



BVwG

Bundesverwaltungsgericht
Republik Österreich

Postadresse:

Erdbergstraße 192 – 196

1030 Wien

Tel: +43 1 601 49 – 0

Fax: +43 1 711 23-889 15 41

E-Mail: einlaufstelle@bvwg.gv.at

www.bvwg.gv.at

DVR: 0939579

Geschäftszahl (GZ):

W109 2276294-1/10E

(bitte bei allen Eingaben anführen)

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Das Bundesverwaltungsgericht erkennt durch den Richter Mag. Karl Thomas Büchele über die Beschwerde der Pannonia Tower Parndorf GmbH gegen den Bescheid der Burgenländischen Landesregierung vom 31.05.2023, ZI: A2/W.UVP-10174-8-2023, betreffend die Feststellung, dass das Vorhaben der Pannonia Tower Parndorf GmbH zur Errichtung eines Hotels auf den Grundstücken 2385/77 und 2385/68, KG 32020 Parndorf mit einer Flächeninanspruchnahme vom 7.461 m² und 600 Betten der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im vereinfachten Verfahren unterliege nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu Recht:

- A) Der Beschwerde wird stattgegeben. Es wird festgestellt, dass das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- B) Die Revision ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig.

Entscheidungsgründe:

I. Verfahrensgang:

1. Das Verfahren der Burgenländischen Landesregierung:

Mit Antrag vom 24.03.2023 stellte die Pannonia Tower Parndorf GmbH gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 bei der Burgenländischen Landesregierung als UVP-Behörde (die belangte Behörde des gegenständlichen Verfahrens) den Antrag auf Feststellung, dass für das Vorhaben der Pannonia Tower Parndorf GmbH zur Errichtung eines Hotels auf den Grundstücken 2385/77 und 2385/68, KG 32020 Parndorf, mit einer Flächeninanspruchnahme vom 7.461 m² und

mindestens 600 Betten (Hotelprojekt Parndorf) eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht durchzuführen sei.

Das gesamte umgebende Areal des Vorhabens befinde sich im Ortsgebiet von Parndorf. Das Gebiet westlich der Straße B50 sei von landwirtschaftlichen Nutzungen ohne vorhandene Bebauungen geprägt. Östlich der B50 und südlich der dortigen Bahntrasse sei das Gebiet von diversen industriellen Nutzungen dominiert. Im Osten grenze das großflächige Hallengebäude eines kunststoffverarbeitenden Betriebes das Gebiet teilweise von den landwirtschaftlich dominierten Grünflächen ab. Den südlichen Anschluss bilde das Outlet-Center Parndorf, einige andere Betriebe und die Autobahn A4.

Dem Antrag wurden ein raumordnungsfachliches Gutachten der Pumpernig & Partner ZT GmbH über das Grundstück 2385/77 vom 18.06.2020 sowie ein Auszug des Artikels von Puntigam/Scharler, „*Städtisches Gebiet versus Siedlungsgebiet: Zur Geschlossenheit von Siedlungsgebieten im UVP-G – Eine Neuvermessung*“, RdU 2021/104, angeschlossen.

2. Der angefochtene Bescheid:

Mit Bescheid vom 31.05.2023 stellte die UVP-Behörde fest, für das Vorhaben der beschwerdeführenden Partei des Hotelprojekts Parndorf sei eine UVP im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Die UVP-Behörde stellte fest, die beschwerdeführende Partei plane auf den Grundstücken 2385/77 und 2385/68 in der KG Parndorf die Errichtung eines Hotels, welches mit mindestens 600 Betten ausgestattet werden solle.

Im Norden des Grundstücks 2385/77 befänden sich unbebaute Grundstücke, im Westen grenze die B50 das Grundstück von weiteren Grünflächen und unbebauten Grundstücken ab. Im Osten des Grundstücks befänden sich großflächige, zusammenhängende Grünlandflächen mit ausschließlicher landwirtschaftlicher Nutzung. Das Grundstück 2385/68 grenze im Norden und im Osten ebenfalls an unbebaute Flächen an und diene derzeit als Parkplatz des schon bestehenden Hotels „*Pannonia Tower*“.

In rechtlicher Hinsicht kam die UVP-Behörde zu dem Ergebnis, dass gemäß Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000 für Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete, eine UVP im vereinfachten Verfahren durchzuführen sei.

In den Entscheidungen „*Payerbach*“ und „*Bad Gastein*“ habe sich der Umweltsenat eingehend mit dem Tatbestand der Z 20 auseinandergesetzt und dabei festgehalten, dass ein

geschlossenes Siedlungsgebiet ein durch dichte und geschlossene, kleinräumige Bebauung gekennzeichnetes Gebiet sei, dessen zusammenhängende Verbauung sich sichtbar vom Umgebungsbereich abhebe. Es sei dabei ohne Belang, ob ein Gebiet infrastrukturell mit anderen Gebieten zusammenhänge oder welche Widmung dafür vorgesehen sei. Werde etwa ein am Rand einer Ortschaft auf derzeit noch unverbautes Gebiet geplant und würde somit der überwiegende Teil der Außengrenzen an derzeit unverbautes Gebiet angrenzen, so sei von der Lage des Vorhabens außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets auszugehen. Der Umweltsenat sehe eine Lage außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets auch dann als gegeben an, wenn das bisher unbebaute Projektgebiet an drei Seiten an ein geschlossenes Siedlungsgebiet angrenze. Dies gelte umso mehr für ein Grundstück, das an zwei Seiten unbebaut sei und auf einer Seite lediglich durch eine Straße von weiteren unbebauten Grundstücken abgegrenzt werde.

