



VERWALTUNGSGERICHT WIEN

1190 Wien, Muthgasse 62
Telefon: (+43 1) 4000 DW 38600
Telefax: (+43 1) 4000 99 38600
E-Mail: post@vgw.wien.gv.at

GZ 1: VGW-111/055/12285/2020-23
DI A. B.
GZ 2: VGW-111/V/055/12286/2020-23
C. D.

Wien, 15. März 2021

Wien, E. 1
EZ 2, Kat. Gem. F.

Geschäftsabteilung: VGW-B

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Verwaltungsgericht Wien hat durch seinen Richter Dr. Forster über die Beschwerde 1. der Frau DI A. B. und 2. der Frau C. D., vom 14. September 2020, beide vertreten durch die Rechtsanwältinnen GmbH, gegen den Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 37, Baupolizei – Gebietsgruppe ..., Großvolumige Bauvorhaben, vom 11. August 2020, ZI. MA37/...3-2019-1, mit welchem gemäß § 70 BO und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Bewilligung für die Errichtung einer Wohnhausanlage erteilt wurde, nach Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 10. Februar 2021,

zu Recht erkannt:

I. Gemäß § 28 Abs. 1 VwGVG wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist gemäß § 25a Abs. 1 VwGG eine ordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof nach Art. 133 Abs. 4 B-VG unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Verfahrensgang

1. Mit Eingabe vom 1. August 2019 ersuchte die G. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für die Errichtung von zwei unterirdisch verbundenen Wohngebäuden mit insgesamt 20 Wohnungen auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, E. 1, EZ 2, GSt. Nr. 4/10 und 4/16, Kat. Gem. F.. Mit dem angefochtenen Bescheid wurde für dieses Vorhaben nach Einholung von Stellungnahmen der Magistratsabteilung 19 hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung oder Störung des Stadtbildes und Durchführung einer Bauverhandlung gemäß § 70 und in Anwendung des Wr. Garagengesetzes 2008 die Baubewilligung erteilt.

2. In ihrer gegen diesen Bescheid gerichteten Beschwerde vom 14. September 2020 machen die Beschwerdeführerinnen im Wesentlichen geltend, dass das Bauvorhaben der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliege. Hierzu bringen die Beschwerdeführerinnen – zusammengefasst – vor, dass der Tatbestand für Städtebauvorhaben gemäß Anhang 1, Spalte 2, Z 18 lit. b UVP-G – wie sich aus der „Heumarkt“-Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes und dem laufenden Vertragsverletzungsverfahren ergebe – unionsrechtswidrig sei und das vorliegende Projekt im Einzelfall und unter Beachtung der Kriterien des Anhangs III UVP-RL auf seine UVP-Pflicht geprüft werden müsse. Die Bauliegenschaft befinde sich in geschützten Gebieten der Kategorien A, D und E des Anhangs 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, in einem von unterirdischen Wasseradern gespeisten Biotop und in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes H.. Sie weise ebenso wie die Nachbarliegenschaften eine Besiedelung mit geschützten Amphibien auf und werde für einen Wildwechsel frequentiert. Zudem bilde die gegenständliche Wohnhausanlage mit einem anderen Projekt auf der Liegenschaft E. 5 ein gemeinsames Vorhaben und müsse mit anderen in der Nähe geplanten Bauvorhaben kumuliert werden. Zur Durchführung der notwendigen Einzelfallprüfung sei nicht die Baubehörde, sondern die Landesregierung zuständig; außerdem stehe der Erteilung einer Baubewilligung die Sperrwirkung gemäß § 3 Abs. 6 UVP-G entgegen.

Im Weiteren seien die bewilligten Pläne nicht nachvollziehbar, zumal im Verfahren eine Planänderung nahegelegt worden sei, aus den Plänen aber nicht abgeleitet werden könne, inwiefern eine solche tatsächlich stattgefunden habe. Auch seien Beeinträchtigungen des unterirdischen Wasserlaufes sowie eine Bedrohung streng geschützter Tierarten zu konstatieren und hätten die im geotechnischen Gutachten vorgesehenen Auflagen vorgeschrieben werden müssen. Bei Erstellung des relevanten Plandokuments Nr. 6 seien die erforderliche strategische Umweltprüfung und eine Auseinandersetzung mit den Zielen des Wr. Biosphärenparkgesetzes unterblieben.

3. Die belangte Behörde traf keine Beschwerdeentscheidung und legte dem Verwaltungsgericht Wien die Beschwerde sowie den Akt des Verwaltungsverfahrens vor. Die Beschwerde und der Verwaltungsakt langten am 29. September 2020 beim Verwaltungsgericht Wien ein.

4. Die Beschwerde wurde den übrigen Verfahrensparteien vom Verwaltungsgericht Wien zur Kenntnis gebracht und ihnen die Möglichkeit eingeräumt, binnen drei Wochen dazu Stellung zu nehmen. Mit Schriftsatz vom 13. Jänner 2021 machte die Bauwerberin von dieser Gelegenheit Gebrauch und brachte eine Stellungnahme ein, in der sie dem Beschwerdevorbringen – unter Beilage diverser Unterlagen – entgegentrat. Diese Stellungnahme wurde mit Schriftsatz vom 29. Jänner 2021 an die übrigen Verfahrensparteien übermittelt.

5. Mit Schriftsatz vom 22. Jänner 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Magistratsabteilung 21A um Vorlage des Verordnungsaktes zum Plandokument Nr. 6 sowie um Stellungnahme, ob und inwiefern bei Erlassung dieses Plandokuments der Vorgabe des § 3 Abs. 5 Wr. Biosphärenparkgesetz Rechnung getragen wurde. Mit Schriftsatz vom 3. Februar 2021 kam die Magistratsabteilung 21A diesem Ersuchen nach, legte die Verordnungsakten vor und erstattete eine Stellungnahme zur Anfrage des Verwaltungsgerichtes Wien.

6. Mit Schriftsatz vom 1. Februar 2021 ersuchte das Verwaltungsgericht Wien die Bauwerberin und die belangte Behörde, näher bezeichnete Fragen zum Bauvorhaben und zum Zusammenhang mit dem Bauvorhaben auf der Liegenschaft E. 5 zu beantworten. Mit Eingaben vom 5. und 8. Februar 2021 kamen die Parteien diesem Ersuchen nach. Die von ihnen erstatteten Stellungnahmen wurden vom

Verwaltungsgericht Wien mit Schriftsatz vom 8. Februar 2021 an die Beschwerdeführerinnen übermittelt.

7. Am 10. Februar 2021 fand vor dem Verwaltungsgericht Wien in der gegenständlichen Beschwerdesache eine öffentliche mündliche Verhandlung statt, in deren Rahmen die Parteien ihre Standpunkte vortrugen. Die Beschwerdeführerinnen bekräftigten hierbei im Wesentlichen ihr Vorbringen hinsichtlich einer UVP-Pflicht des Bauvorhabens und einer Beeinträchtigung von Naturschutzinteressen.

8. Im Anschluss an die Verhandlung am 10. Februar 2021 wurde – in Anwesenheit der Parteien bzw. ihrer Vertreter – die vorliegende Entscheidung verkündet. Mit Schriftsatz vom 11. Februar 2021, beim Verwaltungsgericht Wien eingelangt am 17. Februar 2021, beantragten die Beschwerdeführerinnen die Ausfertigung der Entscheidung iSd § 29 Abs. 2a Z 1 iVm Abs. 4 VwGVG, welche hiermit ergeht.

II. Sachverhalt

Für das Verwaltungsgericht Wien steht folgender entscheidungswesentlicher Sachverhalt als erwiesen fest:

1. Mit Eingabe vom 1. August 2019 ersuchte die G. GmbH um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung gemäß § 70 BO für die Errichtung von zwei unterirdisch verbundenen Wohngebäuden mit insgesamt 20 Wohnungen auf der in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaft Wien, E. 1, EZ 2, GSt. Nr. 4/10 und 4/16, Kat. Gem. F. (Bauliegenschaft). Diese Liegenschaft weist eine Gesamtfläche von 1717 m² auf.

Näherhin sollen nach den vorgelegten Bauplänen eine unterkellerte Wohnhausanlage aus zwei Gebäuden (Bauteil 1 und Bauteil 2) mit jeweils drei oberirdischen Geschoßen für insgesamt zwanzig Wohnungen (mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt 1.273,72 m²) sowie eine, die beiden Wohnkomplexe verbindende, eingeschobige Tiefgarage für elf Stellplätze ohne mechanische Lüftungsanlage errichtet werden. Hierbei soll Bauteil 1 eine bebaute Fläche von 299,85 m² und Bauteil 2 eine bebaute Fläche von 240,73 m² aufweisen, womit sich die bebaute Grundstücksfläche auf insgesamt 540,58 m² summiert. Die Bruttogeschoßfläche des Bauvorhabens beträgt 1799,35 m², die mit Tiefgeschoßen

unterirdisch verbaute Fläche 996 m². Im Bereich zwischen den Bauteilen ist die Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes geplant, die restliche Grundstücksfläche soll gärtnerisch ausgestaltet werden, wobei die unversiegelte Fläche 713,98 m² bemisst. In Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind zudem geringfügige Geländeänderungen projektiert. Die Ableitung der anfallenden Schmutzwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz, die anfallenden Niederschlagswässer werden auf der Bauliegenschaft zur Versickerung gebracht.

Dem Ansuchen waren neben zahlreichen Beilagen unter anderem auch ein technischer Bericht hinsichtlich der Niederschlagswasserableitung und Retention (vom 29. März 2019), eine Schallimmissionsuntersuchung (vom 22. Jänner 2019) und eine Verkehrsuntersuchung (vom 19. Dezember 2018) angeschlossen.

2. Nach Maßgabe des am 26. Juni 2019 beschlossenen Plandokuments Nr. 6 ist auf der Bauliegenschaft innerhalb eines mit Baufluchtlinien abgegrenzten Bereiches die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene Bauweise, und im restlichen Liegenschaftsteil die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt. Zum E. sieht das Plandokument einen Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m vor, im gartenseitigen Bereich ragt ein Teil der Liegenschaft in einen weiteren mit Baufluchtlinien abgegrenzten Abschnitt hinein, für den die Widmung Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, angeordnet wird. Eine Schutzzone ist für die Bauliegenschaft nicht ausgewiesen.

3. Das Plandokument Nr. 6 (beschlossen am 26. Juni 2019) statuiert in den Punkten 3.3. bis 3.7. folgende weitere Vorgaben:

„3.3. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind gärtnerisch auszugestalten

3.4. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen dürfen 2,0 m nicht überragen und ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.

3.5. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² pro Bauplatz betragen.

3.6. Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m² sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.

3.7. Für alle Grundflächen, für die die gärtnerische Ausgestaltung vorgeschrieben ist, sind bei unterirdischen Bauten Vorkehrungen zu treffen, dass für das Pflanzen von Bäumen ausreichende Erdkerne vorhanden bleiben“

4. In dem vom Verwaltungsgericht Wien beigeschafften Verordnungsakt zum Plandokument Nr. 6 (konkret: im darin enthaltenen Vorlagebericht vom 9. Juli 2018) sind unter anderem folgende – für den vorliegenden Fall maßgebliche – Erwägungen ausgewiesen (ohne die Hervorhebungen im Original):

„Umweltsituation

Die Waldflächen die das F. Bad umgeben sind Teil des Landschaftsschutzgebietes H. und der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald. Die übrigen Bereiche des Plangebiets abgesehen von den Baublöcken östlich der I.-Gasse bzw. J.-Gasse liegen in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald.

Klimatisch ist das Gebiet im Übergangsbereich von Park- zu Siedlungsklima. Es handelt sich um locker bebaute nur geringfügig überwärmte Siedlungsbereiche. Das Gebiet weist einen hohen Anteil an Privatgärten auf, diese zusammenhängenden Grünstrukturen bedingen eine gute Belüftungssituation und beeinflussen das lokale Stadtklima positiv.

