



Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 3109

NOE Immobilien Development AG
vertreten durch ONZ ONZ KRAEMMER
HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH
Schwarzenbergplatz 16
1010 Wien

RU4-U-899/001-2017
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen
1

E-Mail: post.ru4@noel.gv.at - Telefax 02742/9005/15280
Internet: <http://www.noel.gv.at> DVR: 0059986
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005

Bezug (0 27 42) 9005
BearbeiterIn Durchwahl Datum
Mag. Manuel Reiter, 15247 26. Juli 2017
LL.M., MBA

Betrifft

NOE Immobilien Development AG - Errichtung Planungsgebiet Masterplan Quadrant - Standort: Stadtgemeinde St. Pölten (P), KG St. Pölten, Gst.Nr. 392, 1597/2, 1897, 1234, 743/1, 1594, 1234, 1599/13, 1599/3, 1599/17, 1600/14, 1592, 1089, 15901, 1090, 1597/16, 340/1, 340/2; Feststellungsantrag gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000; Bescheid

Bescheid

Die NOE Immobilien Development AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, vertreten durch die ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, beabsichtigt auf den als Planungsgebiet Masterplan Quadrant bezeichneten Flächen im innerstädtischen Bereich der Stadt St. Pölten eine Reihe von Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen zu realisieren. Hierfür wird die Feststellung der UVP-Pflicht gemäß § 3 Abs 7 UVP-G 2000 beantragt.

Spruch

Teil I (Feststellung)

Es wird **festgestellt**, dass die Bauvorhaben der NOE Immobilien Development AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, vertreten durch die ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, auf den als Planungsgebiet Masterplan Quadrant bezeichneten Flächen im innerstädtischen Bereich der Stadt St. Pölten **keinen** die UVP-Pflicht begründenden Tatbestand des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000 erfüllen und somit **keiner** Umweltverträglichkeitsprüfung unterzogen werden müssen.

Teil II (Kostenvorschreibung)

Die NOE Immobilien Development AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, vertreten durch die ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, wird verpflichtet, für die vorliegende Feststellung Landesverwaltungsabgaben in Höhe von **€ 8,85** innerhalb von zwei Wochen ab Bescheidzustellung mittels beiliegenden Zahlscheines zu bezahlen.

(Hinweis: Die Überweisung möge auf das Konto bei der HYPO NÖ Landesbank Empfänger LAND NÖ, IBAN: AT375310001152991602 erfolgen. Bei der Überweisung sind die Kostennoten GF-NR laut Beilage, sowie das Aktenkennzeichen RU4-U-899/001-2017 als Verwendungszweck anzuführen.

Sollte ein Zahlschein benötigt werden, ersuchen wir um diesbezügliche Mitteilung.)

Rechtsgrundlagen:

§ 3 Abs. 7 sowie Anhang 1 Z 18, 19, 20 und 21 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000, BGBl. Nr. 697/1993 idgF

§ 78 Abs. 3 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 idgF

§ 1 NÖ Landes- und Gemeinde Verwaltungsabgabengesetz, LGBl. 3800-7

Tarif A, Tarifpost 2 NÖ Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. Nr. 7/2015 idF NÖ Landes-Verwaltungsabgabentarif 2017, LGBl. Nr. 81/2016

Begründung

1. Sachverhalt/Beweiserhebung

Die Antragstellerin sowie weitere Projektgesellschaften beabsichtigen, auf den als Planungsgebiet Masterplan Quadrant bezeichneten Flächen im innerstädtischen Bereich der Stadt St. Pölten eine Reihe von Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen zu realisieren. Das Planungsgebiet erstreckt sich von der Willi Gruber-Straße über die Eybnerstraße und die Klostergasse bis zur Ferstlergasse. Das gesamte Areal weist eine Grundfläche von insgesamt rund 32.300 m² auf, auf diesen Flächen sollen Wohngebäude, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie Garagen mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt (inkl. Tiefgarage) rund 142.809 m² errichtet werden.