In der Entscheidung „*Bad Gastein*“ habe der Umweltsenat darauf hingewiesen, dass es bei der Frage, ob ein „*geschlossenes Siedlungsgebiet*“ im Sinne des Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000 vorliege und ob ein konkretes Vorhaben als „*außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete*“ zu behandeln sei, um eine Rechtsfrage handle, die von der Behörde zu beurteilen sei. Die Beschreibung, des dem Antrag angeschlossenen raumordnungsfachlichen Gutachtens, dass aus raumordnungsfachlicher Sicht von einem geschlossenen Bild der Bebauung vor dem Hintergrund der umliegenden Grünland- und Verkehrsflächen, daher auch von einem überwiegend geschlossenen und räumlich-funktionell klar definierten Siedlungsgebiet im südlichen Siedlungsanschluss trotz Zäsur durch die Bahntrasse an den Hauptort Parndorf auszugehen sei, sei insofern nicht von Belang.

Schon der Umweltsenat habe in seiner Entscheidung „*Klagenfurt Seeparkhotel*“ dargelegt, dass sich bei der Prüfung des Tatbestandes des Anhangs 1 Z 20 lit. b, welcher ebenso den fraglichen Wortlaut enthalte wie lit. a, keine Zweifel daran ergeben würden, dass dieser dem Unionsrecht entspreche. Der österreichische Gesetzgeber habe innerhalb seines durch die UVP-Richtlinie eingeräumten Entscheidungsspielraums agiert und es bleibe daher kein Spielraum für richtlinienkonforme Interpretation.

Es sei daher eine UVP im vereinfachten Verfahren für das geplante Hotelprojekt durchzuführen.

3. Beschwerdeverfahren:

In der am 29.06.2023 eingebrachten Beschwerde wird ausgeführt, dass sich das gesamte umgebende Areal im Ortsgebiet von Parndorf befinde und die Widmung als „*Bauland* –

Betriebsgebiet“ aufweise. Das Gebiet westlich der B50 stelle ein landwirtschaftlich dominiertes und völlig anderes Gebiet dar.

Der Verwaltungsgerichtshof verfolge in seiner Judikatur eine Linie, bei der mehr auf die Siedlungsstruktur und deren optische Wahrnehmung als solche abgestellt werde, sodass ausgehend von einem Siedlungskern auch noch Einrichtungen, die mit diesem räumlich-funktional verbunden sind als geschlossenes Siedlungsgebiet im Sinne des Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000 erfasst seien, sofern diese zumindest mehrheitlich von bebauten Bereichen umgeben sind. Das gegenständliche Vorhaben sei in einem Bereich gelegen, der räumlich-funktional mit dem Ortskern von Parndorf kommuniziere und der drei Seiten von bebauten Gebieten (Straßen westlich und östlich, das Einkaufszentrum/Outdoor-Center südlich sowie ein neu entstehendes Projekt Aqua-Park nördlich) umgeben sei.

Die UVP-Behörde habe es unterlassen, nähere Feststellungen über die Lage des Vorhabens in einem geschlossenen Siedlungsgebiet bzw. in einem städtischen Gebiet zu treffen und diesbezüglich unter Heranziehung eines Sachverständigen, insbesondere der Fachrichtung Raumplanung, ausreichende Ermittlungen vorzunehmen.

Das Begriffsbild des Siedlungsgebiets umfasse nicht nur Wohnsiedlungen im engeren Sinne, sondern auch typische dörfliche oder städtische Einrichtungen, somit als städtebaupypische Einrichtungen auch Beherbergungsbetriebe und Freizeiteinrichtungen. Es liege somit nahe, den Begriff des Siedlungsgebiets als Oberbegriff zu verstehen, der in einem engeren Sinne nicht nur Ortschaften und Dörfer bzw. Wohnsiedlungen, sondern in einem weiteren Sinne auch städtische Gebiete als große Siedlungsgebiete umfasse.

Die von der UVP-Behörde herangezogene Entscheidung „*Payerbach*“ habe auf der Formulierung „*außerhalb bestehender geschlossener Siedlungssysteme*“ aufgebaut. Aus der geltenden Formulierung im UVP-G 2000 „*außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete*“ weise auf einen geänderten juristischen Bedeutungsgehalt hin. Es komme demnach auch auf zukünftige, etwa durch Flächenwidmung und erteilte Baubewilligungen determinierte bzw. fixierte Einrichtungen im Vorhabensgebiet an, die bei der Beurteilung des Siedlungscharakters zu berücksichtigen seien.

In der geltenden UVP-Richtlinie 2014/52/EU sei von „*Feriendörfern und Hotelkomplexen außerhalb von städtischen Gebieten und zugehörigen Einrichtungen*“ die Rede. Bei richtlinienkonformer Interpretation sei also auch die Formulierung des UVP-G 2000 „*außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete*“ auf diese Art zu verstehen.

