Einkaufen zu ermöglichen (vgl. § 2 SNV).

Die HGO grenzt bekanntlich ans Tivoli. In diesem Bereich ist zudem der Neubau einer Bahn (Limmattalbahnhof) geplant. Im Bereiche der HGO ist zudem der zentrale Bahnhof der Limmattalbahnhof (inkl. Bushaltestellen) geplant. All dies berücksichtigen die BNO, der Gestaltungsplan „P 092 Handles- und Gewerbezone Ost“ und die SNV zu diesem Gestaltungsplan (vgl. auch den kantonalen Richtplan). Bei der Nutzung ist vorgesehen: 49'300 m² Wohnen, 1'700 m² Gewerbe/Dienstleistung, 2'000 m² publikumsorientierte Dienstleistungsnutzung, sowie 10'000 m² Verkaufsfläche für einen Fachmarkt (OBI). Von den 700 vorgesehenen Parkplätzen dienen mehr als die Hälfte (400) der Wohnnutzung. In § 11 der BNO wird eine minimale Wohnnutzung von 30 % verlangt. Im nun im Streit stehenden Gestaltungsplan ist jedoch ein Wohnanteil von eindrucklichen 75 % festgehalten!

Der Erschliessungsproblematik wurde im Gestaltungsplan zudem speziell Rechnung getragen. In den SNV zum Gestaltungsplan wurde sehr genau legiferiert, wie z.B. die Verkehrsflüsse zu funktionieren haben oder wie die baulich-funktionale wie auch betriebliche Trennung (OBI / Wohnen) von Statten gehen muss (vgl. z.B. §§ 5, 15, 17, 20 SNV). Gerade die vorliegende dominante Wohnnutzung (75 %) führt doch – im Vergleich zu einer vollumfänglichen Gewerbe- bzw. Shoppingnutzung – zu einem sehr relevanten Minderverkehr.

Der VCS brachte in seiner Beschwerde vor Vorinstanz vor, das Neubauprojekt OBI werde direkt an das Tivoli angebaut und sei baulich damit verbunden. Das Konzept sei eine Ergänzung des Tivoli durch eine OBI-Markt (vgl. Teilerschliessung, Verbindung der Parkierung etc.). Eine Zusatznutzung sei offensichtlich. Zudem sei in beiden Zentren (Tivoli und OBI) die Migros der Leader. Ein funktionaler Zusammenhang sei offensichtlich (gleicher Benutzerkreis, betriebliche Einheit, gemeinsame Organisation etc.).

Gemäss Art. 2 Abs. 4 LRV (vgl. auch Art. 18 Abs. 1 USG) gelten u.a. auch als neue Anlagen, Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind. Explizit steht in der LRV: „Als neue Anlagen gelten auch Anlagen, die umgebaut, erweitert oder instand gestellt werden, wenn dadurch höhere oder andere Emissionen zu erwarten sind oder mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wird, die eine neue Anlage verursachen würde.“

Der VCS argumentierte aus diesen Gründen, dass die neuen Anlagen, welche gemäss Gestaltungsplan HGO entstehen sollten durch ihren funktionalen Zusammenhang mit dem Objekt Tivoli gesamthaft gesehen eine neue Anlage gemäss LRV darstellen würden. Die Folge wäre (gemäss VCS), dass die erforderlichen Emissionsbegrenzungen für die gesamte Anlage (Tivoli / OBI (bzw. Objekte gemäss Gestaltungsplan HGO)) festzusetzen bzw. einzuhalten wäre. Damit übersah der VCS einerseits, dass das ganze Einkaufszentrum Tivoli über 95'000 m² Verkaufsfläche und 4'355 Parkplätze verfügt mit durchschnittlichen Jahresfahrten von rund 5 Millionen. Der Fachmarkt OBI hat lediglich 10'000 m² Verkaufsfläche und lediglich 300 Parkplätze und lediglich rund geschätzte 200'000 Jahresfahrten. Das Projekt OBI ist ein absoluter „Nebenschauplatz“, da der GP HGO ja v.a. das Wohnen fördern will (gemäss Planungsbericht, Seite 11: rund 50'000 m²; vgl. auch § 11 Abs. 7 – 10 BNO in der Fassung vom 21.06.2011 / 15.08.2012). Würde der Fachmarkt nicht gebaut, so würde der Nutzen für die Umwelt nicht relevant in Erscheinung treten.