Übersichtslageplan:



Dazu im Einzelnen:

Bauparzelle A (Gst.-Nr. .392, KG St. Pölten)

Diese Bauparzelle mit einer Grundstücksfläche von etwa 3.080 m² soll mit einem gemischt genutzten Projekt bestehend aus einem Hotel (max. 150 Betten), Handelsflächen mit einer Verkaufsfläche von 346 m² zuzüglich 25% Nebenflächen (86,5 m²), in Summe somit 432,5 m², und 111 Wohnungen in den oberen Geschoßen bebaut werden. Vorgesehen sind ebenso eine Tiefgarage sowie eine Parkfläche im Erdgeschoss mit insgesamt 106 Kfz-Stellplätzen. Von diesen Kfz-Stellplätzen sind 30 für das Hotel und 7 Stellplätze für die Einzelhandelsflächen reserviert. In Summe befinden sich auf diesem Bauplatz daher 37 öffentlich zugängliche und 69 nicht öffentliche Kfz-Stellplätze. Die für die geplante Nutzung darüber hinaus erforderlichen 98 Stellplätze für Wohnungsbesitzer und -mieter (welche als nicht öffentliche Stellplätze zu qualifizieren sind) werden im Parkdeck auf Bauparzelle D untergebracht werden. Die gesamte Bebauung auf diesem Bauplatz wird eine Bruttogeschossfläche von 22.012 m² umfassen, wobei hier auch die Fläche der Tiefgarage berücksichtigt wurde.

Bauparzelle B (Gst.-Nr. 1597/2, .1897 und .1234, alle KG St. Pölten)

Auf der Bauparzelle B, welche eine Grundstücksgröße von insgesamt 5.544 m² aufweist, entsteht ein gemischt genutztes Projekt mit 6 bis 7 Geschoßen, welches ein Ärztezentrum, Flächen für betreutes Wohnen, Handel mit einer Verkaufsfläche von 1.070 m² zuzüglich ca. 775 m² Nebenflächen, in Summe somit 1.845 m², Büroflächen im Ausmaß von 442 m², 79 Wohnungen und insgesamt 173 Kfz-Stellplätze unter einer Überplattung im Erdgeschoss und in der Tiefgarage beherbergen soll. Von diesen Stellplätzen sind 37 für das Ärztezentrum und 63 für den Einzelhandel reserviert; in Summe sind daher 100 Parkplätze der Öffentlichkeit zugänglich. Die restlichen 73 Kfz-Stellplätze auf diesem Baufeld sind hingegen den Nutzern, Eigentümern, Mietern und/oder Mitarbeitern der sonstigen Flächen vorbehalten. Da für dieses Baufeld mehr Pflichtstellplätze erforderlich sind als dort untergebracht werden können, werden die restlichen Pflichtstellplätze (73) im Parkdeck auf der Bauparzelle D untergebracht.

Bauparzelle C (Gst.-Nr. .743/1, 1594, .1234 KG St. Pölten)

Auf der Bauparzelle C mit einer Grundstücksfläche von ca. 8.310 m² soll ebenfalls ein gemischt genutztes Projekt (gesamte Bruttogeschossfläche inkl. TG: 38.491 m²) entstehen. An Nutzungen sind Handelsflächen mit 1.290 m² Verkaufsfläche zuzüglich 25% Nebenflächen (322,5 m²), in Summe somit 1.612,5 m², Dienstleistungsflächen und 281 Wohnungen vorgesehen. Geplant sind Gebäude mit fünf bzw sechs Stockwerken. In einer Tiefgarage werden 250 Kfz-Stellplätze untergebracht. Von diesen Stellplätzen sind 43 der Nutzung durch die Einzelhandelsflächen vorbehalten; die restlichen 207 Kfz-Stellplätze werden ausschließlich durch Eigentümer, Mieter und/oder Nutzer der im Projekt vorgesehenen Wohnungen genutzt. Da auch für dieses Projekt mehr Pflichtstellplätze erforderlich sind, als auf dem Bauplatz untergebracht werden können, werden 215 weitere Kfz-Stellplätze für die im Projekt vorgesehenen Wohnungen im Parkdeck auf der Bauparzelle D untergebracht.

Bauparzelle D (Gst.-Nr. 1599/13, 1599/3, 1599/17 KG St. Pölten)

Auf dieser Bauparzelle mit einer Grundstücksgröße von ca. 3.097 m² soll ein offenes Parkdeck mit insgesamt 458 Kfz-Stellplätzen entstehen. Die Bruttogeschossfläche des Parkdecks umfasst ca. 12.420 m²; die Ein- und Ausfahrt erfolgt über einen bereits bestehenden Kreisverkehr an der Kerntangente Nord im Bereich der Willi Gruber-Straße und der Rennbahnstraße. Alle Stellplätze in diesem Parkdeck sollen den Pflichtstellplatzbedarf der anderen Bauparzelle decken. Hervorzuheben ist, dass in diesem Parkdeck ausschließlich Stellplätze vorgesehen sind, die den auf der anderen Bauparzelle vorgesehenen Wohneinheiten und Büroflächen vorbehalten sind. Eine Nutzung dieses Parkdecks ist somit ausschließlich für Wohnungseigentümer, Mieter, Mitarbeiter, Nutzer und Lieferanten diese Flächen vorbehalten.