Am 18.10.2023 führte das Bundesverwaltungsgericht zur Erörterung des Begriffs „*geschlossenes Siedlungsgebiet*“ und zur Ermittlung der örtlichen Verhältnisse um den

Bauplatz des Bauvorhabens, eine öffentliche mündliche Verhandlung durch, an der die beschwerdeführende Partei, deren Vertreter sowie eine Vertreterin der belangten Behörde teilnahmen.

II. Das Bundesverwaltungsgericht hat erwogen:

1. Feststellungen:

Das gegenständliche Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines neuen Hotels auf den Grundstücken 2385/77 und 2385/68, KG 32020 Parndorf, mit einer Flächeninanspruchnahme von insgesamt 7.461 m² und 600 geplanten Betten. Bei dem geplanten Objekt handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb. Die beiden Grundstücke, auf welchen das Projekt errichtet werden soll, sind als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ gewidmet.

Das Hotel Pannonia Tower besteht bereits auf dem direkt an die beiden Projektgrundstücke angrenzenden Grundstück 2385/62 KG 32020 Parndorf, welches ebenfalls als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ gewidmet ist.

Im Westen des bestehenden Hotels und der beiden Projektgrundstücke grenzt die Straße B50 an das Projektgebiet an. Auf der anderen Straßenseite befindet sich im Westen bloß eine weitreichende, landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, die auch als eine solche gewidmet ist.

Im Osten des bestehenden Hotels und der beiden Projektgrundstücke liegt eine freie Grünfläche von etwa 300 m und danach befindet sich dort die Fabrikhalle eines kunststoffverarbeitenden Betriebes. Diese große Halle zieht sich weiter in den Nordosten, in dem sich auch das Naturschutzgebiet „*Feuchtmulde Alte Schanze*“ befindet. Dieses liegt auf der den Projektgrundstücken gegenüberliegenden Seite der Fabrikhalle, etwa 500 m von den Projektgrundstücken entfernt. Zwischen dem Naturschutzgebiet und der Fabrikhalle befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der als „*Wald*“ gewidmet ist. Östlich der Fabrikhalle befindet sich eine weitreichende landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Das Gelände der Fabrikhalle und die direkt westlich daran angrenzenden Grundstücke sind als „*Bauland – Industriegebiet*“ gewidmet. Zwischen diesen Grundstücken und dem östlichen der Projektgrundstücke liegt eine etwa 100 m breite Zone, die als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ gewidmet ist. Östlich der Fabrikhalle allerdings als „*landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*“ bzw. für das Naturschutzgebiet als „*Biotop*“ gewidmet.

Im Süden des bestehenden Hotels und der beiden Projektgrundstücke befindet sich das Outlet-Center Parndorf. Dieses Gebiet ist als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ gewidmet und besteht größtenteils aus verschiedenen Handelsbetrieben und Parkplätzen.

Im Norden des bestehenden Hotels und der beiden Projektgrundstücke liegt eine derzeit unbebaute Grünfläche bestehend aus den Grundstücken 2385/9 und 2385/51, beide KG 32020 Parndorf. Diese derzeit freie und als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ gewidmete Fläche erstreckt sich etwa 400 m nördlich und grenzt in weiterer Folge an ein KFZ-Prüfzentrum Parndorf an. Weiter nordöstlich gibt es weitere etwa 500 m mit spärlicher Bebauung, bis schließlich, der B50 folgend, die Dorfgrenze von Parndorf selbst erreicht wird. Weiter im Nordwesten allerdings findet sich nach den beiden genannten Grundstücken zwischen der Dorfgrenze und den Projektgrundstücken primär landwirtschaftlich genutzte Grünfläche mit entsprechender Widmung.

Auf dem Grundstück 2385/51 wurde mit Bescheid vom 18.07.2019, Zahl: 264/4-2018 der Neubau eines Shoppingcenters „*Outdoor Center*“ mit Tiefgarage und unterirdischem Sicherheitstrainingscenter baubewilligt. Zu diesem Projekt wurde der Baubehörde ein Baubeginn mit dem 25.07.2023 angezeigt.

Auf dem Grundstück 2385/9 wurde mit Bescheid vom 13.01.2023, Zahl: 207-2022 die Baubewilligung für die Errichtung eines dreigeschossigen Freizeitparks („*WasserFUNPark*“ mit Rutschenkomplex) erteilt. Zu diesem Projekt ist noch keine Anzeige eines Baubeginns erfolgt.

Das gegenständliche Vorhaben zum Hotelbau befindet sich in keinem schutzwürdigen Gebiet des Anhangs 2 UVP-G 2000.

2. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zu den Details des geplanten Vorhabens ergeben sich aus dem Verwaltungsakt. Im Antrag gab die beschwerdeführende Partei an, eine Flächennutzung von 7.461 m² und über 600 Betten auf den angeführten Grundstücken anzustreben (AS 2). In der Beschwerde konkretisierte sie diese Angabe jedoch darauf, exakt 600 Betten anzustreben. Das Wort „*über*“ sei irrtümlich gesetzt worden (AS 135). Dass die Grundstücke, auf welchen das gegenständliche Projekt errichtet werden soll und jenes, auf dem das derzeitige Hotel steht, als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ gewidmet sind, ergibt sich aus der Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan Parndorfs.