Durch das Plangebiet verlaufen die übergeordneten Verkehrsverbindungen K.-Straße und E. hier liegen Umweltbelastungen in Form von Lärm- und Schadstoffemissionen vor.

[...]

Übergeordnete Konzepte

[...]

[...] Der Bereich des Landschaftsschutzgebiets liegt in der Pflegezone des Biosphärenparks Wienerwald, diese Zone dient der Erhaltung und Pflege von Lebensräumen, die durch die menschliche Nutzung entstanden oder beeinflusst sind (z.B. Wiesen, Weiden). Weitere große Flächen des Plangebiets sind Teil der Entwicklungszone, hier geht es um nachhaltige Aktivitäten und Wirtschaftsformen und den Erhalt wertvoller Landschaften.

[...]

Umwelterwägungen

Es ist nicht zu erwarten, dass aufgrund des vorliegenden Planes Projekte entstehen werden, die gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 14/2005, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) werden vom vorliegenden Plan nicht berührt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a BO für Wien ist daher nicht erforderlich.

Auf Grund des Umstandes, dass der beabsichtigte Plan überwiegend dem vorhandenen Bau- und Nutzungsbestand entspricht und die durch den Plan ermöglichten Nutzungen und Bebauungen überwiegend bereits realisiert sind bzw. nur geringe zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, können durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1b BO ist daher nicht erforderlich.“

5. Die Erstbeschwerdeführerin ist aufgrund eines Übergabvertrages vom 23. Dezember 2014 Alleineigentümerin der Wien, L.-gasse 7, EZ 8, GSt. Nr. 9/26

und 9/67, Kat. Gem. F., welche in östlicher Richtung unmittelbar an die Bauliegenschaft angrenzt. Die Liegenschaft der Erstbeschwerdeführerin ist innerhalb der festgesetzten Baufluchtlinien als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise gewidmet. Gegenüber der L.-gasse ist ein Vorgarten mit einer Tiefe von 9 m und im restlichen (gartenseitigen) Liegenschaftsteil – welcher an die Bauliegenschaft angrenzt – die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung) festgesetzt.

Die Zweitbeschwerdeführerin ist aufgrund eines Kauvertrages vom 23. August 2007 Hälfteigentümerin der Liegenschaft Wien, E. 10, EZ 11, GSt. Nr. 12/7 und 12/9, Kat. Gem. F., und aufgrund eines Kaufvertrages vom 17. September 1998 Hälfteigentümerin der Liegenschaft Wien, E. 13, EZ 14, GSt. Nr. 15/8 und 15/11, Kat. Gem. F.. Beide Liegenschaften liegen der Bauliegenschaft in nördlicher Richtung am – weniger als 20 m breiten – E. (teilweise) gegenüber. Die genannten Liegenschaften der Zweitbeschwerdeführerin sind jeweils als Bauland – Wohngebiet, Bauklasse eins, zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m, offene oder gekuppelte Bauweise, Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 25 Prozent, gewidmet. Zum E. ist jeweils ein Vorgarten mit einer Tiefe von 5 m ausgewiesen.

6. Die Bauliegenschaft ist derzeit unbebaut. Sie befindet sich in einem Stadtteil, der von einem Mix aus Kleingärten, Einfamilienhäusern und Wohnhausanlagen geprägt ist und eine lockere Bebauung aufweist. Im Laufe des Jahres 2020 wurde der zuvor auf der Bauliegenschaft (vor allem in deren südlichen Bereich) befindliche Baumbestand – unter naturschutzfachlicher Begleitung – entfernt.

7. Die Bauliegenschaft und die genannten Nachbarliegenschaften befinden sich innerhalb des von § 1 Abs. 2 Z 7 lit. a der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019, BGBl. II 2019/101, bezeichneten Bereiches (dieser Bereich erfasst das gesamte Stadtgebiet von Wien mit eingeschränkten Ausnahmen) und innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald (gemäß der Wr. Biosphärenparkverordnung, LGBl. 2009/29, iVm dem Wr. Biosphärenparkgesetz, LGBl. 2006/46). In einer Entfernung von rund 200 m Luftlinie, gemessen ab den Grenzen der Bauliegenschaft, beginnen die Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes H. (gemäß der Verordnung LGBl. 2004/31 iVm dem Wr. Naturschutzgesetz, LGBl. 1998/45).

8. Im Mai 2020 wurde im Auftrag der Bauwerberin von der M. OG, Technisches Büro für Landschaftsplanung – Consulting, eine „Naturschutzfachliche Stellungnahme“ erstellt. In dieser Stellungnahme sind neben einer Projektbeschreibung und einer Beschreibung des rechtlichen Hintergrundes eine Erörterung der naturschutzrelevanten Ausweisungen der Stadt Wien im Bereich des Projektgebietes, eine Darstellung der Umgebung des Projektstandortes, eine Bestandsaufnahme, eine Darstellung der Vegetationsausstattung am Vorhabensareal, eine Darstellung der gesetzlich geschützten Tierarten und nähere Ausführungen zu den Tierarten Säugetiere, Fledermäuse, Vögel, Insekten, Schnecken sowie Amphibien und Reptilien enthalten. Zudem finden sich darin eine „Beurteilung hinsichtlich des Artenschutzes“, gegliedert für Pflanzen und Tiere, und eine Übersicht über die vorgesehenen Maßnahmen. Unter anderem wird in dieser Stellungnahme ausgeführt, dass bei keiner der zahlreichen Begehungen (auch unmittelbar nach Niederschlägen) Amphibien oder Reptilien am Projektstandort nachgewiesen werden konnten (S. 8, 16). Gleiches gelte für Dachsbauten (S. 10). Da eine Nutzung als Landlebensraum für Amphibien sowie eine Nutzung durch Reptilien nicht zur Gänze ausgeschlossen werden könnten, sei allerdings geplant, die Entfernung der versteckreichen Totholzhaufen fachkundig zu begleiten und allfällig vorgefundene Amphibien oder Reptilien in geeignete Ersatzhabitate im Wienerwaldbereich zu verbringen (S. 17).

In weiterer Folge legte die M. OG, Technisches Büro für Landschaftsplanung – Consulting, im September 2020 – wiederum im Auftrag der Bauwerberin – einen „Bericht zur Umsetzung der Naturschutzfachlichen Maßnahmen“ vor. Dieser Bericht nennt Maßnahmen zu den Themenbereichen „Baumfällung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen“, „Fledermauskundliche Begleitung Baumfällung“, „Begleitung Entfernung Totholz“ und „Ersatzhabitat Fledermäuse“. Unter anderem wird darin als Maßnahme genannt, dass die Entfernung der versteckreichen Totholzbereich fachkundig zu begleiten ist und allfällig vorgefundene Amphibien oder Reptilien in geeignete Ersatzhabitate im Wienerwaldbereich zu verbringen sind (S. 9). Bei der dementsprechend fachkundig begleiteten Entfernung der auf der Liegenschaft vorhandenen Totholzhaufen per Hand und Stück für Stück am 7. September 2020 seien keine Reptilien, Amphibien oder andere geschützte Tierarten gefunden worden (S. 10 f.). Auch Fledermäuse seien nicht vorgefunden wurden (S. 9).

9. Mit Schreiben vom 28. Juni 2020 gab der Magistrat der Stadt Wien, Bereich Umweltrecht, nach Übermittlung naturschutzfachlicher Unterlagen bekannt, dass „die geplanten Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung einer Wohnhausanlage, wie in den [...] übermittelten Unterlagen [...] beschrieben, keine Verbotsverletzungen im Sinne des § 10 Wiener Naturschutzgesetz auslösen und daher keine Bewilligungspflicht besteht, wenn diese wie beschrieben durchgeführt und die vorgesehenen Schutzmaßnahmen eingehalten werden.“ Bei der Fällung von Bäumen, die potentiell Fledermaus-Quartiere beherbergen könnten, sei darauf zu achten, dass die Arbeiten außerhalb der Zeit der Wochenstuben durchgeführt würden und vor oder im Laufe der Fällung eine fachkundige Person die Bäume auf die Anwesenheit von Fledermäusen kontrolliere. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, seien die Arbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgangsweise mit dem Magistrat der Stadt Wien abzuklären; auch im Fall, dass bis zum Beginn der Bauarbeiten streng geschützte oder geschützte Arten auf das Projektgebiet einwanderten, sei erneut Kontakt mit dem Magistrat der Stadt Wien aufzunehmen und eine Bewilligungspflicht nach dem Wr. Naturschutzgesetz abzuklären.

In der Folge bestätigte der Magistrat der Stadt Wien mit Schreiben vom 30. September 2020, dass die Maßnahmen auf der Bauliegenschaft bisher projektgemäß ausgeführt worden seien und es im Zuge der Baumaßnahmen auf der Projektliegenschaft zu keinen Verbotsverletzungen iSd § 10 Wr. Naturschutzgesetz („Besondere Schutzmaßnahmen“) gekommen sei.

10. Des Weiteren wurde im Auftrag der Bauwerberin von der N. ZT GmbH am 5. Juni 2019 ein geotechnisches Gutachten vorgelegt. In diesem finden sich eine Beschreibung der Untergrundverhältnisse im Projektgebiet, eine Beurteilung der Untergrundsituation und Angaben zur Planung und Bauausführung. Unter anderem werden in diesem Gutachten Maßnahmen zur Baugrubensicherung, wie eine teilweise Sicherung mittels Bohrpfehlwand, empfohlen (S. 13).

11. Anders als auf bestimmten Nachbarliegenschaften konnten auf der Bauliegenschaft selbst insgesamt keine geschützten Amphibien nachgewiesen werden.

12. Zum vorliegenden Projekt wurde bisher kein Feststellungsverfahren gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G durchgeführt. Ein solches wurde bis zum heutigen Tag auch nicht anhängig gemacht.

13. Auf der Liegenschaft Wien, E. 16/ 17, EZ 18, welche ca. 85 m von der Projektliegenschaft entfernt ist, wurde von der Bauwerberin ein weiteres Wohnbauvorhaben beantragt. Auf dieser Liegenschaft, die aufgrund eines Kauvertrages vom 22. Juli 2020 nunmehr im Alleineigentum der O. AG steht, soll auch ein Stellplatz für das gegenständliche Projekt hergestellt werden. Die Liegenschaft E. 16/ 17 nimmt insgesamt eine Fläche von 2191 m² ein. Das darauf geplante Bauvorhaben soll eine bebaute Fläche von 726,66 m² einnehmen (die mit Tiefgeschoßen unterirdisch verbaute Fläche beträgt insgesamt 1352,08 m²) und eine Bruttogeschoßfläche von 2494 m² aufweisen. Für das Bauvorhaben auf der Liegenschaft E. 16/ 17 wurde zeitlich mit dem vorliegenden Bauvorhaben ein Bauansuchen gestellt. Außerdem wurden die beiden Projekte gemeinsam beworben.

14. Zur Bauverhandlung am 5. Februar 2020 wurden die Beschwerdeführerinnen durch am 21. bzw. 22. Jänner 2020 zugestellte persönliche Verständigungen geladen. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung erhob die Erstbeschwerdeführerin (vertreten durch Herrn Dipl.-Ing. Dr. P. B.) folgende Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben:

„1) Einspruch gegen die massiven Erdbewegungen – Geologische Untersuchung hinsichtlich des Wasserlaufes. Einschränkungen der Geländeänderungen – Verringerung um 1. Geschoß – weniger Tiefgraben. 2) Naturschutz: Einschränkung des bestehenden Wildwechsels – Lebensraum von Erdkröten, Berg- u. Kammmolche, Krähen. Gutachten naturschutzfachliches Gutachten für Lebensraum der Tiere 3) Bei den Baumfällungen soll der gleiche Maßstab wie bei Privatpersonen gestellt werden.“

Die persönlich anwesende Zweitbeschwerdeführerin brachte bei der mündlichen Verhandlungen Folgendes gegen das geplante Bauvorhaben vor:

„die Schaffung von mehr Stellplätzen bzw. weniger Wohnungen. Antrag einer Beweissicherung der Nachbarliegenschaften. Stellungnahme des Bezirks bzw. der Bezirksvertretung wird verlangt (zu sämtlichen vorgebrachten Punkten)“

Außerdem schloss sich die Zweitbeschwerdeführerin den Einwendungen der Erstbeschwerdeführerin an.