Bauparzelle E (Gst.-Nr. 1600/14, KG St. Pölten)

Auf dieser Bauparzelle mit einer Grundstücksfläche von ca. 1604 m² soll ein Gebäude mit gemischter Nutzung, bestehend aus Gastronomieflächen und 16 Wohnungen sowie 29 Kfz-Stellplätzen mit einer Gesamtbruttogeschossfläche von 2.816 m² (inklusive Tiefgarage) entstehen. 24 der vorhandenen Kfz-Stellplätze im UG stehen ausschließlich den Mietern, Eigentümern und/oder Nutzern der vorgesehenen Wohneinheiten zur

Verfügung; lediglich die verbleibenden 5 Kfz-Stellplätze im Erdgeschoss, welche den vorgesehenen Gastronomieflächen zugeordnet sind, sind der Öffentlichkeit zugänglich.

Bauparzelle F (Gst.-Nr. 1592, .1089, .15901, .1090 und 1597/16, alle KG St. Pölten)

Auf der Bauparzelle F mit einer Grundstücksfläche von etwa 8.663 m² entsteht ein gemischt genutztes Projekt, bestehend aus Wohnungen und einem Kindergarten. Die Bruttogeschossfläche beträgt insgesamt etwa 33.803 m²; im Projekt sind 252 Wohnungen vorgesehen. In der ebenfalls geplanten Tiefgarage werden 350 Kfz-Stellplätze untergebracht. Sämtliche Stellplätze dürfen ausschließlich durch die Bewohner und das Lehrpersonal des Kindergartens genutzt werden. Auch auf diesem Baufeld können nicht alle erforderlichen Pflichtstellplätze untergebracht werden, sodass 65 weitere Kfz-Stellplätze im Parkdeck auf der Bauparzelle D und 38 zusätzliche Kfz-Stellplätze auf dem Parkplatz auf der Bauparzelle G untergebracht werden müssen. Auch alle ausgelagerten Stellplätze sind dem Nutzerkreis Lehrpersonal und Wohnungsnutzer vorbehalten.

Bauparzelle G (Gst.-Nr. .340/1 und .340/2, beide KG St. Pölten)

Auf der Bauparzelle G mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.034 m² sollen ein offenes Parkdeck mit insgesamt ca. 255 Kfz-Stellplätzen sowie ein Bürogebäude mit ca. 677 m² entstehen. Festzuhalten ist, dass 200 dieser Kfz-Stellplätze ausschließlich Mitarbeitern und Bediensteten des Landes Niederösterreich zur Verfügung stehen werden. Weitere ca. 38 dieser Stellplätze sollen den Pflichtstellplatzbedarf des Bauplatzes F (ausschließlich Wohnungsnutzer und Lehrpersonal) abdecken, die restlichen 17 Stellplätze werden den Mitarbeitern, Mietern und Lieferanten der auf diesem Bauplatz vorgesehenen Büroflächen vorbehalten sein.

Zusammenfassend stellt sich das Vorhaben daher wie folgt dar:

- Die gesamte Bruttogeschossfläche aller Bauparzellen wird 142.809 m² betragen.
- Die Größe aller vom Projekt in Anspruch genommenen Grundflächen wird etwa 32.300 m² (ca. 3,23 ha) betragen.
- Die im Projekt vorgesehene Zahl an Kfz-Stellplätzen wird 1.652 betragen, wovon lediglich 185 Kfz-Stellplätzen einer Nutzung durch die Allgemeinheit zugänglich sein

wird; 1.467 Stellplätze werden nur einem von vorneherein eingeschränkten Nutzerkreis vorbehalten sein. Diese Nutzung wird durch bauliche (zB Schrankenanlagen und Einfahrtsmöglichkeit nur mit entsprechender Berechtigungskarte) und/oder betriebsorganisatorische Maßnahmen sichergestellt werden.

- Die Anzahl der verschiedenen Handelsnutzungen zugeordneten Kfz-Stellplätze wird 113 betragen, diese Handelsnutzungen werden Flächen im Ausmaß von 3.890 m² incl. Nebenflächen in Anspruch nehmen.

1. Entscheidungsrelevante Rechtsbestimmungen

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000

Begriffsbestimmungen

§ 2.

...

(2) Vorhaben ist die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ein Vorhaben kann eine oder mehrere Anlagen oder Eingriffe umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

...

Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 3. *(1) Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3 des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren sind § 3a Abs. 2, § 6 Abs. 1 Z 1 lit. d und f, § 7 Abs. 2, § 12, § 13 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 20 Abs. 5 und § 22 nicht anzuwenden, stattdessen sind die Bestimmungen des § 3a Abs. 3, § 7 Abs. 3, § 12a und § 19 Abs. 2 anzuwenden.*

(2) Bei Vorhaben des Anhanges 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben gemeinsam den

jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob auf Grund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Für die Kumulierung zu berücksichtigen sind andere gleichartige und in einem räumlichen Zusammenhang stehende Vorhaben, die bestehen oder genehmigt sind, oder Vorhaben, die mit vollständigem Antrag auf Genehmigung bei einer Behörde früher eingereicht oder nach §§ 4 oder 5 früher beantragt wurden. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das geplante Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25 % des Schwellenwertes aufweist. Bei der Entscheidung im Einzelfall sind die Kriterien des Abs. 4 Z 1 bis 3 zu berücksichtigen, Abs. 7 ist anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.

(3) Wenn ein Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, sind die nach den bundes- oder landesrechtlichen Verwaltungsvorschriften, auch soweit sie im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu vollziehen sind, für die Ausführung des Vorhabens erforderlichen materiellen Genehmigungsbestimmungen von der Behörde (§ 39) in einem konzentrierten Verfahren mit anzuwenden (konzentriertes Genehmigungsverfahren).

(4) Bei Vorhaben, für die in Spalte 3 des Anhanges 1 ein Schwellenwert in bestimmten schutzwürdigen Gebieten festgelegt ist, hat die Behörde bei Zutreffen dieses Tatbestandes im Einzelfall zu entscheiden, ob zu erwarten ist, dass unter Berücksichtigung des Ausmaßes und der Nachhaltigkeit der Umweltauswirkungen der schützenswerte Lebensraum (Kategorie B des Anhanges 2) oder der Schutzzweck, für den das schutzwürdige Gebiet (Kategorien A, C, D und E des Anhanges 2) festgelegt wurde, wesentlich beeinträchtigt wird. Bei dieser Prüfung sind schutzwürdige Gebiete der Kategorien A, C, D oder E des Anhanges 2 nur zu berücksichtigen, wenn sie am Tag der Einleitung des Verfahrens ausgewiesen oder in die Liste der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Kategorie A des Anhanges 2) aufgenommen sind. Ist mit einer solchen Beeinträchtigung zu rechnen, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Abs. 7 (Feststellungsverfahren) ist anzuwenden. Bei der Entscheidung im Einzelfall hat die Behörde folgende Kriterien zu berücksichtigen:

1. Merkmale des Vorhabens (Größe des Vorhabens, Kumulierung mit anderen Vorhaben, Nutzung der natürlichen Ressourcen, Abfallerzeugung, Umweltverschmutzung und Belästigungen, Unfallrisiko),
2. Standort des Vorhabens (ökologische Empfindlichkeit unter Berücksichtigung bestehender Landnutzung, Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen des Gebietes, Belastbarkeit der Natur, historisch, kulturell oder architektonisch bedeutsame Landschaften),
3. Merkmale der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt (Ausmaß der Auswirkungen, grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen, Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen) sowie Veränderung der Auswirkungen auf die Umwelt bei Verwirklichung des Vorhabens im Vergleich zu der Situation ohne Verwirklichung des Vorhabens. Bei Vorhaben der Spalte 3 des Anhanges 1 ist die Veränderung der Auswirkungen im Hinblick auf das schutzwürdige Gebiet maßgeblich.

Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.

(4a) Bei Vorhaben, für die in Spalte 3 des Anhanges 1 andere als in Abs. 4 genannte besondere Voraussetzungen festgelegt sind, hat die Behörde bei Zutreffen dieser Voraussetzungen unter Anwendung des Abs. 7 im Einzelfall festzustellen, ob durch das Vorhaben mit erheblichen schädlichen oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt im Sinn des § 1 Abs. 1 Z 1 zu rechnen ist. Stellt sie solche fest, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.

(5) Der Bundesminister/die Bundesministerin für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft kann mit Verordnung nähere Einzelheiten über die Durchführung der Einzelfallprüfung gemäß Abs. 4 und gemäß § 3a Abs. 1 Z 2 sowie Abs. 2 und 3 regeln.