Dass es sich bei dem Hotelbauvorhaben um neue Hotelgebäude und somit nicht die Erweiterung eines bereits bestehenden Hotels handelt, zeigt sich schon aus dem ursprünglichen Feststellungsantrag vom 24.03.2023, in dem davon die Rede ist, dass „*in räumlicher Nahelage zum bereits bestehenden Hotel ‚Pannonia Tower‘ ein neues Hotel errichtet werden*“ soll (AS 2). Auch die belangte Behörde geht im angefochtenen Bescheid offensichtlich nicht von einer Vorhabensänderung im Sinne des § 3a UVP-G 2000, sondern einem neuen Hotel aus. Auch in der mündlichen Verhandlung vor dem Bundesverwaltungsgericht wurden diesbezüglich keine

Einwände erhoben. Das Bestehen eines Neuvorhabens im gegebenen Fall ist somit unbestritten.

Die Feststellungen zu den örtlichen Gegebenheiten westlich der Projektgrundstücke ergeben sich aus der Einsicht in entsprechende Landkarten sowie dem Vorbringen beider Parteien und sind unbestritten. Die Widmung als „*landwirtschaftlich genutzte Grünfläche*“ ergibt sich aus der Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan Parndorfs und ist ebenfalls unbestritten.

Die Feststellungen zu den örtlichen Gegebenheiten östlich der Projektgrundstücke ergeben sich aus der Einsicht in entsprechende Landkarten sowie dem Vorbringen beider Parteien. Die belangte Behörde führt dazu im angefochtenen Bescheid aus, dass sich östlich der Grundstücke „*großflächige zusammenhängende Grünflächen mit ausschließlicher landwirtschaftlicher Nutzung*“ befänden (AS 114). Laut den Angaben der beschwerdeführenden Partei dominiere im Osten das großflächige Hallengebäude kunststoffverarbeitenden Betriebes und grenze das Gebiet Richtung Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen ab (AS 135). Auch wenn die Beschreibungen der Verfahrensparteien dieses Gebiet aus unterschiedlichen Blickwinkeln beleuchten, widersprechen sie sich hinsichtlich der dort vorliegenden Gegebenheiten nicht. Das Naturschutzgebiet „*Feuchtmulde Alte Schanze*“ wurde am 01.12.2019 durch Verordnung der burgenländischen Landesregierung zu einem solchen erklärt. Die jeweiligen Widmungen in diesem Bereich ergeben sich aus der Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Parndorf.

Die Feststellung zu den örtlichen Gegebenheiten südlich der Projektgrundstücke ergeben sich aus der Einsicht in entsprechende Landkarten sowie dem Vorbringen der beschwerdeführenden Partei, die das Outlet-Center in ihrer Beschwerde als den „*südlichen Abschluss des Industrie-Gewerbebereichs*“ bezeichnet (AS 135). Die belangte Behörde trat den derartigen örtlichen Gegebenheiten südlich der Projektgrundstücke zu keiner Zeit während des Verfahrens entgegen. Die Widmung als „*Bauland – Betriebsgebiet*“ ergibt sich aus der Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Parndorf.

Die Feststellungen zu den örtlichen Gegebenheiten nördlich der Projektgrundstücke ergeben sich aus der Einsicht in entsprechende Landkarten sowie dem Vorbringen der Verfahrensparteien. Die belangte Behörde geht von „*unbebauten Grundstücken*“ im Norden der Projektgrundstücke aus (AS 114). Die beschwerdeführende Partei führt in ihrer Beschwerde aus, es handle sich um „*unbebauten, aber gewidmeten Baulandflächen für schon konkrete Projekte*“ (AS 135). Beide Parteien sind sich also zumindest insofern einig, als diese Flächen derzeit unbebaut sind. Die zum gegenständlich Projekt benachbarten Grundstücken 2385/51 und 2385/9 bestehenden Baubewilligungen ergeben sich aus den jeweiligen im Akt vorliegenden Bescheiden (OZ 9).

Dass das Vorhaben in keinem schutzwürdigen Gebiet der Kategorie A (besonderes Schutzgebiet) oder B (Alpinregion) des Anhangs 2 UVP-G 2000 liegt, wurde von den Verfahrensparteien nicht bestritten. Die beiden projektsgegenständlichen Grundstücke liegen weder in einer Alpinregion noch im Naturschutzgebiet „*Feuchtmulde Alte Schanze*“, welches ein besonderes Schutzgebiet der Kategorie A darstellen würde, oder in einem anderen besonderen Schutzgebiet des Anhangs 2 UVP-G 2000.