Die Notwendigkeit einer UVP „übers Ganze“ ist nur auf ein bestimmtes neues Projekt bezogen, welches mit einem anderen Projekt räumlich sehr eng und funktional zusammenhängt. Es muss nach Vollendung des Bauwerkes eine Einheit eines Betriebes ergeben mit der gleichen Bauherrschaft. Diese Voraussetzungen waren und sind vorliegend nicht gegeben (vgl. auch: Ziffer 4. hiavor). Das Tivoli kann gut ohne das OBI bestehen, das OBI kann gut ohne das Tivoli bestehen. Das OBI ist zudem ein sehr „kleiner Fisch“ (ca. 5 – 10 % Grösse betr. Verkaufsfläche, Parkplätze, PW-Bewegungen etc.). Rechtlich gesehen handelt es sich bei der Bauherrschaft im OBI zudem um nicht die gleiche Bauherrschaft wie im Tivoli. Dass Verbindungen bestehen, ändert nichts an der rechtlichen Verschiedenheit. Dass in den SNV von Seiten der Gemeinde Vorschriften i.S. Parkierung, Erschliessung, Parkleitsystem etc. verlangt werden (vgl. statt Vieler: Bericht Bauverwaltung vom

12.06.2012, Seiten 3 u. und 4 o.), kann doch nicht der Bauherrschaft zum Nachteil gereichen. Die kantonale Genehmigungsbehörde hätte eigentlich froh sein müssen, um die systematische und landsparende Erschliessung und Parkierung in der HGO. Den Prinzipien der Verdichtung werden Rechnung getragen. Jeder Bauherr profitiert vom anderen. Man könnte die Erschliessung in der HGO auch völlig losgelöst von der Parkierung (Erschliessung etc.) im Tivoli beschliessen (vgl. dazu Erwägungen unter Ziffer 4. hiavor).

Es kann rechtlich nicht angehen, dass ein bereits seit Jahrzehnten bestehendes Grossprojekt bzw. eine Grossanlage („Tivoli“) nur wegen einer „zufällig“ in der Nachbarschaft neu zu erstellenden Baute (OBI) bzw. eines Gestaltungsplanes plötzlich als i.S.d. USG (LRV) als umweltrechtlich nicht saniert zu qualifizieren ist. Scheinbar befürwortet der Kanton eine Kappung der Zufahrten zwischen den Parkhäusern OBI/Shoppi oder eine separate Erstellung des Fachmarktes (ohne einen räumlichen Bezug zum Tivoli)(vgl. Ziffer 4. hiavor). Das widerspricht dem Grundsatz einer haushälterischen Nutzung von Grund und Boden (vgl. dazu explizit: Art. 1 Abs. 1 und Art. 3 Abs. 3 RPG).