(6) Vor Abschluss der Umweltverträglichkeitsprüfung oder der Einzelfallprüfung dürfen für Vorhaben, die einer Prüfung gemäß Abs. 1, 2 oder 4 unterliegen, Genehmigungen nicht erteilt werden und kommt nach Verwaltungsvorschriften getroffenen Anzeigen vor Abschluss der Umweltverträglichkeitsprüfung keine rechtliche Wirkung zu. Entgegen

dieser Bestimmung erteilte Genehmigungen können von der gemäß § 39 Abs. 3 zuständigen Behörde innerhalb einer Frist von drei Jahren als nichtig erklärt werden.

(7) Die Behörde hat auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltschutzes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand des Anhangs 1 oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Der Projektwerber/die Projektwerberin hat der Behörde Unterlagen vorzulegen, die zur Identifikation des Vorhabens und zur Abschätzung seiner Umweltauswirkungen ausreichen. Hat die Behörde eine Einzelfallprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen, so hat sie sich dabei hinsichtlich Prüftiefe und Prüfungsumfang auf eine Grobprüfung zu beschränken. Die Entscheidung ist innerhalb von sechs Wochen mit Bescheid zu treffen. Parteistellung und das Recht, Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben, haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltschutz und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung sind die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu hören. Die Entscheidung ist von der Behörde in geeigneter Form kundzumachen und der Bescheid jedenfalls zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen und auf der Internetseite der UVP-Behörde, auf der Kundmachungen gemäß § 9 Abs. 4 erfolgen, zu veröffentlichen; der Bescheid ist als Download für sechs Wochen bereitzustellen. Die Standortgemeinde kann gegen die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts Revision an den Verwaltungsgerichtshof erheben. Der Umweltschutz und die mitwirkenden Behörden sind von der Verpflichtung zum Ersatz von Barauslagen befreit.

(7a) Stellt die Behörde gemäß Abs. 7 fest, dass für ein Vorhaben keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist eine gemäß § 19 Abs. 7 anerkannte Umweltorganisation oder ein Nachbar/eine Nachbarin gemäß § 19 Abs. 1 Z 1 berechtigt, Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben. Ab dem Tag der Veröffentlichung im Internet ist einer solchen Umweltorganisation oder einem solchen Nachbarn/ einer solchen Nachbarin Einsicht in den Verwaltungsakt zu gewähren. Für die Beschwerdelegitimation der Umweltorganisation ist der im Anerkennungsbescheid gemäß § 19 Abs. 7 ausgewiesene Zulassungsbereich maßgeblich.

(8) Der Bundesminister/die Bundesministerin für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft kann durch Verordnung jene Gebiete (Kategorie D des Anhangs 2) des jeweiligen Bundeslandes festlegen, in denen die Immissionsgrenzwerte des

Immissionsschutzgesetzes-Luft, BGBl. I Nr. 115/1997, in der jeweils geltenden Fassung wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden.

Anhang 1

Z 18		<p>a) <i>Industrie- oder Gewerbe Parks³⁾ mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50 ha;</i></p> <p>b) <i>Städtebauvorhaben^{3a)} mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m²;</i></p>	<p>c) <i>Industrie- oder Gewerbe Parks³⁾ in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 25 ha.</i></p> <p><i>Bei lit. b ist § 3 Abs. 2 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die Summe der Kapazitäten, die innerhalb der letzten 5 Jahre genehmigt wurden, einschließlich der beantragten Kapazität bzw. Kapazitätsausweitung heranzuziehen ist.</i></p>
Z 19		<p>a) <i>Einkaufszentren⁴⁾ mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1 000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;</i></p>	<p>b) <i>Einkaufszentren⁴⁾ in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.</i></p> <p><i>Bei lit. a und b ist § 3a Abs. 5 mit der Maßgabe anzuwenden, dass die beantragte Änderung eine Kapazitätsausweitung von 25% des Schwellenwertes nicht erreichen muss.</i></p>
Z 20		<p>a) <i>Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von</i></p>	<p>b) <i>Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer</i></p>

		<i>mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete;</i>	<i>Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete.</i>
Z 21		<i>a) Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen ^{4a)} für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge;</i>	<i>b) Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen ^{4a)} für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.</i>

^{3a} Städtebauvorhaben sind Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich. Städtebauvorhaben bzw. deren Teile gelten nach deren Ausführung nicht mehr als Städtebauvorhaben im Sinne dieser Fußnote.

⁴⁾ Einkaufszentren sind Gebäude und Gebäudekomplexe mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen von Handels- und Gewerbebetrieben samt den damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bilden. Zur Berechnung der Flächeninanspruchnahme ist die gesamte Fläche heranzuziehen, die mit dem Vorhaben in einem funktionellen Zusammenhang steht, insbesondere die überdachte Grundfläche und die Flächen für Kfz-Parkplätze oder Parkgaragen.