III. Beweiswürdigung

Das Verwaltungsgericht Wien hat Beweis erhoben durch Einsichtnahme in den Verwaltungsakt der belangten Behörde (sowohl in elektronischer Form als auch in Papierform), Würdigung des Beschwerdevorbringens und der weiteren Schriftsätze

der Parteien, Einholung von weiteren Auskünften der Parteien, Einsichtnahme in das Grundbuch sowie in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien, Einsichtnahme in den Verordnungsakt zum Plandokument Nr. 6 und Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung am 10. Februar 2021, bei der die Parteien bzw. ihre Vertreter anwesend waren und ihre Standpunkte darlegten.

1. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an der Bauliegenschaft und deren Grundfläche fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zu dem beantragten Bauvorhaben gründen sich auf das im Akt einliegende Bewilligungsansuchen und die diesem Ansuchen angeschlossenen Einreichpläne, auf die Beschreibung des Bauvorhabens im Bescheid vom 11. August 2020 und die der Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 vom 5. Februar 2021 angeschlossenen Angaben des Architekten Q. R. der S. ZT GmbH. Auch diese Annahmen wurden im Verfahren mit den Parteien erörtert und zu keiner Zeit bestritten.

2. Die Feststellungen zur Widmung der Bauliegenschaft ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. 6, die Feststellungen zu den weiteren Vorgaben des Plandokuments Nr. 6 sind diesem zu entnehmen. Diese Vorgaben wurden im Rahmen der mündlichen Verhandlung mit den Parteien erörtert, wobei sich keine strittigen Fragen ergaben.

3. Die Feststellungen zu den Eigentumsverhältnissen an den Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen mit den Adressen L.-gasse 7, E. 13 und E. 10 fußen auf den im Akt einliegenden Grundbuchsauszügen und sind unstrittig. Die Feststellungen zur Widmung dieser Liegenschaften ergeben sich aus einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien und in das Plandokument Nr. 6.

4. Die Feststellungen zu den Erwägungen des Verordnungsgebers bei der Erlassung des Plandokuments Nr. 6 sind der im Akt einliegenden Kopie des Vorlageberichts zu entnehmen.

5. Die Feststellung, wonach die Bauliegenschaft derzeit unbebaut ist, ergibt sich aus dem Akteninhalt und den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung. Die

Feststellungen zur Umgebungssituation und der vorhandenen Bebauung im Bereich der Projektliegenschaft ergeben sich aus den im Akt einliegenden Lichtbildern, Auszügen aus dem baubehördlichen geographischen Informationssystem der Stadt Wien, der im Akt einliegenden Stellungnahme der Magistratsabteilung 19 vom 4. September 2019 und der im Auftrag der Bauwerberin von der M. OG, Technisches Büro für Landschaftsplanung – Consulting im Mai 2020 erstellen „Naturschutzfachlichen Stellungnahme“ (S. 8). Die Feststellung, wonach der Baumbestand im Jahr 2020 unter naturschutzfachlicher Begleitung gefällt wurde, ergibt sich aus dem Akteninhalt und dem Vorbringen der Parteien (vgl. S. 5 des Verhandlungsprotokolls vom 10. Februar 2021).

6. Die Feststellungen, wonach sich die Bauliegenschaft und die Nachbarliegenschaften innerhalb des von § 1 Abs. 2 Z 7 lit. a der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019, BGBl. II 2019/101, bezeichneten Bereiches und innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald gemäß der Wr. Biosphärenparkverordnung, LGBl. 2009/29, iVm dem Wr. Biosphärenparkgesetz, LGBl. 2006/46, befinden, ergeben sich aus einer Einsichtnahme in diese Vorschriften und in die diesen Normen angeschlossenen Plandokumente. Die Feststellung, wonach das Landschaftsschutzgebiet H. ca. 200 m entfernt ist, fußt auf einer Einsichtnahme in das baubehördliche geographische Informationssystem der Stadt Wien. Letzteres wird auch in der im Auftrag der Bauwerberin von der M. OG, Technisches Büro für Landschaftsplanung – Consulting im Mai 2020 erstellen „Naturschutzfachlichen Stellungnahme“ festgehalten (S. 8).

7. Die Feststellungen zu den Schreiben des Magistrates der Stadt Wien vom 28. Juni 2020 und vom 30. September 2020 hinsichtlich des Nichtvorliegens einer Verbotswidrigkeit iSd § 10 Wr. Naturschutzgesetz sowie zum „Bericht zur Umsetzung der Naturschutzfachlichen Maßnahmen“ von September 2020 und der „Naturschutzfachlichen Stellungnahme“ von Mai 2020 gehen aus der von der Bauwerberin vorgelegten und im Akt einliegenden Kopien dieser Schreiben bzw. Dokumente hervor. Die Feststellung, wonach auf der Projektliegenschaft kein Amphibienbestand nachgewiesen werden konnte, fußt auf der im Auftrag der Bauwerberin erstellten naturschutzfachlichen Stellungnahme von Mai 2020 und

dem „Bericht zur Umsetzung der Naturschutzfachlichen Maßnahmen“ von September 2020. Dass in der naturschutzfachlichen Stellungnahme nicht von Laichgewässern in der Umgebung ausgegangen wurde, lässt keine Zweifel an deren Ergebnissen aufkommen; schließlich konnten weder bei den Begehungen noch bei den naturschutzfachlich begleiteten Maßnahmen tatsächlich Amphibien gesichtet werden. Die von den Beschwerdeführerinnen vorgelegten Urkunden und Lichtbilder dokumentieren lediglich Tiersichtungen auf den umliegenden Grundstücken, nicht aber auf der Bauliegenschaft (vgl. S. 4 des Verhandlungsprotokolls vom 10. Februar 2021).

8. Die Feststellung, wonach ein Feststellungsverfahren zur Überprüfung der UVP-Pflicht des gegenständlichen Projektes weder durchgeführt noch anhängig gemacht wurde, ergibt sich aus dem Akteninhalt und dem Vorbringen der Parteien in der mündlichen Verhandlung (vgl. S. 3 und 5 des Verhandlungsprotokolls vom 10. Februar 2021).

9. Die Feststellungen zu dem Bauvorhaben an der Adresse E. 5 und den Eigentumsverhältnissen an dieser Liegenschaft ergeben sich aus den Einreichplänen, dem im Akt einliegenden Grundbuchsauszug, den der Stellungnahme der Magistratsabteilung 37 vom 5. Februar 2021 angeschlossenen Angaben des Architekten Q. R. der S. ZT GmbH und den Ausführungen in der mündlichen Verhandlung. Die Feststellung, wonach die Bauvorhaben gemeinsam beworben wurden, gründet sich auf den von den Beschwerdeführerinnen in der mündlichen Verhandlung vorgelegten Nachweisen.

10. Die Feststellungen hinsichtlich der Ladungen der Beschwerdeführerinnen zur mündlichen Verhandlung ergeben sich aus den im Akt einliegenden Dokumenten und sind unstrittig. Die Feststellungen zu den von den Beschwerdeführerinnen erhobenen Einwendungen ergeben sich aus dem Akteninhalt, insbesondere aus dem darin einliegenden Verhandlungsprotokoll samt Beilagen. Auch diese Feststellungen wurden im Verfahren zu keiner Zeit in Zweifel gezogen.

IV. Rechtsgrundlagen

Die im Beschwerdeverfahren anzuwendenden Bestimmungen des Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuches (Bauordnung für Wien – BO für Wien), LGBl. 11/1930 idF LGBl. 61/2020, lauten:

„Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne

§ 2. (1) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat in folgender Weise auszuarbeiten:

1. Die natürlichen, ökologischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten, insbesondere auch hinsichtlich einer barrierefreien Gestaltung, die für die Bevölkerung eine weitgehend selbständige Nutzung aller Lebensbereiche ermöglichen soll, sind zu erheben.

2. Die auf Grundflächen und Bauwerke bezogenen Rechtsverhältnisse, soweit sie für die Planung bedeutsam sind, sind zu erheben.

3. Die Gestaltung und Entwicklung des Plangebietes, die erreicht werden soll, ist unter Bezugnahme auf die gesetzlichen Planungsziele darzulegen.

(1a) Die Entwürfe für Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne sind vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn

1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. Nr. 697/1993, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 111/2017, einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder

2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wiener Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden.

(1b) [...]

[...]

7. Teil

Formelle Erfordernisse bei Bauvorhaben

Ansuchen um Baubewilligung

§ 60. (1) Bei folgenden Bauvorhaben ist, soweit nicht die §§ 62, 62a, 70a oder 70b zur Anwendung kommen, vor Beginn die Bewilligung der Behörde zu erwirken:

a) Neu-, Zu- und Umbauten. Unter Neubau ist die Errichtung neuer Gebäude zu verstehen; ein solcher liegt auch vor, wenn nach Abtragung bestehender Bauwerke die Fundamente oder Kellermauern ganz oder teilweise wieder benützt werden. Ein einzelnes Gebäude ist ein raumbildendes Bauwerk, die in ihrer Bausubstanz eine körperliche Einheit bildet und nicht durch Grenzen eines Bauplatzes oder Bauloses oder durch Eigentumsgrenzen geteilt ist, ausgenommen die zulässige Bebauung von Teilen des öffentlichen Gutes. Der Bezeichnung als ein einzelnes Gebäude steht nicht entgegen, dass in ihm Brandmauern enthalten sind oder es auf Grundflächen von verschiedener Widmung, verschiedener Bauklasse oder verschiedener Bauweise errichtet ist. Ein Raum liegt vor, wenn eine Fläche zumindest zur Hälfte ihres Umfangs von Wänden umschlossen und von einer

Deckfläche abgeschlossen ist; ein Aufenthaltsraum muss allseits umschlossen sein. Flugdächer mit einer bebauten Fläche von mehr als 25 m² oder einer lotrecht zur bebauten Fläche gemessenen Höhe von mehr als 2,50 m gelten als Gebäude. Zubauten sind alle Vergrößerungen eines Gebäudes in waagrecht oder lotrechter Richtung, ausgenommen die Errichtung von zulässigen Aufbauten (§ 81 Abs. 6). Unter Umbau sind jene Änderungen des Gebäudes zu verstehen, durch welche die Raumeinteilung oder die Raumwidmungen so geändert werden, dass nach Durchführung der Änderungen das Gebäude als ein anderes anzusehen ist. Ein Umbau liegt auch dann vor, wenn solche Änderungen selbst nur ein einzelnes Geschöß betreffen. Der Einbau von Wohnungen oder Teilen davon in das Dachgeschoß gilt nicht als Umbau.

b) [...]

(2) [...]

[...]

Parteien

§ 134. (1) Partei im Sinne des § 8 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes ist in allen Fällen, in denen dieses Gesetz ein Ansuchen oder eine Einreichung vorsieht, der Antragsteller oder Einreicher.

(2) Im Grundabteilungsverfahren sind neben dem Antragsteller (Abteilungswerber) die Eigentümer (Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfassten Grundflächen Parteien. Parteien sind überdies die Eigentümer jener Grundstücke, zu deren Baureifgestaltung Flächen der abzuteilenden Grundstücke für die Einbeziehung vorbehalten werden müssen.