3. Rechtliche Beurteilung:

3.1. Relevante Bestimmungen:

Die hier relevanten Bestimmungen des UVP-G 2000 lauten:

„Aufgabe von Umweltverträglichkeitsprüfung und Bürgerbeteiligung

§ 1. (1) Aufgabe der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist es, unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage

1. die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten, die ein Vorhaben

a) auf Menschen und die biologische Vielfalt, einschließlich der Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume,

b) auf Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima,

c) auf die Landschaft und

d) auf Sach- und Kulturgüter

hat oder haben kann, wobei Wechselwirkungen mehrerer Auswirkungen untereinander miteinzubeziehen sind,

2. Maßnahmen zu prüfen, durch die schädliche, belästigende oder belastende Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verhindert oder verringert oder günstige Auswirkungen des Vorhabens vergrößert werden,

3. die Vor- und Nachteile der vom Projektwerber/von der Projektwerberin geprüften Alternativen sowie die umweltrelevanten Vor- und Nachteile des Unterbleibens des Vorhabens darzulegen und

4. bei Vorhaben, für die gesetzlich die Möglichkeit einer Enteignung oder eines Eingriffs in private Rechte vorgesehen ist, die umweltrelevanten Vor- und Nachteile der vom Projektwerber/von der Projektwerberin geprüften Standort- oder Trassenvarianten darzulegen.

[...]“

„Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 3. (1) Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen. Für Vorhaben, die in Spalte 2 und 3

des Anhanges 1 angeführt sind, ist das vereinfachte Verfahren durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren sind § 3a Abs. 2, § 6 Abs. 1 Z 1 lit. d, § 7 Abs. 2, § 12, § 13 Abs. 2, § 16 Abs. 2, § 20 Abs. 5 und § 22 nicht anzuwenden, stattdessen sind die Bestimmungen des § 3a Abs. 3, § 7 Abs. 3 und § 12a anzuwenden.

(2) Bei Vorhaben des Anhanges 1, die die dort festgelegten Schwellenwerte nicht erreichen oder Kriterien nicht erfüllen, die aber mit anderen Vorhaben gemeinsam den jeweiligen Schwellenwert erreichen oder das Kriterium erfüllen, hat die Behörde im Einzelfall festzustellen, ob aufgrund einer Kumulierung der Auswirkungen mit erheblichen schädlichen, belästigenden oder belastenden Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben durchzuführen ist. Für die Kumulierung zu berücksichtigen sind andere gleichartige und in einem räumlichen Zusammenhang stehende Vorhaben, die bestehen oder genehmigt sind, oder Vorhaben, die mit vollständigem Antrag auf Genehmigung bei einer Behörde früher eingereicht oder nach §§ 4 oder 5 früher beantragt wurden. Eine Einzelfallprüfung ist nicht durchzuführen, wenn das geplante Vorhaben eine Kapazität von weniger als 25 % des Schwellenwertes aufweist. Bei der Entscheidung im Einzelfall sind die Kriterien des Abs. 5 Z 1 bis 3 zu berücksichtigen, die Abs. 7 und 8 sind anzuwenden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Einzelfallprüfung entfällt, wenn der Projektwerber/die Projektwerberin die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung beantragt.

[...]

(7) Die Behörde hat auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltschutzes festzustellen, ob für ein Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen ist und welcher Tatbestand des Anhanges 1 oder des § 3a Abs. 1 bis 3 durch das Vorhaben verwirklicht wird. Diese Feststellung kann auch von Amts wegen erfolgen. Der Projektwerber/die Projektwerberin hat der Behörde Unterlagen vorzulegen, die zur Identifikation des Vorhabens und zur Abschätzung seiner Umweltauswirkungen ausreichen, im Fall einer Einzelfallprüfung ist hierfür Abs. 8 anzuwenden. Hat die Behörde eine Einzelfallprüfung nach diesem Bundesgesetz durchzuführen, so hat sie sich dabei hinsichtlich Prüftiefe und Prüfungsumfang auf eine Grobprüfung zu beschränken. Die Entscheidung ist innerhalb von sechs Wochen mit Bescheid zu treffen. In der Entscheidung sind nach Durchführung einer Einzelfallprüfung unter Verweis auf die in Abs. 5 angeführten und für das Vorhaben relevanten Kriterien die wesentlichen Gründe für die Entscheidung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist oder nicht, anzugeben. Bei Feststellung, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ist in der Entscheidung auf allfällige seitens des Projektwerbers/der Projektwerberin geplante projektintegrierte Aspekte oder Maßnahmen des Vorhabens, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden oder verhindert werden sollen, Bezug zu nehmen. Parteistellung und das Recht, Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht zu erheben, haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltschutze und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung sind die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu hören. Die Entscheidung ist von der Behörde in geeigneter Form kundzumachen und der Bescheid jedenfalls zur öffentlichen Einsichtnahme aufzulegen und auf der

Internetseite der UVP-Behörde, auf der Kundmachungen gemäß § 9 Abs. 4 erfolgen, zu veröffentlichen; der Bescheid ist als Download für sechs Wochen bereitzustellen. Die Standortgemeinde kann gegen die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts Revision an den Verwaltungsgerichtshof erheben. Der Umweltschutzanwalt und die mitwirkenden Behörden sind von der Verpflichtung zum Ersatz von Barauslagen befreit.

[...]

Anhang 1 Ziffer 20 UVP-G 2000:

Z 20		a) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete;	b) Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mindestens 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 1 ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete. Bei Z 20 sind § 3 Abs. 2 und § 3a Abs. 6 mit der Maßgabe anzuwenden, dass bei Vorhaben der lit. a andere Vorhaben mit bis zu 25 Betten, bei Vorhaben der lit. b andere Vorhaben mit bis zu 13 Betten unberücksichtigt bleiben.
------	--	---	--

3.2. Zur Zulässigkeit der Beschwerde

Die Beschwerdelegitimation der beschwerdeführenden Partei als Projektwerberin ist gem. § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 gegeben. Die innerhalb offener Frist eingebrachte Beschwerde erweist sich als zulässig.