^{4a)} Öffentlich zugängliche Parkplätze sind solche, die ausschließlich für Parkzwecke (wie Parkhaus, Park- and Rideanlage) oder im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben errichtet werden (wie Kundenparkplätze zu einem Einkaufszentrum, Besucherparkplätze eines Freizeitparks etc.), und ohne weitere Zugangsbeschränkung der Allgemeinheit zugänglich sind (auch beispielsweise wenn eine Parkgebühr zu entrichten ist oder Parkplätze auf Dauer an jedermann vermietet werden). Parkplätze, die hingegen nur einem von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich sind (etwa für Lieferanten/Lieferantinnen oder Beschäftigte des Betriebes – d.h. es muss eine Zugangsbeschränkung vorgesehen sein, die die Allgemeinheit von der Benutzung dieses Parkplatzes ausschließt), sind demnach nicht öffentlich zugängliche Parkplätze.

Anhang 2

Einteilung der schutzwürdigen Gebiete in folgende Kategorien:

<i>Kategorie</i>	<i>schutzwürdiges Gebiet</i>	<i>Anwendungsbereich</i>
<i>A</i>	<i>besonderes Schutzgebiet</i>	<i>nach der RL 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie), ABI. Nr. L 103/1, zuletzt geändert durch die Richtlinie 94/24/EG des Rates vom 8. Juni 1994, ABI. Nr. L 164/9, sowie nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie), ABI. Nr. L 206/7, in der Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 dieser Richtlinie genannte Schutzgebiete; Bannwälder gemäß § 27 ForstG; bestimmte nach landesrechtlichen Vorschriften als Nationalpark¹⁾ oder durch Verwaltungsakt ausgewiesene, genau abgegrenzte Gebiete im Bereich des Naturschutzes oder durch Verordnung ausgewiesene, gleichartige kleinräumige Schutzgebiete oder ausgewiesene einzigartige Naturgebilde; in der Liste gemäß Artikel 11 Abs. 2 des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (BGBl. Nr. 60/1993) eingetragene UNESCO-Welterbestätten</i>
<i>B</i>	<i>Alpinregion</i>	<i>Untergrenze der Alpinregion ist die Grenze des geschlossenen Baumbewuchses, dh. der Beginn der Kampfzone des Waldes (siehe § 2 ForstG 1975)</i>
<i>C</i>	<i>Wasserschutz- und Schongebiet</i>	<i>Wasserschutz- und Schongebiete gemäß §§ 34, 35 und 37 WRG 1959</i>
<i>D</i>	<i>belastetes Gebiet (Luft)</i>	<i>gemäß § 3 Abs. 8 festgelegte Gebiete</i>

<i>Kategorie</i>	<i>schutzwürdiges Gebiet</i>	<i>Anwendungsbereich</i>
<i>E</i>	<i>Siedlungsgebiet</i>	<i>in oder nahe Siedlungsgebieten. Als Nahebereich eines Siedlungsgebietes gilt ein Umkreis von 300 m um das Vorhaben, in dem Grundstücke wie folgt festgelegt oder ausgewiesen sind: 1. Bauland, in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen (ausgenommen reine Gewerbe-, Betriebs- oder Industriegebiete, Einzelgehöfte oder Einzelbauten), 2. Gebiete für Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinderspielplätze, Schulen oder ähnliche Einrichtungen, Krankenhäuser, Kuranstalten, Seniorenheime, Friedhöfe, Kirchen und gleichwertige Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften, Parkanlagen, Campingplätze und Freibekkenbäder, Garten- und Kleingartensiedlungen.</i>

¹⁾ Gebiete, die wegen ihrer charakteristischen Geländeformen oder ihrer Tier- und Pflanzenwelt überregionale Bedeutung haben.

2. Rechtliche Erwägungen

a) Tatbestandssubsumption

Die gegenständlich geplante Errichtung von Bauvorhaben mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohngebäude, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Garagen) ist als ein Neuvorhaben konzipiert und liegt nachweislich in einem besonders schutzwürdigen Gebiete der Kategorien D und E gemäß Anhang 2 zum UVP-G 2000. Angesichts dessen und der vorliegenden Größenordnungen sind im Grunde die Tatbestände des Anhanges 1, Ziffern

- 18 lit b,
- 19 lit a
- 19 lit b
- 20 lit a

- 20 lit b
- 21 lit a und
- 21 lit b angesprochen.