(3) Im Baubewilligungsverfahren und im Verfahren zur Bewilligung von Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes sind außer dem Antragsteller (Bauwerber) die Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaften Parteien. Personen, denen ein Baurecht zusteht, sind wie Eigentümer der Liegenschaften zu behandeln. Die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften sind dann Parteien, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie, unbeschadet Abs. 4, gemäß § 70 Abs. 2 bzw. spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die geplante Bauführung erheben. Nachbarn erlangen keine Parteistellung, wenn sie der geplanten Bauführung auf den Bauplänen oder unter Bezugnahme auf diese ausdrücklich zugestimmt haben. Das Recht auf Akteneinsicht (§ 17 AVG) steht Nachbarn bereits ab Einreichung des Bauvorhabens bei der Behörde zu. Alle sonstigen Personen, die in ihren Privatrechten oder in ihren Interessen betroffen werden, sind Beteiligte (§ 8 AVG). Benachbarte Liegenschaften sind im Bauland jene, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen. In allen übrigen Widmungsgebieten sowie bei Flächen des öffentlichen Gutes sind jene Liegenschaften benachbart, die in einer Entfernung von höchstens 20 m vom geplanten Bauwerk liegen.

(4) Weist ein Nachbar der Behörde nach, dass er ohne sein Verschulden daran gehindert war, die Parteistellung nach § 134 Abs. 3 zu erlangen, kann er seine Einwendungen im Sinne des § 134a gegen die Bauführung auch nach dem Abschluss der mündlichen Bauverhandlung bzw. nach Ablauf der gemäß § 70 Abs. 2 gesetzten Frist bis längstens drei Monate nach dem Baubeginn vorbringen und ist vom Zeitpunkt des Vorbringens dieser Einwendungen an Partei; eine spätere Erlangung der Parteistellung (§ 134 Abs. 3) ist ausgeschlossen. Solche Einwendungen sind vom Nachbarn binnen zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses für ihre Erhebung bei der Behörde einzubringen, die die Bauverhandlung anberaumt bzw. die Frist gemäß § 70 Abs. 2 gesetzt hat.

(5) [...]

Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte

§ 134 a. (1) Subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften (§ 134 Abs. 3) im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, werden ausschließlich durch folgende Bestimmungen, sofern sie ihrem Schutze dienen, begründet:

a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche;

b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe;

c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten;

d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien;

e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden;

f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

(2) Bestimmungen gemäß Abs. 1 lit. e dienen dem Schutz der Nachbarn nur insoweit, als nicht ein gleichwertiger Schutz bereits durch andere Bestimmungen gegeben ist. Ein solcher gleichwertiger Schutz ist jedenfalls gegeben bei Emissionen aus Bauwerken und Bauwerksteilen mit gewerblicher Nutzung im Industriegebiet, im Gebiet für Lager- und Ländeflächen, in Sondergebieten, im Betriebsbaugelände sowie im sonstigen gemischten Baugebiet, sofern auf sie das gewerberechtliche Betriebsanlagenrecht zur Anwendung kommt.

(3) Emissionen gemäß Abs. 1 lit. f sind nur solche, die auf der Grundlage eines behördlichen Bescheides zulässig sind. Durch solche Emissionen darf auf der zu bebauenden Liegenschaft keine Gefährdung des Lebens oder der Gesundheit der Benutzer oder Bewohner entstehen. Diesen Emissionen kann durch entsprechende

Baumaßnahmen auf der zu bebauenden Liegenschaft oder mit Zustimmung des Eigentümers (aller Miteigentümer) auf der Nachbarliegenschaft entgegengetreten werden.

V. Rechtliche Beurteilung

1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht zum einen nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und zum anderen nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat (ua. VwGH 21.9.2007, 2006/05/0042; VwSlg 17.711 A/2009; VwGH 28.4.2015, 2012/05/0108).

Im Fall der Bauordnung für Wien ist hierbei auf § 134 Abs. 3 dritter Satz BO zu verweisen, wonach die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften dann als Parteien anzusehen sind, wenn der geplante Bau und dessen Widmung ihre im § 134a BO erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechte berührt und sie spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen im Sinne des § 134a BO gegen die geplante Bauführung erheben. Dabei sind nach § 134 Abs. 3 siebenter Satz BO als „benachbarte Liegenschaften“ im Bauland jene anzusehen, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder bis zu einer Breite von 6 m durch Fahnen oder diesen gleichzuhaltende Grundstreifen oder eine höchstens 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche von dieser Liegenschaft getrennt sind und im Falle einer Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche der zu bebauenden Liegenschaft gegenüberliegen.

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelung in § 134 Abs. 3 dritter Satz BO erlangt ein Nachbar im Verfahren nach der Bauordnung für Wien nur im Rahmen und im Umfang der rechtzeitig erhobenen rechtserheblichen Einwendungen iSd § 134a BO Nachbar- und Parteistellung, womit er auch nur insoweit in seinen Rechten verletzt sein kann und über Parteienrechte verfügt. Da die Verfahrensrechte einer Partei nicht weiter gehen als ihre materiellen Rechte, können auch Verfahrensfehler für die Nachbarn im Baubewilligungsverfahren nur dann von Relevanz sein, wenn damit eine Verletzung ihrer materiellen Rechte gegeben wäre (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

Gemäß § 134a Abs. 1 BO werden subjektiv-öffentliche Nachbarrechte, deren Verletzung die Eigentümer (Miteigentümer) benachbarter Liegenschaften iSd § 134 Abs. 3 BO im Baubewilligungsverfahren geltend machen können, ausschließlich durch folgende Bestimmungen begründet, sofern sie dem Schutz der benachbarten Eigentümer (Miteigentümer) dienen: a) Bestimmungen über den Abstand eines Bauwerkes zu den Nachbargrundgrenzen, jedoch nicht bei Bauführungen unterhalb der Erdoberfläche; b) Bestimmungen über die Gebäudehöhe; c) Bestimmungen über die flächenmäßige Ausnützbarkeit von Bauplätzen, Baulosen und Kleingärten; d) Bestimmungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Fluchtlinien; e) Bestimmungen, die den Schutz vor Immissionen, die sich aus der widmungsgemäßen Benützung eines Bauwerkes ergeben können, zum Inhalt haben. Die Beeinträchtigung durch Immissionen, die sich aus der Benützung eines Bauwerkes zu Wohnzwecken, für Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen oder für Stellplätze im gesetzlich vorgeschriebenen Ausmaß ergibt, kann jedoch nicht geltend gemacht werden; f) Bestimmungen, die den Nachbarn zu Emissionen berechtigen.

Diese in § 134a BO – grundsätzlich taxativ (VwGH 28.5.2013, 2012/05/0120; 16.8.2019, Ra 2019/05/0106) – aufgezählten Nachbarrechte werden durch die darin enthaltene Tatbestandsvoraussetzung „sofern sie ihrem“ (gemeint: der Nachbarn) „Schutze dienen“ eingeschränkt. Dies bedeutet, dass trotz objektiven Verstoßes gegen eine unter § 134a BO subsumierbare baurechtliche Vorschrift die Verletzung eines subjektiv-öffentlichen Rechtes eines Nachbarn dann nicht vorliegt, wenn nach der Situierung des bewilligten Bauvorhabens schon der Lage nach in subjektive Rechte des Nachbarn nicht eingegriffen werden kann (vgl. etwa VwGH 25.9.2012, 2010/05/0142; 28.4.2015, 2012/05/0108).

Diese Beschränkungen sind auch vom Verwaltungsgericht zu beachten, denn: Im Rahmen einer Beschwerde von Parteien mit eingeschränkten Mitspracherechten – wie durch Nachbarn in Bauverfahren – ist das Verwaltungsgericht nur legitimiert, eine Rechtswidrigkeit innerhalb der den Beschwerdeführern zustehenden subjektiv-öffentlichen Rechte aufzugreifen (ua. VwGH 27.3.2019, Ra 2018/06/0264). Wenn die Beschwerde eines Nachbarn kein Vorbringen enthält, das die Behauptung der Verletzung derjenigen subjektiv-öffentlichen Rechte zum Gegenstand hat, welche aufgrund der rechtzeitigen Einwendungen die Begründung

der Parteistellung des Nachbarn bewirkt haben, ist die Beschwerde unzulässig und zurückzuweisen (VwGH 22.1.2019, Ra 2018/05/0282).

2. In der vorliegenden Beschwerdesache ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerinnen als (Mit-)Eigentümerinnen von Liegenschaften, die der Bauliegenschaft gegenüberliegen und von dieser durch eine weniger als 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind bzw. direkt an die Bauliegenschaft angrenzen, – wobei sich die Liegenschaften jeweils im Bauland befinden – als Nachbarn der projektgegenständlichen Liegenschaft anzusehen sind (vgl. § 134 Abs. 3 BO).

3. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der UVP-Pflicht des Bauvorhabens:

3.1. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist die (Fach-)Behörde verpflichtet, ihre Zuständigkeit von Amts wegen unter Berücksichtigung einer allfälligen UVP-Pflicht des eingereichten Vorhabens zu prüfen und aufgrund nachvollziehbarer Feststellungen darzulegen, warum sie vom Fehlen einer UVP-Pflicht und damit von ihrer Zuständigkeit ausgeht (VwGH 29.9.2015, Ro 2014/05/0056; 24.1.2017, Ro 2016/05/0011; 23.2.2017, Ro 2014/07/0034). Ferner hat der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen, dass den Nachbarn im Rahmen ihrer Parteistellung in einem Materienverfahren ein subjektives Recht auf Einhaltung der gesetzlich normierten Zuständigkeiten zukommt. Insofern ist die Baubehörde verpflichtet, eine von einem Nachbarn mit Verweis auf die UVP-Pflicht des Vorhabens erhobene „Unzuständigkeitseinrede“ auf ihre Berechtigung zu prüfen (VwGH 10.6.1999, 96/07/0209; VwSlg 17.122 A/2007; VwGH 31.7.2007, 2006/05/0221; 23.2.2017, Ro 2014/07/0034).

Nachbarn im Sinne der Bauordnung für Wien sind im Verfahren zur Genehmigung einer baulichen Anlage Teil der „betroffenen Öffentlichkeit“ im Sinne von Art. 1 Abs. 2 lit. e iVm Art. 11 der Richtlinie 2011/92/EU und erfüllen darüber hinaus nach den Kriterien des nationalen Rechts die Anforderungen des ausreichenden Interesses im Sinne dieser Richtlinie. Ihnen muss daher die Möglichkeit eingeräumt werden, gegen eine Entscheidung, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, einen Rechtsbehelf einlegen zu können (VwGH 29.9.2015, Ro 2014/05/0056). Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass es den Mitgliedstaaten nach der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen

Union offensteht, den Mitgliedern der „betroffenen Öffentlichkeit“ entweder direkten Rechtsschutz zu ermöglichen oder den Rechtsschutz auf die Möglichkeit einer inzidenten Rüge im Zusammenhang mit einem Rechtsbehelf gegen eine Genehmigung zu beschränken. Wäre die Parteistellung gemäß den Vorgaben der Bauordnung zu eng gefasst, würde sich die Berechtigung zur Einwendung der UVP-Pflicht direkt aus der UVP-Richtlinie ergeben (VwGH 24.1.2017, Ro 2016/05/0011).

3.2. Gemäß § 3 Abs. 1 UVP-G sind Vorhaben, die in Anhang 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben nach Maßgabe der weiteren gesetzlichen Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3 des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen.

In Anhang 1, Spalte 2, Z 18 lit. b UVP-G werden „Städtebauvorhaben mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 150 000 m²“ genannt, wozu die Bestimmung anmerkt: „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.“

Gemäß Anmerkung 3a des Anhangs 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 handelt es sich bei „Städtebauvorhaben“ begrifflich um 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.