Das Tivoli ist schon vor Jahrzehnten bewilligt und gebaut worden. Auf dieses Projekte darf nicht zurückgegriffen werden, ansonsten man sich fragen müsste, wieso man überhaupt noch Baubewilligungen erteilen sollte. Es gilt diesbezüglich die Eigentumsgarantie, das Prinzip von Treu und Glauben, das Prinzip der Rechtssicherheit und Beständigkeit von Plänen und Baubewilligungen. Es wäre ja rein willkürlich, wenn man beim vorliegenden „Bagatel“-Projekt OBI bzw. in einem Beschwerdeverfahren i.S. Gestaltungsplan plötzlich das Grossprojekt Tivoli in Frage stellen oder auch nur schon „Nachbesserungen“ verlangen könnte. Das Tivoli (und die anderen Anlagen) sind zudem als umweltrechtlich saniert anzusehen, was die LRV und das USG angeht (vgl. auch die Mobilitätsvereinbarung vom 18.12.2006). In dieser Vereinbarung wurde das Ziel der vertraglichen Verpflichtung wie folgt definiert (vgl. Ziffer 1.): *„Nach erfolgreichem Umbau des Tivoli, der Fertigstellung der Center-Mall mit besserer Anbindung des Einkaufszentrum an den öffentlichen Verkehr sowie der Inbetriebnahme des Halbanschlusses A1 werden alle Parkieranlagen von Shoppi und Tivoli mit einer modernen Parkraumbewirtschaftung ausgerüstet. Sie besteht aus den Elementen Parkleitsystem, Bewirtschaftung der Parkfelder und Benutzerinformation.“* Unter Ziffer 4. g) der Mobilitätsvereinbarung wurden sodann die Tarife i.S. Parkierung festgelegt: 1. Stunde: Fr. 0.50/h (Ausfahrt innerhalb der ersten ¾ Stunde gratis); 2. Stunde: Fr. 1.00/h; jede weitere Stunde: Fr. 2.00/h. Das Tivoli wurde in der Zwischenzeit bekanntlich umfassend saniert. Das Parking, inkl. neuer Verkehrsführung wurde angepasst, der Halbanschluss A1 wurde realisiert, die Parkraumbewirtschaftung funktioniert (auch mit der neu eingeführten Tarifierung) bestens. Baurechtlich liegen somit für das Tivoli diverse rechtskräftige Baubewilligungen vor, von welchen vor Jahrzehnten und erst vor kurzem (vgl. Baugesuch Nr. 2268) Gebrauch gemacht worden ist.

Würde man – wie dies das DBVU annimmt - einen Gesamteinkaufskomplex „OBI (Fachmarkt) / Tivoli (bzw. GP HGO)“ annehmen und eine UVP über beide Gebiete verlangen (inkl. Anordnung von weiteren Massnahmen zur Verkehrsberuhigung bzw. – begrenzung für das gesamte Gebiet, so würde dies einen ungerechtfertigten Eingriff in die Eigentumsgarantie (und anderer Freiheits- und weiterer Rechte) der Bauherrschaft Tivoli (bzw. deren Nachfolger, Mieter etc.) führen. Dies ist verfahrensrechtlich klar nicht zulässig.

Der Perimeter ist klar und kann nicht willkürlich ausgeweitet werden. Man stelle sich die Sache in natura vor: Ein Bauherr will bauen. Die Gemeinde (und / oder der Kanton) verlangt von diesem eine Optimierung der Erschliessung und Parkierung mit benachbarten Grundstücken. Nun soll plötzlich der Eigentümer einer benachbarten Baute, welcher schon seit Jahrzehnten gebaut hat, plötzlich (in einem „fremden“ Verfahren) Nachteile in Kauf nehmen müssen. Dies könnte bis zu einer (Teil-)Stilllegung der alten Baute führen. So können baurechtliche Verfahren nicht geführt werden. Es sind klar die Verfahren zu unterscheiden und es ist differenziert vorzugehen. Eine Vermischung war somit nicht zulässig.

Was das Departement BVU in seinem Entscheid vom 27.09.2013 dazu vorbringt, ist nicht stichhaltig und überzeugt nicht. Soweit die Vorinstanz lapidar und ohne jede Begründung ausführt (vgl. Urteil, Seite 4, Ziffer 4.), die Nutzungsplanungsänderungen 2005 und 2011 seien nicht "projektbezogen" erfolgt, schliesst sie ihre rechtliche Prüfung und Begründung ab, wo sie sie eigentlich anfangen müsste. Zu prüfen gewesen wäre von der Vorinstanz richtigerweise, ob die geänderten Bestimmungen in der BNO Verfügungscharakter aufweisen und eben insofern projektbezogen waren (vgl. auch Erwägungen hiervor, Ziffer 2.). Die Projektbezogenheit ist nicht eine Eigenschaft einer Nutzungsplanung, über die eine Beschwerdebehörde nach Gutdünken entscheiden könnte, sondern ergibt sich aus dem Mass, inwieweit die in Frage stehenden Bestimmungen Verfügungscharakter aufweisen. § 11 Abs. 7 - 9 BNO enthalten solche Anordnungen (maximal zulässige Ladenfläche, Anordnung Mobilitätskonzept, Anordnung Parkraumbewirtschaftung). Der VCS hat dies ausdrücklich selber anerkannt (Einsprache vom 17. Mai 2005, Nr. 8), was die einleitende Behauptung der Vorinstanz umso unverständlicher erscheinen lässt. Zudem unterlag den Änderungen von § 11 BNO im Jahr 2011 das im Gestaltungsplan HGO weiter konkretisierte Projekt, lag doch der Gestaltungsplan bereits 2010 zur Mitwirkung auf und hat der VCS in diesem Rahmen am 1. Dezember 2010 eine Mitwirkungsangabe verfasst. Dem Kanton war es nicht erlaubt, das Ermessen des Gemeinderates als Genehmigungsbehörde des vorliegenden Gestaltungsplanes durch sein eigenes Ermessen zu ersetzen. Dies stellt auch eine Verletzung der Gemeindeautonomie dar (vgl. dazu auch: Art. 5 Abs. 2 Kantonsverfassung und Art. 50 Abs. 1 Bundesverfassung).