Andere im Zusammenhang denkmöglich relevante Bestimmungen des UVP-G 2000 sind sachverhalts- bzw. projektgemäß nicht angesprochen respektive erfüllt.

Das vorliegende Feststellungsbegehren entspricht den Vorgaben des § 3 Abs. 7 leg. cit. zur Durchführung dieses Verfahrens.

b) Beweiswürdigung

Die Entscheidung gründet sich auf den Angaben der Projektwerberin zum Sachverhalt, den vorgelegten Unterlagen und den eingeholten Stellungnahmen. Gemäß den vorliegenden Projektunterlagen kann der Vorhabensgegenstand klar abgegrenzt werden. Den von der Projektwerberin gemachten Angaben konnte insofern gefolgt werden, als sie nachvollziehbar und nicht widersprüchlich waren. Im Übrigen wurde von Verfahrensbeteiligten nicht behauptet, dass die Angaben nicht das tatsächlich geplante Vorhaben beschreiben.

Die Art und Weise, wie die Beweise von der Behörde erhoben wurden, entspricht damit den Bestimmungen des Ermittlungsverfahrens des Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetzes.

Die NÖ Umweltschutzbehörde geht in Ihrer Stellungnahme vom 18.07.2017 davon aus, dass im Hinblick auf die vorgelegten Unterlagen sowie auf die schlüssige und nachvollziehbare rechtliche Beurteilung der Rechtsvertretung der Antragstellerin keine UVP-Pflicht für das verfahrensgegenständliche Vorhaben besteht. Weitere Stellungnahmen sind nicht eingelangt.

c) Rechtliche Beurteilung

Die NOE Immobilien Development AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten, vertreten durch die ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTTLER Rechtsanwälte GmbH in 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 16, hat als Projektwerberin gemäß § 3 Abs 7 UVP-G 2000 ein Recht auf die Feststellung, ob das geplante Vorhaben einer UVP-Pflicht unterliegt. Insoweit sind

der verfahrensgegenständliche Antrag zulässig und die vorliegende Feststellung ex lege in der Zuständigkeit der unterfertigten Behörde obligatorisch zu treffen.

Die gegenständlich geplanten Bauvorhaben sind Teil des Planungsgebiets Masterplan Quadrant und bilden mit sämtlichen vorgesehenen Maßnahmen ein Vorhaben im Rechtssinn (§ 2 Abs 2 UVP-G 2000).

Zu den einzelnen Tatbeständen:

Ziffer 18 lit b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000

Den Tatbestand erfüllen Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m². Städtebauvorhaben sind gemäß FN 3a des Anhanges 1 zum UVP-G 2000 Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinaus reichenden Einzugsbereich. In der Literatur wird hiebei vor allem auf die Notwendigkeit einer Multifunktionalität und eines sehr weit reichenden Einzugsbereichs verwiesen (vgl etwa *Ennöckl/Raschauer/Bergthaler*, UVP-G³, Rz 9 ff). Ein solcher ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da sogenannte „Magnetbetriebe“ nicht geplant sind und das Vorhaben nicht alle von einem Stadtteil geforderten Funktionen abdecken kann. Zudem sind auch die relevanten Schwellenwerte nicht erfüllt – eine allenfalls anzudenkende Kumulation mit anderen gleichartigen, im räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehenden Vorhaben ist mangels solcher nicht durchführbar und der Tatbestand daher nicht erfüllt.

Ziffer 19 lit a des Anhanges 1 zum UVP-G 2000

Den Tatbestand erfüllen Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1 000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Einkaufszentren sind Gebäude und Gebäudekomplexe mit Verkaufs- und Ausstellungsräumen von Handels- und Gewerbebetrieben samt den damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen, die in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine betriebsorganisatorische oder funktionelle Einheit bilden.

Es sind also die dem Handel zugeordneten Flächen und Stellplätze zu betrachten. Dabei handelt es sich um 3.385,5m² und 113 Kfz-Stellplätze. Durch diese Margen werden die

genannten Schwellenwerte nicht erreicht bzw überschritten und sind mangels Erreichen der 25%-Schwelle auch keine Kumulations- oder Zusammenrechnungsgedanken anzustellen. Der Tatbestand ist daher nicht erfüllt.

Ziffer 19 lit b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000

Den Tatbestand erfüllen Einkaufszentren in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Zwar liegt das projektierte Gebiet im belasteten Gebiet Luft (= schutzwürdiges Gebieten der Kategorie D), doch werden auch diese (niedrigeren) Schwellenwerte nicht erreicht und sind mangels Erreichen der 25%-Schwelle auch keine Kumulations- oder Zusammenrechnungsgedanken anzustellen. Der Tatbestand ist daher nicht erfüllt.