Die Materialien (ErlRV 1809 B1gNR 24. GP, 8 f.) führen zur letzten Novelle dieser Bestimmung wie folgt aus:

„Die in den UVP-Verfahren zum Städtebauvorhaben Seestadt Aspern und Hauptbahnhof Wien gesammelten Erkenntnisse zeigen, dass der Parameter Nutzfläche auslegungsbedürftig und teilweise unklar war. Deshalb wird nun für den Tatbestand Städtebauvorhaben auf die Bruttogeschoßfläche abgestellt. Der Begriff der Bruttogeschoßfläche ist in den Materiengesetzen der Länder (z. B. § 1 Z 10 NÖ Raumordnungsgesetz) bereits näher definiert.“

Weiters wird auch eine Verknüpfung dieses Parameters mit der Grundfläche des Vorhabens vorgeschlagen. Zu erfassen sind Vorhaben, die sowohl eine gewisse Bebauungsdichte als auch eine größere Ausdehnung aufweisen (wie etwa klassische Stadterweiterungsgebiete oder die Nutzung aufgelassener Bahngelände). Ein einzelnes Hochhaus soll jedoch nicht erfasst werden, ebenso nicht ausgedehnte Siedlungen, die sehr locker verbaut sind (vergleichbar mit gewachsenen städtischen Randgebieten).“

3.3. Dieser Tatbestand in Anhang 1, Spalte 2, Z 18 lit. b UVP-G dient der Umsetzung von Anhang II Z 10 lit. b der Richtlinie 2011/92/EU, welcher folgende Vorhaben für UVP-pflichtig erklärt: „Städtebauprojekte, einschließlich der Errichtung von Einkaufszentren und Parkplätzen“.

In diesem Zusammenhang ist die Vorgabe des Art. 4 Abs. 2 der Richtlinie 2011/92/EU (idF der Richtlinie 2014/52/EU) zu beachten, wonach die Mitgliedstaaten bei Projekten des Anhangs II – vorbehaltlich Art. 2 Abs. 4 der Richtlinie hinsichtlich der Ausnahme für einzelne Projekte in Ausnahmefällen – bestimmen, ob das Projekt einer Prüfung gemäß Art. 5 bis 10 der Richtlinie unterzogen werden muss. Wie die Bestimmung weiter ausführt, treffen die Mitgliedstaaten diese Entscheidung anhand einer Einzelfalluntersuchung, innerstaatlich festgelegter Schwellenwerte bzw. Kriterien oder anhand beider Verfahren. Gemäß Art. 4 Abs. 3 der Richtlinie 2011/92/EU sind bei der Einzelfalluntersuchung oder der Festlegung von Schwellenwerten bzw. Kriterien für die Zwecke des Art. 4 Abs. 2 die relevanten Auswahlkriterien des Anhangs III der Richtlinie zu berücksichtigen. Die Mitgliedstaaten können Schwellenwerte oder Kriterien festlegen, bei deren Erfüllung Projekte weder der Feststellung gemäß Art. 4 Abs. 4 und 5 der Richtlinie noch einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, und/oder Schwellenwerte oder Kriterien, bei deren Erfüllung Projekte in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung ohne Durchführung einer Feststellung gemäß den Art. 4 Abs. 4 und 5 der Richtlinie unterliegen.

Anhang III der Richtlinie 2011/92/EU (idF der Richtlinie 2014/52/EU) nennt in diesem Zusammenhang folgende Kriterien:

„1. Merkmale der Projekte

Die Merkmale der Projekte sind insbesondere hinsichtlich folgender Punkte zu beurteilen:

- a) Größe und Ausgestaltung des gesamten Projekts;
- b) Kumulierung mit anderen bestehenden und/oder genehmigten Projekten und Tätigkeiten;

- c) Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Flächen, Boden, Wasser und biologische Vielfalt;
- d) Abfallerzeugung;
- e) Umweltverschmutzung und Belästigungen;
- f) Risiken schwerer Unfälle und/oder von Katastrophen, die für das betroffene Projekt relevant sind, einschließlich solcher, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind;
- g) Risiken für die menschliche Gesundheit (z. B. durch Wasserverunreinigungen oder Luftverschmutzung).

2. Standort der Projekte

Die ökologische Empfindlichkeit der geografischen Räume, die durch die Projekte möglicherweise beeinträchtigt werden, muss unter Berücksichtigung insbesondere folgender Punkte beurteilt werden:

- a) bestehende und genehmigte Landnutzung;
- b) Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen (einschließlich Boden, Flächen, Wasser und biologische Vielfalt) des Gebiets und seines Untergrunds;
- c) Belastbarkeit der Natur unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete:
 - i) Feuchtgebiete, ufernahe Bereiche, Flussmündungen,
 - ii) Küstengebiete und Meeresumwelt,
 - iii) Bergregionen und Waldgebiete,
 - iv) Naturreservate und -parks;
 - v) durch die einzelstaatliche Gesetzgebung ausgewiesene Schutzgebiete; von den Mitgliedstaaten gemäß der Richtlinie 92/43/EWG und der Richtlinie 2009/147/EG ausgewiesene Natura-2000-Gebiete;
 - vi) Gebiete, in denen die für das Projekt relevanten und in der Unionsgesetzgebung festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits nicht eingehalten wurden oder bei denen von einer solchen Nichteinhaltung ausgegangen wird;
 - vii) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte,
 - viii) historisch, kulturell oder archäologisch bedeutende Landschaften und Stätten.

3. Art und Merkmale der potenziellen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen der Projekte auf die Umwelt sind anhand der in den Nummern 1 und 2 dieses Anhangs aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist den Auswirkungen des Projekts auf die in Artikel 3 Absatz 1 genannten Faktoren unter Berücksichtigung der folgenden Punkte Rechnung zu tragen:

- a) Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen (beispielsweise geografisches Gebiet und Anzahl der voraussichtlich betroffenen Personen);
- b) Art der Auswirkungen;
- c) grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen;
- d) Schwere und Komplexität der Auswirkungen;
- e) Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen;

- f) erwarteter Zeitpunkt des Eintretens, Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen;
- g) Kumulierung der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender und/oder genehmigter Projekte;
- h) Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu verringern.“

3.4. Art 4 Abs. 2 der UVP-Richtlinie räumt den Mitgliedstaaten insofern einen Ermessens- bzw. Wertungsspielraum ein (vgl. VwGH 11.12.2019, Ra 2019/05/0013), innerhalb dessen es den Mitgliedstaaten freisteht, durch die Festlegung von Kriterien und/oder Schwellenwerten die Beurteilung eines Projekts und seiner UVP-Pflicht zu erleichtern (vgl. EuGH 14.1.2016, C-141/14, *Kommission/Bulgarien*, Rz 91 ff.). Dieser Gedanke kommt auch in Erwägungsgrund 10 zur UVP-Richtlinie zum Ausdruck, wo es wörtlich heißt: „Die Mitgliedstaaten können Schwellenwerte oder Kriterien festlegen, um zu bestimmen, welche dieser Projekte wegen der Erheblichkeit ihrer Auswirkungen auf die Umwelt einer Prüfung unterzogen werden sollten; die Mitgliedstaaten sollten nicht verpflichtet sein, Projekte, bei denen diese Schwellenwerte nicht erreicht werden bzw. diese Kriterien nicht erfüllt sind, in jedem Einzelfall zu prüfen.“ Im Zuge der Neufassung des Art. 4 Abs. 3 der UVP-Richtlinie durch die Richtlinie 2014/52/EU wurde dieser Aspekt noch deutlicher hervorgehoben.

Nach der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union ist der den Mitgliedstaaten gewährte Spielraum allerdings durch die in Art. 2 Abs. 1 der UVP-RL festgelegte Pflicht begrenzt, Projekte, bei denen insbesondere aufgrund ihrer Art, ihrer Größe oder ihres Standorts mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, einer Prüfung in Bezug auf ihre Auswirkungen zu unterziehen. Der den Mitgliedstaaten eingeräumte Wertungsspielraum wäre dann überschritten, wenn sie Kriterien oder Schwellenwerte so festlegen, dass in der Praxis eine ganze Klasse von Projekten von vornherein von der Pflicht zur Untersuchung ihrer Auswirkungen ausgenommen wäre, sofern nicht aufgrund einer pauschalen Beurteilung aller ausgenommenen Projekte davon auszugehen ist, dass bei ihnen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist (EuGH 21.3.2013, C-244/12, *Salzburger Flughafen GmbH*, Rz 29 ff.; eine etwas andere Formulierung findet sich im Urteil EuGH 28.2.2018, C-117/17, *Comune di Castelbellino*, Rz 37 ff.: „Zudem würde ein Mitgliedstaat, der diese Schwellenwerte bzw. Kriterien so festlegte, dass in der Praxis alle Projekte einer bestimmten Art von vornherein von der Pflicht zur Untersuchung ihrer Auswirkungen

ausgenommen wären, seinen Wertungsspielraum überschreiten, es sei denn, aufgrund einer Gesamtbeurteilung aller ausgenommenen Projekte wäre davon auszugehen, dass bei ihnen nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist“). Sollte der Wertungsspielraum in diesem Sinn überschritten sein, sind die nationalen Stellen nach der Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union verpflichtet, in Einklang mit den – in diesem Fall unmittelbar anwendbaren – Bestimmungen in Art. 2 Abs. 1 sowie Art. 4 Abs. 2 und 3 der UVP-Richtlinie im Einzelfall zu prüfen, ob das Vorhaben möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt hat, und gegebenenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (EuGH 21.3.2013, C-244/12, *Salzburger Flughafen GmbH*, Rz 43, 49; vgl. auch VwGH 24.9.2014, 2012/03/0165).

3.5. Der Verwaltungsgerichtshof führte in seinem Erkenntnis vom 11. Dezember 2019, Ra 2019/05/0013, unter Verweis auf die Rechtsprechung des Gerichtshofes der Europäischen Union aus, es nicht als richtlinienwidrig zu befinden, „[w]enn in Anhang 1 Z 18 lit. b des UVP-G 2000 (mit der diesbezüglichen Fußnote 3a) neben dem Erreichen bestimmter Schwellenwerte zusätzlich die Erfüllung weiterer Kriterien für die Pflicht zur Durchführung einer UVP festgelegt ist“. In Bezug auf den in Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G normierten Tatbestand „Städtebauvorhaben“ könne nicht erkannt werden, „[d]ass etwa sämtliche Projekte einer bestimmten Art von vornherein von der Pflicht zur Untersuchung ihrer Auswirkungen ausgenommen wären und damit der Wertungsspielraum im Sinne der Judikatur des EuGH überschritten wäre“. Wie der Verwaltungsgerichtshof weiter anmerkt, sei aber daraus, „dass der in Bezug auf die Festlegung der Schwellenwerte bzw. Kriterien gemäß Art. 4 Abs. 2 lit. b der UVP-Richtlinie eingeräumte Wertungsspielraum durch die [...] in Art. 2 Abs. 1 dieser Richtlinie festgelegte Pflicht begrenzt wird sowie dass mit den in Art. 4 Abs. 2 lit. b dieser Richtlinie erwähnten Schwellenwerten und Kriterien das Ziel verfolgt wird, die Beurteilung der konkreten Merkmale eines Projekts (lediglich) zu erleichtern, damit bestimmt werden kann, ob es der Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegt, [zu folgern], dass die mit einem Antrag auf Genehmigung eines unter Anhang II dieser Richtlinie fallenden Projektes befassten zuständigen nationalen Behörden eine besondere Prüfung der Frage vorzunehmen haben, ob unter Berücksichtigung der Kriterien in Anhang III der UVP-Richtlinie eine UVP vorzunehmen ist“ (vgl. auch das Erkenntnis VwGH 25.9.2019, Ra 2019/05/0117, in dem der

Verwaltungsgerichtshof vor dem Hintergrund des Revisionsvorbringens keine gesetz- oder richtlinienwidrige Einschränkung des Tatbestandes gemäß Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G erkennen konnte; ferner VwGH 26.2.2020, Ra 2017/05/0266).

3.6. Bezogen auf den vorliegenden Fall ist zunächst anzumerken, dass die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, die Baubehörde bzw. das Verwaltungsgericht Wien seien nicht zuständig, die UVP-Pflicht des Vorhabens zu prüfen, unter Berücksichtigung der dargelegten Rechtslage ins Leere geht. Vielmehr sind sowohl die belangte Behörde als auch das Verwaltungsgericht Wien dazu berechtigt und verpflichtet, bei der Prüfung ihrer Zuständigkeit die UVP-Pflicht des Bauvorhabens inzident mit zu beurteilen.