Die Vorinstanz verkennt sodann Hintergrund und Zweck von § 64 V EG UWR und auch den Zusammenhang zwischen Raumplanung und Umweltrecht. Es geht darum, dass raumplanerische Anordnungen möglichst frühzeitig auf ihre Übereinstimmung mit dem Umweltrecht geprüft werden. Da die UVP kein selbständiges und zusätzliches Verfahren darstellt, muss sie jeweils in demjenigen Verfahren durchgeführt werden, in dem eine umfassende Koordination überhaupt möglich und allfällige Anordnungen überhaupt getroffen werden können. Das betrifft einerseits den Detaillierungsgrad der Anordnungen (und damit den Anlagenbezug), aber eben auch den Perimeter des massgebenden Planungsverfahrens. Wo in einer Handels- und Gewerbezone zusätzlich zu den bereits bestehenden Ladenflächen weitere 10'000 m² Ladenfläche in der entsprechenden Bestimmung der BNO mitsamt flankierenden umweltrechtlichen Massnahmen zugelassen werden, kann eine diesen Bereich umfassende umweltrechtliche Prüfung nur im Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden und nicht in einem nachgeordneten Verfahren, das räumlich bloss noch einen Teil

des Gesamten erfasst. Dies jedenfalls soweit, wie die entsprechende Norm Bestimmungen mit Verfügungscharakter aufweist, was aber vorliegend offenkundig der Fall ist (Beschränkung der zusätzlichen Ladenfläche auf 10'000 m²; Einführung der kostenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung).

Die damalige Rüge des VCS, es sei eine UVP durchzuführen, war entgegen der Beurteilung der Vorinstanz nicht "unzulässig". Der Gemeinderat hat – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – keinen erheblichen Ermessensspielraum bei der Frage, ob eine UVP durchzuführen ist. Die § 32 und § 33 EG UWR, auf die sich die Vorinstanz beruft, sind erst seit dem 1. September 2008 in Kraft und insofern irrelevant für die Frage, ob im Verfahren 2005 eine UVP hätte angeordnet werden müssen. § 20 aUSD (siehe ferner: § 64 V EG UWR) hielt fest, dass die UVP für Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums-, Kunden- oder Güterverkehr im Nutzungsplanungs- und nicht erst im Sondernutzungsplanungsverfahren durchzuführen ist, wenn für diese Anlagen ein solches Verfahren durchgeführt wird.