Ziffer 20 lit a und lit b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000

Die Tatbestände erfüllen Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha (lit a leg cit) bzw. mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 2,5 ha (lit b leg cit) außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete. Da das Vorhaben mitten im Siedlungsgebiet zum Liegen kommt, sind die beiden angesprochenen Tatbestände nicht erfüllt.

Ziffer 21 lit a des Anhanges 1 zum UVP-G 2000

Den Tatbestand erfüllt die Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Öffentlich zugängliche Parkplätze sind solche, die ausschließlich für Parkzwecke (wie ein Parkhaus oder eine Park- and Rideanlage) oder im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben errichtet werden (wie Kundenparkplätze zu einem Einkaufszentrum, Besucherparkplätze eines Freizeitparks etc.), und ohne weitere Zugangsbeschränkung der Allgemeinheit zugänglich sind (auch beispielsweise wenn eine Parkgebühr zu entrichten ist oder Parkplätze auf Dauer an jedermann vermietet werden). Parkplätze, die hingegen nur einem von vornherein eingeschränkten Nutzerkreis zugänglich sind (etwa für Lieferanten/Lieferantinnen oder Beschäftigte des Betriebes – d.h. es muss eine Zugangsbeschränkung vorgesehen sein, die die Allgemeinheit von der Benutzung dieses Parkplatzes ausschließt), sind demnach nicht öffentlich zugängliche Parkplätze.

Im Gegenstand sind 185 Stellplätze nach den genannten Kriterien als öffentlich zu qualifizieren, es handelt sich um

- 30 dem Hotel sowie die 7 dem Einzelhandel auf der Bauparzelle A geplanten Stellplätze, 37 dem Ärztezentrum und 63 dem Einzelhandel zugeordneten Stellplätze auf der Bauparzelle B,
- 43 für den Einzelhandel vorgesehenen Stellplätze auf der Bauparzelle C sowie
- 5 der Gastronomie zugeordneten Stellplätze auf der Bauparzelle D.

Ausdrücklich nicht unter diesen Tatbestand subsumieren die restlichen 1.467 Stellplätze, die ausschließlich der Nutzung durch Bewohner, Mitarbeiter der Einrichtungen für betreutes Wohnen, Büromitarbeiter und –mieter, Lieferanten, Lehrpersonal und Landesbediensteten vorbehalten sind.

Durch die projektierten 185 Stellplätze wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht und sind mangels Erreichen der 25%-Schwelle auch keine Kumulations- oder Zusammenrechnungsgedanken anzustellen. Der Tatbestand ist daher nicht erfüllt.

Ziffer 21 lit b des Anhanges 1 zum UVP-G 2000

Den Tatbestand erfüllt die Errichtung öffentlich zugänglicher Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge. Zwar liegt das projektierte Gebiet im belasteten Gebiet Luft (= schutzwürdiges Gebieten der Kategorie D), doch werden auch diese (niedrigeren) Schwellenwerte mit einer projektierten Stellplatzzahl von 185 nicht erreicht bzw überschritten und sind mangels Erreichen der 25%-Schwelle auch keine Kumulations- oder Zusammenrechnungsgedanken anzustellen. Der Tatbestand ist daher nicht erfüllt.

Insoweit wird kein die UVP-Pflicht auslösender Tatbestand verwirklicht und war aufgrund der dargestellten Sach- und Rechtslage die spruchgemäße Entscheidung zu treffen.

Die Vorschreibung der aufgetragenen Landesverwaltungsabgaben beruht auf den in den Rechtsgrundlagen angeführten Bestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

In Einem wird auf die in § 3 Abs. 7a UVP-G 2000 normierte Beschwerdemöglichkeit von gemäß § 19 Abs. 7 leg. cit. anerkannten Umweltorganisationen oder Nachbarn gemäß § 19 Abs. 1 Z 1 leg. cit. hingewiesen.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten.

Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:

1. Stadt St. Pölten, z.H. des Bürgermeisters, Rathausplatz 1, 3100 St. Pölten
2. Magistrat der Stadt St. Pölten
3. NÖ Umweltanwaltschaft, Wiener Straße 54, 3109 St. Pölten
4. Abteilung Wasserwirtschaft, Landeshauptfrau von NÖ als wasserwirtschaftliches Planungsorgan
5. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Stubenbastei 5, 1010 Wien
zur Kenntnis

NÖ Landesregierung

Im Auftrag

Mag. L a n g



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:
www.noel.gv.at/amtssignatur