3.3. Allgemeines:

Der Gegenstand des Feststellungsverfahrens nach § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 ist die Frage, ob die Erweiterung des Pannonia Tower Hotels in Parndorf um zwei angrenzende Hotelgebäude, eine

UVP nach dem 2. Abschnitt des UVP-G 2000 durchzuführen ist, welcher Tatbestand des Anhangs 1 des UVP-G 2000 verwirklicht wird bzw. ob nach § 3a UVP-G 200 ein ordentliches oder ein vereinfachtes UVP-Verfahren durchzuführen ist (VwGH 29.03.2017, Ro 2015/05/0022). Ausschlaggebend für die Beurteilung der UVP-Pflicht ist grundsätzlich die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Entscheidung (vgl. *Berger* in *Altenburger*, Umweltrecht: Kommentar², Band 1, § 3 UVP-G, Rz 66). Es ist im Feststellungsverfahren weder Aufgabe der UVP-Behörde zu prüfen, ob das Projekt tatsächlich umgesetzt werden kann, noch ob es nach den einschlägigen Materiengesetzen genehmigungsfähig ist (a.a.O., Rz 75).

Im gegenständlichen Fall sollen zwei neue Hotelgebäude in geringem Abstand zu einem bereits bestehenden Hotel verwirklicht werden. Es liegt hierbei keine Änderung eines Vorhabens vor, die nach Maßgabe des § 3a UVP-G 2000 UVP-pflichtig sein könnte. Die neuen Hotelgebäude sind in derartigen Fällen als Neuvorhaben an den Schwellenwerten der Z 20 des Anhangs 1 UVP-G 2000 zu messen (VwGH 23.05.2001, 99/06/0164 = RdU 2002, 26 [*Hauer*] zum UVP-G 1993; vgl. auch *Schmelz/Schwarzer*, UVP-G-ON 1.00 Z 20 UVP-G).

Gemäß § 3 Abs. 1 iVm Anhang 1 Spalte 2 Z 20 lit. a UVP-G 2000 ist die Errichtung von Beherbergungsbetrieben wie Hotels oder Feriendörfern samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mindestens 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 3 ha außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete einer UVP im vereinfachten Verfahren zu unterziehen. Der flächenmäßige Schwellenwert wurde mit der UVP-G-Novelle 2023 von zuvor 5 ha auf 3 ha herabgesetzt.

Der Begriff „*Beherbergungsbetrieb*“ bezieht sich auf mit Betten ausgestattete Fremdenverkehrs- und Freizeiteinrichtungen und nicht auf Unterkunftsstätten jedweder Art iSd § 1 Abs. 3 Meldegesetz (vgl. VwGH 20.02.2007, 2005/05/0290). Unter dem Tatbestand „*Beherbergungsbetrieb*“ sind nicht nur Hotelgebäude mit einem einzelnen Baukörper, sondern auch dezentral angelegte Hotelanlagen, Appartementanlagen sowie Feriensiedlungen erfasst (vgl. *Altenburger* in *Altenburger*, Umweltrecht: Kommentar², Band 1, Anhang 1 Z 20, Rz 118). Das Vorhaben im gegenständlichen Fall ist als Hotel sogar ausdrücklich im Wortlaut der Z 20 als Beispiel aufgeführt, wo von „*Beherbergungsbetrieben wie Hotels oder Feriendörfern*“ die Rede ist. Die Voraussetzung, dass es sich bei dem Vorhaben um einen Beherbergungsbetrieb handeln muss, ist demnach klar erfüllt.

In weiterer Folge ist nun zu prüfen, ob auch die Schwellenwerte erreicht sind. Der Schwellenwert von 3 ha (also 30.000 m²) wird mit der Flächeninanspruchnahme von 7.461 m² des Vorhabens im vorliegenden Fall jedenfalls nicht erreicht. In Hinblick auf den Schwellenwert der „*Bettanzahl*“ ist die tatsächliche Auslastung eines Hotelbetriebs nicht maßgeblich. Zu veranschlagen sind die geplanten Betten. Eine Auslastung in einem geringeren Ausmaß führt

dabei nicht zu einer Reduktion (a. a. O., Rz 120). Unter einem „Bett“ versteht man grundsätzlich eine Schlafgelegenheit, die in einem Zimmer regelmäßig zur Verfügung steht. Betten mit Übergröße (z. B. Kingsize-Betten) sind als zwei Betten zu werten. Stehen Zusatzbetten (z. B. Stockbetten, Sofas etc.) ständig in Verwendung, so sind diese den regulären Betten zuzuordnen. Nach der Judikatur des Bundesverwaltungsgerichts kann die Messgröße der Bettenzahl auch anhand der „buchbaren“ Betten festgemacht und daher der Begriff „Bett“ in Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000 mit Gast bzw. Übernachtung gleichgesetzt werden (vgl. BVwG 19.04.2021, W113 2237831-1/25E, *Neukirchen/Großvenediger Chalets*). Die im vorliegenden Fall geplante Bettenanzahl von 600 Betten übersteigt den Schwellenwert von 500 Betten der Z 20 lit. a.