Entsprechend wurde etwa auch im Fall IKEA Spreitenbach gehandelt. Auch dort ergriff der VCS Rechtsmittel, obwohl es sich um einen Allgemeinen Nutzungsplan handelte und in der Folge wurde das entsprechende Verfahren mit UVP durchgeführt (vgl. dazu: Urteil des Bundesgerichts 1A.125/2005 vom 21. September 2005). Insofern hätte der VCS im damaligen Verfahren eine UVP über das gesamte Areal verlangen müssen bzw. den Entscheid, wonach keine solche durchgeführt wird, anfechten müssen. Dieser Rechtsstandpunkt des Gemeinderates Spreitenbach stellt keinen Verstoss gegen Treu und Glauben dar, wie die Vorinstanz meint, annehmen zu müssen. Denn Tatsache ist, dass im vorliegenden Verfahren eine UVP durchgeführt wird, aber eben beschränkt auf den Perimeter des Gestaltungsplans HGO. Das und nichts anderes wurde seitens der Gemeinde in Aussicht gestellt. An das hält sich die Gemeinde. Soweit die Vorinstanz geltend macht (Urteil, Seiten 4 ff.), es sei nicht Aufgabe des VCS, zu prüfen, ob eine Nutzungsplanung der UVP unterliege, weil dem VCS keine Aufsichtspflicht zukomme, geht auch dies an der Sache vorbei. Selbstverständlich muss der VCS nicht alle publizierten Nutzungspläne daraufhin prüfen, ob allenfalls eine Verletzung der UVP-Pflicht vorliegt. Wenn er aber eine solche Verletzung feststellt, kann er nicht einfach die Augen davor verschliessen und um genau das geht es vorliegend. Der VCS hat nämlich im konkreten Fall tatsächlich Einsprache erhoben (Einsprache vom 17. Mai 2005), obwohl keine UVP durchgeführt wurde und er hat den Antrag gestellt, es sei eine UVP durchzuführen. Wieso die Vorinstanz dies bei ihrer Beurteilung nicht berücksichtigt, sondern es vorzieht, allgemeine Ausführungen zu machen, die für den konkreten Fall ohne Relevanz sind, ist nicht nachvollziehbar. Die Argumentation der Vorinstanz würde nun dazu führen, dass der VCS gar nicht verpflichtet ist, in Fällen in denen er Kenntnis von der Missachtung der UVP-Pflicht hat, Rechtsmittel zu ergreifen und trotzdem später jederzeit genau dies rügen könnte. Das ist aber offenkundig falsch und widerspricht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. dazu den Fall „VCS c. Gäupark“).

Auch falsch ist die Annahme, ein Fehler bei der Wahl des UVP-Leitverfahrens dürfe dem Grundsatz von Treu und Glauben folgend nicht zu einer Belastung der Rechte des VCS führen (Urteil, Seiten 4 ff.). Einerseits widerspricht dies dem eben erwähnten Entscheid des Bundesgerichts (Urteil 1C_150/2012 vom 6. März 2013). Auch der VCS hat Verfahrenspflichten; stellt er eine Verletzung einer UVP-Pflicht fest, ist er verpflichtet, zu handeln. Zum anderen gilt es vorliegend nicht bloss die Rechte des VCS zu wahren, sondern auch die Rechte der Grundeigentümer, die den entsprechenden Bereich entwickeln wollen und darauf angewiesen sind, dass der VCS seine Rügen so früh als möglich einbringt (Art. 55b Abs. 3 USG). Wenn der VCS auf eine Beschwerde verzichtet, ob er Anlass dazu gehabt hätte (wie er in seiner Einsprache vom 17. Mai 2005 ja selber darlegt!), so kann sich dies eben nicht zum Nachteil der Planungsträger auswirken. Der VCS hat damals selber folgendes dargelegt (Einsprache vom 17. Mai 2005, Nr. 9: *"Es ist offensichtlich, dass hier die BNO-Teiländerung im Hinblick auf die Realisierung eines Einkaufszentrums oder Fachmarkts erfolgt, weil nur dann die Bezugnahme auf die rechtsgleiche Behandlung mit dem IKEA-Vorhaben "Wille" Sinn macht. Dass noch kein konkretes Bauprojekt vorliegt, spielt keine Rolle."*

Die Vorinstanz irrt, wenn sie annimmt, eine pflichtwidrige Unterlassung einer UVP führe in jedem Fall dazu, dass die beschwerdeberechtigten Verbände im nachgelagerten Verfahren (Gestaltungsplan- bzw. Baubewilligungsverfahren) wiederum alle Rügen vorbringen können, die sie im vorgelagerten Verfahren unterlassen haben. Der VCS muss seine Verfahrenspflichten, die sich auch aus Art. 55b USG ergeben, wahrnehmen, wenn er dies nicht tut, so kann er nicht mit dem Hinweis, der vorgelagerte Entscheid sei falsch, diesen wieder aufrollen. Die Darstellung der Vorinstanz ist bundesrechtswidrig. Die Argumentation der Vorinstanz würde dazu führen, dass die Vorschrift von § 64 V EG UWR, § 32 EG UWR und Art. 55b Abs. 3 USG nicht mehr angewandt werden könnte.