Da kein anderer Tatbestand gemäß Anhang 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 in Betracht kommt, hat diese Prüfung insbesondere anhand der Schwellenwerte und Kriterien für „Städtebauvorhaben“ iSd Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G zu erfolgen. Für das Verwaltungsgericht Wien ist im Hinblick auf diesen Tatbestand und unter Berücksichtigung der oben dargestellten Erwägungen des Verwaltungsgerichtshofes allerdings nicht ersichtlich, dass das eingereichte Vorhaben demnach der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterläge:

Die Errichtung einer reinen Wohnhausanlage mit zwei Bauteilen ohne weitere Einrichtungen kann schon begrifflich nicht als ein „Städtebauvorhaben“ iSv Anhang 1 Z 18 lit. b iVm Fußnote 3a UVP-G angesehen werden – denn: Ein solches liegt definitionsgemäß nur bei einem „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“, vor. Das gegenständliche Bauvorhaben erfüllt diese Kriterien in keiner Weise, fehlt es dem Projekt doch sowohl an der in der Begriffsdefinition zum Ausdruck kommenden „Multifunktionalität“ (es sind lediglich Wohneinheiten projektiert) als auch an der „Magnetwirkung“ (da bloß Wohnungen geplant wird, ist ein „Einzugsbereich“ des Objekts nicht nachvollziehbar) und am (integrativen) „Gesamtkonzept“. Überdies beinhaltet das Vorhaben weder Erschließungsstraßen noch Versorgungseinrichtungen – wie dies von Anhang 1 Z 18 lit. b iVm Fußnote 3a UVP-G vorausgesetzt wird. Unter Beachtung der in den

Materialien zum Ausdruck kommenden Intention des Gesetzgebers kann festgehalten werden, dass die Realisierung einzelner Wohnhäuser, wie des vorliegenden, nicht als „Städtebauvorhaben“ zu qualifizieren und damit auch nicht der UVP-Pflicht zu unterstellen ist (ErIRV 1809 BlgNR 24. GP, 8 f.; vgl. zu den Merkmalen des Tatbestandes im Einzelnen ua. *Baumgartner/Petek*, UVP-G 2000 [2010] 398 ff., *Bergthaler*, Anhang 1, Z 18, in Ennöckl/N. RaB./Bergthaler, UVP-G³ [2013] Rz 9 f. und *Hartlieb*, Die Genehmigung von Städtebauvorhaben: Besonderheiten des UVP-Verfahrens, RdU-UT 2015, 2 [2 f.]).

Darüber hinaus werden aber auch die Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G nicht einmal ansatzweise erreicht: Das gegenständliche Bauvorhaben nimmt – sofern man die gesamte (nicht durchwegs bebaute) Grundstücksfläche berücksichtigt – eine Fläche von 1717 m² (rund 1,1 Prozent des Schwellenwertes) in Anspruch und weist bloß eine Bruttogeschoßfläche von 2191 m² (rund 1,5 Prozent des Schwellenwertes) auf. In diesem Sinn kann auch keinesfalls von einem „Grenzfall“ gesprochen werden.

3.7. Auch die von den Beschwerdeführerinnen vorgetragene Notwendigkeit, andere in der Nähe der Projektliegenschaft situierte Bauvorhaben in die Prüfung miteinzubeziehen, ändert nichts am dargestellten Ergebnis:

Gemäß § 2 Abs. 2 UVP-G handelt es sich bei einem „Vorhaben“ definitionsgemäß um die Errichtung einer Anlage oder einen sonstigen Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Wie die Gesetzesbestimmung weiter ausführt, kann ein Vorhaben eine oder mehrere Anlagen oder Eingriffe umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

Aus dieser Begriffsbestimmung des „Vorhaben“ schließt der Verwaltungsgerichtshof, dass ein solches auch mehrere Anlagen oder Eingriffe umfassen kann, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Auf eine Personenidentität der Projektwerber oder eine gemeinsame Antragstellung kommt es dabei nicht an (VwGH 31.7.2007, 2006/05/0221; 8.10.2020, Ra 2018/07/0447). Die Frage, ob der von § 2 Abs. 2 UVP-G geforderte sachliche Zusammenhang vorliegt, kann hierbei – wie der Verwaltungsgerichtshof weiter ausführt – nicht allgemein, sondern nur individuell von Fall zu Fall beurteilt werden, weswegen auch stets auf die Umstände des Einzelfalls Bedacht zu nehmen

ist. Eine kumulative Wirkung mehrerer Vorhaben (im Sinne einer Überlagerung der Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter) vermittelt für sich genommen noch keinen derartigen sachlichen Zusammenhang. Nach der Judikatur wird dafür vielmehr ein funktioneller Konnex zwischen den betroffenen Vorhaben gefordert, wie etwa ein einheitlicher Betriebszweck oder dass die Verwirklichung des einen Vorhabenteils die Verwirklichung des anderen erfordert. Hingegen bildet ein für sich nicht UVP-pflichtiges Vorhaben dann keine Einheit mit einem anderen Projekt, wenn es (auch) einen mit jenem nicht zusammenhängenden Zweck verfolgt und keinen engeren Zusammenhang mit jenem aufweist, als er bei bloßen, nicht UVP-pflichtigen Vorarbeiten zu sehen ist (VwGH 8.10.2020, Ra 2018/07/0447; *Lampert*, UVP-G [2020] § 2 Rz 23 ff.).

Unter Beachtung dieser Begriffsbildung stellen andere, in einer gewissen Entfernung von der Bauliegenschaft verwirklichte Bauvorhaben grundsätzlich kein mit der vorliegenden Wohnanlage gemeinsam zu beurteilendes einheitliches „Vorhaben“ dar: Dem gegenständlichen Bauvorhaben und anderen Bauprojekten in räumlicher Nähe liegt weder ein einheitlicher Betriebszweck zugrunde noch ist die Verwirklichung des Bauvorhabens von anderen Projekten abhängig.

Ein gemeinsames Vorhaben könnte lediglich mit dem Bauprojekt E. 5 argumentiert werden, welches vom selben Bauträger (zeitgleich) eingereicht wurde und über die Vermarktung sowie die Stellplatzbereitstellung einen gewissen Zusammenhang mit dem gegenständlichen Projekt aufweist (der Stellplatzverpflichtung für das vorliegende Bauvorhaben soll durch die Zurverfügungstellung eines Stellplatzes auf der Bauliegenschaft E. 5 entsprochen werden). Auch in diesem Zusammenhang ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien allerdings letztlich ein hinreichender sachlicher (funktioneller) Zusammenhang zu verneinen, zumal den Projekten kein einheitlicher Betriebszweck zugrunde liegt und die Bauvorhaben einander nicht bedingen. So könnte etwa der Stellplatzverpflichtung – wie der Vertreter der belangten Behörde in der mündlichen Verhandlung nachvollziehbar dargelegt hat – auch an anderem Ort oder in anderer Weise entsprochen werden. Dass die Projekte gemeinsam eingereicht und beworben wurden, ändert nichts daran, dass es sich grundsätzlich um verschiedene und selbständig zu beurteilende Bauvorhaben handelt.

Selbst bei Annahme eines einheitlichen Vorhabens mit dem Projekt E. 5 iSd § 2 Abs. 2 UVP-G änderte sich allerdings nichts daran, dass die oben dargelegten Kriterien eines „Städtebauvorhabens“ nicht erfüllt sind und die Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G massiv unterschritten werden: Beide Bauvorhaben (E. 1 und E. 5) zusammen genommen erreichen lediglich eine Fläche von 3.908 m² (rund 2,6 Prozent des Schwellenwertes) und eine Bruttogeschosßfläche von 4.293,35 m² (rund 2,9 Prozent des Schwellenwertes). Auch dies zeigt, dass es sich unter Beachtung der Schwellenwerte jedenfalls um ein „Bagatellvorhaben“ handelt.

3.8. Schließlich ändert auch die Kumulierungsbestimmung des § 3 Abs. 2 UVP-G nichts an der fehlenden UVP-Pflicht des gegenständlichen Bauvorhabens:

Wie der Verwaltungsgerichtshof ausführt, ermöglicht diese Bestimmung den Behörden, einer Umgehung der Umweltverträglichkeitsprüfung durch Aufsplittung von Vorhaben auf mehrere Betreiber im Einzelfall entgegen zu treten, aber auch, unabhängig vom Zeitpunkt der Genehmigung oder Errichtung die kumulative Wirkung gleichartiger Vorhaben zu erfassen. Auch Planungen von Vorhaben unter dem jeweiligen Schwellenwert unterliegen somit der Einzelfallprüfung, wenn gemeinsam mit anderen Vorhaben, die in räumlicher Nähe bestehen oder gleichzeitig verwirklicht werden, der Schwellenwert erreicht wird. Sind auf Grund der Kumulationswirkung mit anderen Projekten erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, so wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das neu hinzutretende Vorhaben durchzuführen sein. Ähnlich wie bei Änderungen ist auch hier eine UVP-Pflicht für Kleinvorhaben (unter 25 Prozent des jeweiligen Schwellenwertes) ausgeschlossen; es handelt sich dabei um eine Mindestschwelle, unter der keine Einzelfallprüfung durchzuführen ist (VwSlg 16.431 A/2004; VwGH 31.7.2007, 2006/05/0221).

Da sowohl die Flächeninanspruchnahme als auch die Bruttogeschosßfläche des zur Beurteilung stehenden Projekts deutlich unter 25 Prozent der Schwellenwerte gemäß Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G liegen, kommt eine Kumulierung mit anderen in räumlichem Zusammenhang stehenden Vorhaben gemäß § 3 Abs. 2 UVP-G nicht in Betracht. In diesem Zusammenhang ist auch eine bewusste Umgehung der genannten Schwelle durch eine sachlich nicht gerechtfertigte Aufsplittung eines Bauvorhabens nicht erkennbar (vgl. hierzu VwSlg 16.881 A/2006) – wobei im

Allgemeines davon auszugehen ist, dass der Städtebautatbestand nicht dazu dient, eine Vielzahl an Einzelbauvorhaben zu einem gemeinsamen Vorhaben zu kumulieren (vgl. hierzu *Hartlieb*, Die Genehmigung von Städtebauvorhaben: Besonderheiten des UVP-Verfahrens, RdU-UT 2015, 2 [2] mit weiteren Nachweisen aus der Literatur).

Die Anmerkung zu Anhang 1 Z 18 lit. b UVP-G, wonach die Kumulierungsprüfung gemäß § 3 Abs. 2 UVP-G mit der Maßgabe anzuwenden ist, dass die Summe der Kapazitäten, die innerhalb der letzten fünf Jahre genehmigt wurden, einschließlich der beantragten Kapazität bzw. Kapazitätsausweitung heranzuziehen ist, ändert nichts an der Maßgeblichkeit der 25 Prozent Schwelle. Vielmehr soll diese Anordnung lediglich eine Einschränkung der ansonsten zeitlich unbegrenzten Kumulationsregelung statuieren, um bei einer fortschreitenden Stadtentwicklung eine permanente Aktualisierung der UVP-Pflicht zu vermeiden. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführerinnen in der mündlichen Verhandlung ist auch nicht ersichtlich, dass diese 25 Prozent Schwelle dem Unionsrecht widersprechen würde (vgl. *Lampert*, UVP-G [2020] § 3 Rz 69 mwN; weiters *Baumgartner/Petek*, UVP-G 2000 [2010] 73).

Im Übrigen wird von den Beschwerdeführerinnen nicht einmal behauptet, dass bei einer Kumulierung die Schwellenwerte des Anhanges 1 Z 18 lit. b UVP-G erreicht würden.

4. Selbst im Fall, dass entgegen der oben dargelegten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes die Unionsrechtskonformität der Passage in Z 18 lit. b des Anhangs 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 in Zweifel zu ziehen sein sollte (vgl. BVwG 9.4.2019, W104 2211511-1/53E), besteht nach Auffassung des erkennenden Gerichtes kein Grund für die Annahme, dass das gegenständliche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen wäre.