Angesichts dieses Überschreitens des Schwellenwertes hängt die Entscheidung über die UVP-Pflicht des Vorhabens von der im gegenständlichen Verfahren zentralen Frage ab, ob das geplante Vorhaben innerhalb oder außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets liegt.

3.4. Zum Begriff des „geschlossenen Siedlungsgebiets“:

Der Begriff des „geschlossenen Siedlungsgebiets“ ist im UVP-G 2000 nicht näher definiert. Es besteht generell in der österreichischen Rechtsordnung keine Legaldefinition, die eine taugliche Abgrenzung im Einzelfall ermöglichen würde (vgl. *Randl/Raschauer*, „Das ‘geschlossene Siedlungsgebiet‘“ im UVP-G 2000, RdU-UT 2007/12).

Das UVP-G 2000 selbst nimmt in mehreren Tatbeständen auf das geschlossene Siedlungsgebiet bzw. auf die Lage von Vorhaben in oder in der Nähe von Siedlungsstrukturen Bezug. Die Ziffern 10 (bestimmte Bahnarten), 20 (Beherbergungsbetriebe), und 23 (Campingplätze) des Anhangs 1 des UVP-G 2000 stellen auf das Tatbestandsmerkmal des „geschlossenen Siedlungsgebiets“ ab, definieren diesen Begriff aber nicht näher. In allen diesen Bestimmungen wird außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets beim Erreichen gewisser Schwellenwerte eine UVP-Pflicht (im vereinfachten Verfahren) ausgelöst.

Im Anhang 2 des UVP-G 2000 ist das „Siedlungsgebiet“ als schutzwürdiges Gebiet der Kategorie E festgelegt. Dieses Gebiet umfasst dabei auch den Nahbereich des Siedlungsgebiets, der als 300-Meter-Kreis um Bauland, in dem Wohnbauten errichtet werden dürfen (ausgenommen reine Gewerbe-, Betriebs- oder Industriegebiete, Einzelgehöfte oder Einzelbauten) bzw. Gebiete für Kinderbetreuungseinrichtungen, Kinderspielplätze, Schulen oder ähnliche Einrichtungen, Krankenhäuser, Kuranstalten, Seniorenheime, Friedhöfe, Kirchen und gleichwertige Einrichtungen anerkannter Religionsgemeinschaften, Parkanlagen, Campingplätze und Freibekkenbäder, Garten- und Kleingartensiedlungen. Die Begriffe „geschlossenes Siedlungsgebiet“ (Z 20) und „Siedlungsgebiet“ (Anhang 2) sind jedoch jedenfalls nicht ident zu

verstehen. Dies ist nicht nur wegen des Adjektivs „geschlossen“ der Fall, sondern auch unter anderen Aspekten wie jenem der Einbeziehung des Nahbereichs in Anhang 2 lit E. (*Schmelz/Schwarzer*, UVP-G-ON 1.00 Z 20 UVP-G, Rz 6). Es muss also unter anderen Gesichtspunkten als jenen, die für das Siedlungsgebiet des Anhangs E UVP-G 2000 heranzuziehen sind, danach gefragt werden, ob das Vorhaben in einem geschlossenen Siedlungsgebiet im Sinne der Z 20 des Anhangs 1 des UVP-G 2000 liegt.

Ganz allgemein ist es die Hauptaufgabe des UVP-G 2000, unter Beteiligung der Öffentlichkeit auf fachlicher Grundlage die potenziellen unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf die in § 1 Abs. 1 UVP-G 2000 angeführten Schutzgüter festzustellen, zu beschreiben und zu bewerten. Von einem größeren Beherbergungsbetrieb, wie dem im vorliegenden Fall geplanten Hotel, könnten grundsätzlich Auswirkungen auf alle UVP-relevanten Schutzgüter ausgehen.

Mit der Formulierung „*außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete*“ der Z 20 des Anhang 1 UVP-G 2000 wird jedoch insbesondere auf jene Umweltauswirkungen abgestellt, die aus der Situierung des Vorhabens außerhalb eines mit gewisser Dichte bebauten Gebiets herkommen. Derartige ergibt sich etwa auch schon aus den Erläuterungen zum Entwurf der UVP-G-Novelle 2023, GP XXVII RV 1901, wo ausgeführt wird, dass für die Ziffer 20 des Anhang 1 des UVP-G 2000 die Schwellenwerte mit dieser Novelle abgesenkt wurden, damit darauf geachtet wird, dass nicht allzu große Flächen (insbesondere außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete) neu in Anspruch genommen und versiegelt werden. Dies soll vor allem einen Effekt auf die Planung von Feriendörfern außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete haben (Entwurf UVP-G-Novelle 2023, Erläuterungen, zu den Änderungen in Anhang 1, S. 20f). Auf das Schutzgut „*Boden*“ und wohl auch das Schutzgut „*Landschaftsbild*“ ist insofern ein besonderes Augenmerk zu legen, wenn geprüft wird, ob es sich bei einem Gebiet um ein „*geschlossenes Siedlungsgebiet*“ im Sinne des UVP-G 2000 handelt.