Der VCS hat im Rahmen der Änderungen von § 11 BNO mittels Einsprache vom 17. Mai 2005 selber vehement vorgebracht, die Änderung der BNO unterliege der UVP-Pflicht. Trotzdem hat er im Nachhinein darauf verzichtet, diese Argumentation beschwerdeweise weiterzuverfolgen (vgl. auch: Ziffer 2. hiervor). Im vorliegenden Fall enthält § 11 BNO jedoch zweifelsohne umweltrechtliche Anordnungen mit Verfügungscharakter, was nicht einmal die Vorinstanz bestreitet. Daher wäre es zweifellos richtig gewesen, im damaligen Zeitpunkt eine UVP durchzuführen, wenn man der Ansicht ist, eine solche müsse sich auf Bereiche ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplans HGO ausdehnen; im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung hätte sich eine solche denn auch auf den Perimeter HG und EZ beziehen können. Indem der VCS auf die Durchführung einer umfassenden UVP im Nutzungsplanungsverfahren vor der Gemeinde verzichtet hat, kann er dies im sog. Sondernutzungsplanungsverfahren nur noch unter Verletzung von Art. 55b Abs. 3 USG tun, weshalb auf die entsprechenden Anträge nicht hätte eingetreten werden dürfen. Aus diesem Grund ist der Beschwerdeentscheid aufzuheben und durch einen Nichteintretens-Entscheid zu ersetzen.

Soweit die Vorinstanz vorbringt (Urteil. Seite 5), es sei dem VCS gar nicht möglich gewesen, im Nutzungsplanungsverfahren Rügen bezüglich der UVP vorzubringen, da keine solche stattgefunden habe, argumentiert sie unrichtig. Selbstverständlich hätte der VCS im Jahr 2005 vorbringen können und müssen, es sei eine UVP durchzuführen. Wenn er dies unterlässt, verletzt er Art. 55b Abs. 3 USG; das ist ja gerade der Zweck dieser Norm. Aus Art. 55b Abs. 3 USG erwächst dem VCS die Pflicht, eine unrechtmässige Unterlassung der Durchführung einer UVP zu rügen, wenn er denn von einem solchen Vorfall Kenntnis hat. Das geht offenkundig aus dem Urteil 1C_150/2012 vom 6. März 2013 hervor. Eine Verletzung von Art. 55b USG ist vorliegend gegeben.

In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde ist der Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 aufzuheben und dem Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach die kantonale Genehmigung zu erteilen ist. In Gutheissung der Beschwerde ist der Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 betreffend den Gestaltungsplan "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" der Gemeinde Spreitenbach aufzuheben; auf die Beschwerde des Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) ist nicht einzutreten, ev. ist diese Beschwerde abzuweisen. Ev. ist die Sache zur Genehmigung des Gestaltungsplans "P 092 Handels- und Gewerbezone Ost (HGO)" unter Auflagen an das Departement BVU zurückzuweisen, u.K.u.E.F.

- Beweis:**
- Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 1
 - Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27. September 2013 Beilage 2
 - Akten Departement BVU (12.719) beizuziehen

Mit vorzüglicher Hochachtung

lic.iur. Willy Bolliger
Rechtsanwalt

dreifach

Beilagenverzeichnis:

- 1) Beschwerde-Entscheid des Departementes BVU vom 27.09.2013 (BVURA.12.719)
- 2) Nichtgenehmigungsentscheid des Departementes BVU vom 27.09.2013
- 3) Schreiben des Departementes BVU vom 01.10.2013 i.S. Publikation Amtsblatt
- 4) Amtsblatt des Kantons Aargau vom 04.10.2013, Seiten 1914 f.
- 5) Entscheid des Baurekursgerichtes des Kantons ZH vom 03.09.2013 i.S. VCS / Hornbach ✓