4.1. Hierbei erscheint es bereits fraglich, ob ein einzelnes Wohnhausprojekt (mag dieses auch aus zwei Bauteilen bestehen) unter den Begriff des „Städtebauprojektes“ iSd Anhang II Z 10 lit. b der Richtlinie 2011/92/EU subsumiert werden kann und damit grundsätzlich vom Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie erfasst sein soll. Dies ist zum einen vor dem Hintergrund zu sehen, dass der Tatbestand „Städtebauprojekte“ einen

Unterpunkt des Kapitels „Infrastrukturprojekte“ bildet. Zum anderen wird dies auch aus einem Vergleich mit der englischen („Urban development projects“) und der französischen („Travaux d'aménagement urbain“) Sprachfassung nahegelegt, lässt sich daraus doch ableiten, dass die Richtlinie grundsätzlich bloß Erschließungsvorhaben eines gewissen Ausmaßes erfassen wollte, nicht aber jegliche (Bagatell-)Baumaßnahme im urbanen Bereich.

In diesem Zusammenhang kann auch auf die – freilich keine rechtsverbindliche Auslegung darstellende – veröffentlichte Rechtsansicht der Europäischen Kommission verwiesen werden, wonach auch Bauvorhaben wie Wohnsiedlungen, Krankenhäuser, Universitäten, Sportstadien, Kinos, Theater, Konzerthallen und andere Kulturzentren in die Kategorie der „Städtebauprojekte“ einbezogen werden können. Ausschlaggebend dafür sei, ob diese Vorhaben in ihrem Wesen nach städtisch seien und ähnliche Umweltauswirkungen hätten wie Parkplätze oder Einkaufszentren iSd Anhangs II zur UVP-Richtlinie (zu diesen Umweltauswirkungen gehörten Lärm und verkehrsbedingte Störungen während der Bauphase, Verkehrserzeugung während der Betriebsphase, Flächenverbrauch, Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund von Versiegelung sowie optische Auswirkungen). Auch nach dieser Auslegung dürfte ein einzelnes Wohnhausprojekt nicht unter den Begriff der „Städtebauprojekte“ fallen (*Europäische Kommission*, Die Auslegung der Definitionen der in den Anhängen I und II der UVP-Richtlinie aufgeführten Projektkategorien, 18.1.2017, S. 57 f.).

4.2. Sollte man die Errichtung einer einzelnen Wohnhausanlage dementsgegen als von Anhang II Z 10 lit. b der Richtlinie 2011/92/EU erfasst ansehen, ist nicht erkennbar, dass im konkreten Einzelfall eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen sollte.

Die Beschwerdeführerinnen begründen die mit dem Projekt verbundenen möglicherweise erheblichen Umweltbeeinträchtigungen vor allem damit, dass sich die Bauliegenschaft in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A, D und E des Anhanges 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 befinde. Näherhin sind hierbei folgende Gebietsfestlegungen von Relevanz:

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 7 lit. a der Verordnung der Bundesministerin für Nachhaltigkeit und Tourismus über belastete Gebiete (Luft) 2019, BGBl. II 2019/101, zählt das Stadtgebiet von Wien – mit Ausnahme der Katastralgemeinden Josefsdorf,

Kahlenbergdorf, Kaiserebersdorf Herrschaft, Landjägermeisteramt und Salmannsdorf – zu jenen Gebieten, in denen die Immissionsgrenzwerte des Immissionsschutzgesetzes – Luft, BGBl. I 1997/115, hinsichtlich des Luftschadstoffes Stickstoffdioxid wiederholt oder auf längere Zeit überschritten werden. Das Stadtgebiet von Wien zählt insofern zum größten Teil zu den Schutzgebieten der Kategorie D des Anhangs 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (belastetes Gebiet – Luft; § 1 Abs. 1 der Verordnung BGBl. II 2019/101 iVm § 3 Abs. 10 UVP-G).

Gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Wiener Teil des Biosphärenparks – Wienerwald (Wr. Biosphärenparkgesetz), LGBl. 2006/46, umfasst der Biosphärenpark Wienerwald Teile des 13., 14., 16., 17., 18., 19. und 23. Wiener Gemeindebezirkes. Basierend auf der gesetzlichen Ermächtigung in § 3 Abs. 1 leg. cit. wurden in den Anlagen 1 bis 5 zur Verordnung der Wr. Landesregierung betreffend die Festlegung des Wiener Teiles des Biosphärenparks Wienerwald (Wr. Biosphärenparkverordnung), LGBl. 2009/29, planlich dargestellten Gebiete als Teil des Biosphärenparks Wienerwald ausgewiesen, die zur „Entwicklungszone“ des Biosphärenparks Wienerwald gehörenden Flächen in hellbrauner Farbe (§ 2 Z 3 der Verordnung LGBl. 2009/29). Als derartige Entwicklungszonen sind gemäß § 3 Abs. 5 Wr. Biosphärenparkgesetz jene Gebiete des Biosphärenparks zu kennzeichnen, welche weder als Kernzonen noch als Pflegezonen ausgewiesen sind. In ihnen wird das Ziel verfolgt, modellhafte Nutzungsweisen zu entwickeln, die den Ansprüchen von Mensch und Natur gleichermaßen gerecht werden, weshalb Maßnahmen zur ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltigen Entwicklung und schonenden Nutzung natürlicher Ressourcen auf regionaler Ebene zu entwickeln und zu fördern sind. Bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gemäß §§ 1 ff. BO ist auf diese Zielsetzungen Bedacht zu nehmen. Mit Blick auf eine mögliche UVP-Pflicht entfaltet diese Gebietsfestlegung Relevanz, als gemäß Kategorie A des Anhangs 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 „durch Verwaltungsakt ausgewiesene, genau abgegrenzte Gebiete im Bereich des Naturschutzes oder durch Verordnung ausgewiesene, gleichartige kleinräumige Schutzgebiete oder ausgewiesene einzigartige Naturgebilde“ unter diese Schutzkategorie fallen.

Die Gesetzesmaterialien (Beilage 12/2006, 8) führen zu diesen Vorgaben wie folgt aus:

„Die Entwicklungszone ist die äußere Übergangszzone zu Gebieten außerhalb des Biosphärenparks. Im Sinne des Art. 4 Abs. 5 lit. c der UNESCO-Richtlinie sollen in der Entwicklungszone innovative Vorgehensweisen zur nachhaltigen Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen gefördert und entwickelt werden. In der Entwicklungszone haben sämtliche Maßnahmen das Ziel einer regional nachhaltigen Raumentwicklung. Gegenüber der Landnutzung besteht keine Einschränkung. Die Landnutzer sollen (etwa auch durch entsprechende Anreiz-, Beratungs-, Bildungs- und Fördersysteme) dafür gewonnen werden, die Nutzungsart und Nutzungsintensität an den Standorteigenschaften und an der Umweltverträglichkeit zu orientieren. Der Schwerpunkt der Bemühungen soll dabei in der Bedachtnahme auf die Zielsetzungen des Biosphärenparks bereits bei der Ausarbeitung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne im Sinne der Bauordnung für Wien liegen. Die Zielsetzungen des Biosphärenparks sollen dabei in die Abwägung der verschiedenen Interessen einbezogen werden.“

Gemäß § 1 Abs. 1 der – auf Grundlage des § 24 Abs. 1 bis 3 des Wr. Naturschutzgesetzes, LGBl. 1998/45, erlassenen – Verordnung der Wr. Landesregierung betreffend die Erklärung von Teilen des ... Wiener Gemeindebezirkes zum Landschaftsschutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet H.), LGBl. 2004/31, werden in dem eine Anlage zu dieser Verordnung bildenden Plan mit einer ununterbrochenen roten Linie umgrenzte Teile des ... Wiener Gemeindebezirkes zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Weder die Bauliegenschaft noch die Liegenschaften der Beschwerdeführerinnen befinden sich innerhalb des derart ordnungsgemäß ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes H.. Die Bauliegenschaft liegt in einer Entfernung von rund 200 m Luftlinie von den Ausläufern dieses Schutzgebietes entfernt.

„Siedlungsgebiete“ iSd Kategorie E des Anhanges 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 werden vom Gesetzestext mit dem Anwendungsbereich „in oder nahe Siedlungsgebieten“ verknüpft. Hierbei gilt als „Nahebereich“ eines Siedlungsgebietes 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 Freibeckenbäder, Garten- und Kleingartensiedlungen.

4.3. Für das Verwaltungsgericht Wien ist vor dem dargestellten Hintergrund nicht ersichtlich, dass das geplante Wohnbauvorhaben mit möglicherweise erheblichen Beeinträchtigungen für die genannten Schutzgebiete verbunden sein könnte: Hinsichtlich der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald lässt sich zusammenfassend festhalten, dass für diese Zone keine gesetzlichen Verbotsregelungen bestehen, sondern lediglich ein adäquater Ausgleich zwischen Natur und Bebauung unterstützt und gefördert werden soll. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dieses Ziel durch die Errichtung einer einzelnen Wohnhausanlage inmitten einer bereits verbauten Region unterlaufen werden könnte. Gleiches gilt auch hinsichtlich der Verordnung über die Festlegung bestimmter mit Stickstoffdioxid belasteter Gebiete und die Erbauung einer Wohnhausanlage in einem „Siedlungsgebiet“ – auch diesbezüglich ist eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzzwecke nicht erkennbar. Da sich die Projektliegenschaft nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes H. befindet, kann eine Auseinandersetzung mit diesem Gebiet überhaupt außer Betracht bleiben.

Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen erscheint es nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes Wien schon von vornherein weder wahrscheinlich noch plausibel, dass die mit den Gebietsfestlegungen verfolgten Schutzzwecke durch das gegenständliche Vorhaben wesentlich beeinträchtigt werden können (vgl. § 3 Abs. 4, 5 und 7 UVP-G und VwGH 23.2.2011, 2009/06/0107). Auch sonst ist unter Beachtung der Kriterien gemäß Anhang III zur UVP-Richtlinie nicht ersichtlich, dass das gegenständliche Vorhaben der UVP-Pflicht zu unterstellen wäre, wobei insbesondere darauf hinzuweisen ist, dass auf der Bauliegenschaft – feststellungsgemäß – keine geschützten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Die von den Beschwerdeführerinnen in der Beschwerde allgemein vorgetragene Überhitzung und Verschmutzung durch Bodenversiegelung, die behauptete Beeinträchtigung von Luftleitbahnen und die nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen notwendigen Maßnahmen der Baugrubensicherung reichen nicht hin, um wesentliche Umweltauswirkungen durch das gegenständliche Bauvorhaben aufzuzeigen.

Hierbei ist auch zu bemerken, dass die Möglichkeit, die UVP-Pflicht des Vorhabens geltend zu machen, nicht als Einfallstor für sämtliche nicht mit subjektiv

öffentlichen Rechten iSd § 134a BO korrespondierenden Beschwerdegründe dienen kann.

5. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der Gesetzwidrigkeit des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes:

Unter diesem Gesichtspunkt bringen die Beschwerdeführerinnen vor, dass der Verordnungsgeber bei der Erlassung des Plandokuments Nr. 6 die Vorschrift des § 3 Abs. 5 Wr. Biosphärenparkgesetz unberücksichtigt gelassen habe. Da sich die Projektliegenschaft in der Entwicklungszone des Biosphärenparks Wienerwald befinde, hätte auf die Ziele des § 1 Abs. 2 und des § 3 Abs. 5 Wr. Biosphärenparkgesetz Bedacht genommen werden müssen. Außerdem wäre eine strategische Umweltprüfung erforderlich gewesen, zumal mit dem Plandokument der Rahmen für zukünftige Städtebauprojekte iSd Anhang II Z 10 lit. b UVP-RL gesetzt worden sei.

Wie oben näher ausgeführt, hat der Verordnungsgeber gemäß § 3 Abs. 5 Wr. Biosphärenparkgesetz bei der Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungs- und Bebauungspläne gemäß §§ 1 ff. BO auf die in § 1 Abs. 2 und in § 3 Abs. 5 Wr. Biosphärenparkgesetz enthaltenen Zielsetzungen Bedacht zu nehmen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen, welche mit der Ausweisung von „Entwicklungszonen“ verfolgt werden, hat dabei insbesondere ein Ausgleich zwischen den Interessen von Mensch und Natur stattzufinden, wobei die Landnutzung – den Gesetzesmaterialien zufolge – nicht beschränkt werden soll (vgl. näher oben).

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen hat sich der Verordnungsgeber – wie aus dem Vorlagebericht zum Plandokument Nr. 6 vom 9. Juli 2018 ersichtlich ist – hinreichend mit den Zielen des Biosphärenparks auseinandergesetzt. Konkret ist hierbei auf die Kapitel „Gegebenheiten im Plangebiet“, „Umweltsituation“, „Übergeordnete Konzepte“, „Grünflächen“ und „Umwelterwägungen“ – und die unter den Feststellungen wörtlich wiedergegebenen Passagen des Vorlageberichtes – zu verweisen.

Gemäß § 2 Abs. 1a BO sind die Entwürfe für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne vom Magistrat einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn 1. durch sie der Rahmen für ein Vorhaben geschaffen wird, welches nach dem

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (BGBl. 1993/697 idF BGBl. I 2017/111) einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist, oder 2. bei ihrer Verwirklichung Europaschutzgebiete (§ 22 des Wr. Naturschutzgesetzes) erheblich beeinträchtigt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1b BO sind Entwürfe für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne, für die nicht bereits eine Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 1a BO besteht, nur dann einer Umweltprüfung zu unterziehen, wenn sie voraussichtlich im Sinne der Kriterien des Anhangs II der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme erhebliche Umweltauswirkungen haben. Dies hat der Magistrat unter Beiziehung der Wiener Umweltanwaltschaft zu beurteilen. Bei dieser Beurteilung sind auch jene Auswirkungen zu berücksichtigen, die bei Verwirklichung des bisher bestehenden Flächenwidmungsplanes und Bebauungsplanes eingetreten wären.

Im vorliegenden Fall ist – insbesondere auch vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen zur UVP-Pflicht – nicht erkennbar, dass der gegenständliche Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1a und 1b BO unterlägen wäre (vgl. hierzu VfGH 2.10.2013, V/19/2011). Diesbezüglich ist auch auf das Kapitel „Umwelterwägungen“ im Vorlagebericht zum Plandokument Nr. 6 vom 9. Juli 2018 zu verweisen, in dem sich der Verordnungsgeber mit der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung auseinandergesetzt hat und zum Ergebnis kam, dass durch den Plan voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf den bestehenden Umweltzustand eintreten würden.

6. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der Bedrohung geschützter Tierarten und eines Verstoßes gegen § 10 Abs. 3 Wr. Naturschutzgesetz:

Die Beschwerdeführerinnen bringen unter diesem Gesichtspunkt zusammengefasst vor, die Realisierung des Vorhabens würde den Amphibienbestand beeinträchtigen und damit § 10 Abs. 3 Wr. Naturschutzgesetz widersprechen. Im Teich der Erstbeschwerdeführerin befinde sich eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Amphibien und auch auf der Liegenschaft EZ 19 sei ein Teich vorhanden, welcher als mögliches Laichgewässer in Frage

komme. Vor diesem Hintergrund erweise sich die von der Bauwerberin vorgelegte naturschutzfachliche Stellungnahme bereits im Ansatz als völlig falsch, werde in dieser doch festgehalten, dass in den angrenzenden Gärten keine Gartenteiche festgestellt werden haben können. Die Amphibien, welche im Teich der Erstbeschwerdeführerin geboren würden, kehrten dorthin regelmäßig im Frühjahr zur Fortpflanzung und Eiablage zurück. Aus den Eiern entstünden Kaulquappen, die sich zu Jungtieren entwickelten und sobald sie groß genug seien den Teich verließen, um in der Umgebung zu überwintern.

Mit diesem Vorbringen machen die Beschwerdeführerinnen keine ihnen im Rahmen der Bauordnung für Wien zukommenden subjektiv-öffentlichen Rechte geltend, zumal sich Nachbarn nicht auf naturschutzrechtliche Vorschriften berufen können (VwGH 21.11.2000, 2000/05/0185; 27.11.2019, Ra 2019/05/0245). Im Übrigen ist das Vorliegen einer (allenfalls notwendigen) naturschutzrechtlichen Genehmigung für die Vollziehung der baurechtlichen Bestimmungen nicht von Bedeutung (VwGH 24.6.2009, 2008/05/0240; vgl. auch VwGH 20.9.2005, 2005/05/0267).

7. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Wasserlaufes und der fehlenden Vorschreibung jener Auflagen, welche im geotechnischen Gutachten genannt sind.

In dieser Hinsicht machen die Beschwerdeführerinnen eine Beeinträchtigung des unterirdischen Fließpfades im Projektgebiet geltend, welche zur Beeinträchtigung des Wasserlaufes im von unterirdischen Wasseradern gespeisten Biotop führen und in der Folge auch Auswirkungen auf die im Teich der Erstbeschwerdeführerin laichenden Amphibien haben könnte. Die Behörde habe dieses Risiko nicht untersucht. Außerdem seien im geotechnischen Gutachten vom 5. Juni 2019 Maßnahmen zur Baugrubensicherung, Wasserhaltungsmaßnahmen, eine Fundamentplatte aus Stahlbeton sowie Drainagen und die Errichtung eines Stauraumkanals empfohlen worden. Diese Maßnahmen hätten im angefochtenen Bescheid auflagenmäßig vorgeschrieben werden müssen.

In dieser Hinsicht ist auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach die Nachbarn hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse und deren Veränderung durch das Bauvorhaben über kein subjektiv-öffentliches Recht verfügen (VwGH 3.5.2011, 2009/05/0247; 8.6.2011, 2009/05/0030; VwSlg

16.429 A/2004). Dabei erweist es sich als gleichgültig, ob das Vorbringen den Grundwasserhaushalt des Baugrundstückes oder jenen des Nachbargrundstückes betrifft (VwGH 16.8.2019, Ra 2019/05/0106). Soweit das Vorbringen der Beschwerdeführerinnen als Beeinträchtigung des Amphibienbestandes zu verstehen ist, wird auf die obigen Ausführungen verwiesen, wonach damit keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte korrespondieren.

Auch Emissionen und Beeinträchtigungen, die im Zusammenhang mit Vorbereitungsmaßnahmen oder der Bauausführung bzw. der Durchführung des Baus stehen (inklusive Maßnahmen der Baugrubensicherung), können von Nachbarn nicht als subjektiv-öffentliches Recht geltend gemacht werden (VwGH 8.6.2011, 2009/05/0030; 15.11.2011, 2010/05/0113; 24.6.2014, 2013/05/0148; 27.11.2019, Ra 2019/05/0245). Da der technische Vorgang der Errichtung des Gebäudes nicht Gegenstand des baubehördlichen Baubewilligungsverfahrens ist, können die Vorschriften über die Ausführung von Bauten – dazu zählt auch die Vorschrift des § 123 BO – keinerlei Parteienrechte des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren begründen (VwGH 30.5.2000, 96/05/0121; 8.6.2011, 2009/05/0030; *Moritz*, Bauordnung für Wien⁶ [2019] § 134, Zu Abs. 3).

8. Zum Vorbringen der Beschwerdeführerinnen hinsichtlich der fehlenden Nachvollziehbarkeit der Projektpläne:

Unter diesem Gesichtspunkt bringen die Beschwerdeführerinnen vor, dass die Magistratsabteilung 19 im Verfahren eine Änderung der mit 7. März 2019 datierten Einreichpläne „nahegelegt“ habe, aus dem Bauakt aber nicht ersichtlich sei, dass eine solche Änderung tatsächlich stattgefunden habe. Darüber hinaus habe die Bauwerberin am 3. März 2020 drei richtiggestellte Pläne vorgelegt, wobei nicht nachvollziehbar sei, inwieweit diese richtiggestellten Pläne in den bewilligten Einreichplänen vom 7. März 2019 berücksichtigt werden konnten. Aus dem Bauakt bzw. aus dem angefochtenen Bescheid sei somit nicht schlüssig ableitbar, ob die zuletzt eingereichten Pläne jenen Plänen entsprächen, die im angefochtenen Bescheid bewilligt worden seien bzw. ob die erteilte Baubewilligung dem Antrag der Bauwerberin entspreche oder ob es sich um ein aliud handle.

Hierzu ist auf die ständige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu verweisen, wonach es sich beim Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, bei dem die Zulässigkeit des Vorhabens

nur auf Grund der eingereichten Pläne zu beurteilen ist. Den Gegenstand des Verfahrens bildet das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt, für das der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille des Bauwerbers entscheidend ist. Als Folge daraus ist auch eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte bloß anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen; auf Umstände, die in den dem konkreten Projekt zugrunde liegenden Unterlagen keine Deckung finden (wie einen davon abweichenden tatsächlichen Zustand), lässt sich eine Versagung nicht stützen (VwGH 23.6.2015, 2012/05/0019; 26.4.2017, Ro 2014/05/0051).

Im Übrigen hat der Nachbar hinsichtlich der Planunterlagen nur insoweit einen Anspruch auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, als die Unterlagen ausreichen müssen, ihm jene Informationen zu geben, die er zur Verfolgung seiner Nachbarrechte benötigt (VwGH 23.7.2013, 2013/05/0019). Für das Verwaltungsgericht Wien ist nicht ersichtlich, dass die Planunterlagen unvollständig oder ungenau wären und aufgrund dessen eine Beurteilung der Nachbarinteressen beeinträchtigt wäre.

9. Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Weder weicht die vorliegende Entscheidung von der bisherigen – unter den Punkten V.1. bis V.8. zitierten – Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ab (vgl. insbesondere VwGH 11.12.2019, Ra 2019/05/0013), noch fehlt es an einer Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes oder ist diese als uneinheitlich anzusehen. Es liegen auch keine sonstigen Hinweise auf eine grundsätzliche Bedeutung der zu lösenden Rechtsfrage vor (hinsichtlich der Abgrenzung des Vorhabens iSd § 2 UVP-G: VwGH 22.12.2020, Ra 2020/06/0199, wonach dies im Allgemeinen keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung aufwirft). Eine von der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes abweichende Entscheidung eines anderen Verwaltungsgerichtes erster Instanz begründet noch keine uneinheitliche Rechtsprechung, zumal hierbei nur die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes von Relevanz ist (vgl. hierzu VwGH 26.3.2015, Ra 2015/22/0042).

B e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Die Beschwerde bzw. Revision ist innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung der Entscheidung durch eine bevollmächtigte Rechtsanwältin bzw. einen bevollmächtigten Rechtsanwalt abzufassen und im Fall einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof, im Fall einer außerordentlichen Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Verwaltungsgericht Wien einzubringen. Für die Beschwerde bzw. die Revision ist eine Eingabengebühr von je EUR 240,- beim Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, Verfahrenshilfe für das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof bzw. Verfassungsgerichtshof zu beantragen. Verfahrenshilfe ist einer Partei so weit zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen als sie außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint. Der Antrag auf Verfahrenshilfe ist für ein Beschwerdeverfahren vor dem Verfassungsgerichtshof unmittelbar beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Für ein außerordentliches Revisionsverfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ist der Antrag unmittelbar beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Dies in beiden Fällen jeweils innerhalb der oben genannten sechswöchigen Beschwerde- bzw. Revisionsfrist.

Ferner besteht die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Der Verzicht hat ausdrücklich zu erfolgen und ist bei einem Verzicht auf die Revision dem Verwaltungsgericht, bei einem Verzicht auf die Beschwerde bis zur Zustellung der Entscheidung dem Verwaltungsgericht, nach Zustellung der Entscheidung dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision bzw. Beschwerde nicht mehr zulässig ist. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im

Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

Verwaltungsgericht Wien

Dr. Forster