Im Rahmen des eigenständigen Schutzguts Fläche wird der Aspekt des „*Flächenverbrauchs durch Versiegelung*“ stärker hervorgehoben. Flächen sollen, über den bereits bestehenden qualitativen Schutz des Bodens hinaus, weiter geschützt werden. Der Flächenverbrauch für die Verwirklichung von Vorhaben hat nicht selten negative Auswirkungen auf Naturgüter, die in der Regel erst im Zeitverlauf auftreten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Intensität der Beeinträchtigung, in Abhängigkeit von den Veränderungen der Bodenfunktionen (Nährstoff-, Speicher-, Pufferfunktion etc.) angemessen zu berücksichtigen (ErlRV 275 BlgNR 26. GP 2). Negative Auswirkungen auf die Fläche können neben der Bodenversiegelung zudem beispielsweise Bodenerosion oder Bodenverdichtung sein (Erwägungsgrund 9 UVP-RL 2014/52/EU) (vgl. *Altenburger* in *Altenburger*, Umweltrecht: Kommentar², Band 1, § 1 UVP-G,

Rz 10). Im gegebenen Fall ist auf eines der beiden Vorhabensgrundstücke bereits als Parkplatz des schon bestehenden Hotels in Verwendung. Der dortige Boden ist insofern schon versiegelt und durch die Verwendung des Grundstücks zum Bau eines Hotels würde so nur auf einem der beiden Grundstücke noch unversiegelter Boden benötigt werden.

Sowohl der „Charakter der Landschaft“ als auch das „Landschaftsbild“ und die „Erholungswirkung“ stellen in den (naturschutzrechtlichen) Materiengesetzen und in der Rechtsanwendung verwendete Rechtsbegriffe zur näheren Konkretisierung des Schutzguts „Landschaft“ dar. Da davon auszugehen ist, dass der UVP-Gesetzgeber den verwendeten Rechtsbegriffen mangels der Aufnahme eigener Legaldefinitionen das im jeweiligen Materienbereich vorgefundene Verständnis zugrunde legen wollte, ist auf diese Rechtsbegriffe zurückzugreifen (US 13.02.2006, 7B/2006/17-20, *Flachau*; siehe auch § 2 Rz 1) (vgl. *Altenburger* in *Altenburger*, *Umweltrecht: Kommentar*², Band 1, § 1 UVP-G, Rz 11)

In der Vergangenheit sah sich der Umweltsenat zweimal mit der Frage, ob ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes liegt, konfrontiert. Daraus resultierten die zwei Umweltsenatsentscheidungen „Payerbach“ im Jahr 1999 und „Bad Gastein“ im Jahr 2009. Eine höchstgerichtliche Abklärung darüber, wie der Begriff des „geschlossenen Siedlungsgebiets“ auszulegen ist, ist jedoch nach wie vor ausständig. Im Schrifttum werden die beiden genannten Entscheidungen des Umweltsenats daher als Leitentscheidungen herangezogen und wird auf deren Verständnis des geschlossenen Siedlungsgebiets abgestellt (vgl. etwa *Bergthaler* in *Ennöckl/Raschauer/Bergthaler* (Hrsg), *UVP-G: Kommentar*³ (2013) Z 20 Beherbergungsbetriebe, Rz 3; oder *Schmelz/Schwarzer*, *UVP-G-ON* 1.00 Z 20 UVP-G, Rz 6).

Schon in diesen beiden Entscheidungen wurde insbesondere auf das Schutzgut „Boden“ abgestellt. Des Weiteren wurde auch insbesondere dem Schutzgut „Landschaftsbild“ große Bedeutung beigemessen (vgl. US 9/1999/4-39 vom 16.12.1999, S. 12 bzw. vgl. US 4B/2009/19-16 vom 18.12.2009, S. 7).

In der Entscheidung „Payerbach“ des Umweltsenats vom 16.12.1999 (US 9/1999/4-39) wurde das, damals noch im UVP-G 1993 noch als „geschlossenes Siedlungssystem“ (Anhang 1 Z 50 UVP-G 1993, alte Rechtslage) bezeichnete Gebiet definiert als: „ein Gebiet, das durch eine dichte und geschlossene, kleinräumige Bebauung gekennzeichnet ist, sodass eine zusammenhängende Verbauung entsteht, die sich sichtbar vom Umgebungsbereich abhebt“. Diese grundlegende Auslegung des Begriffs nahm der Umweltsenat zehn Jahre später in der Entscheidung „Bad Gastein“ vom 18.12.2009 (vgl. US 4B/2009/19-16) wieder auf und führte dazu aus, dass sie auch auf den im nunmehr und nach wie vor geltenden UVP-G 2000

genutzten Begriff des „geschlossenen Siedlungsgebiets“ (Anhang 1 Z 20 UVP-G 2000) Anwendung finde (S. 7).

Schon aus der Entscheidung „Payerbach“ ergibt sich darüber hinaus, dass es bei der Beurteilung der Frage nach einem geschlossenen Siedlungsgebiet ohne Belang ist, ob ein Gebiet rein infrastrukturell mit anderen Gebieten zusammenhängt und vernetzt ist. Mit infrastrukturellem Zusammenhang ist hier etwa eine Verbindung durch öffentliche Verkehrsmittel, eine gemeinsame Ver- und Entsorgung, eine gemeinsame administrative Verwaltung oder auch Betreuung durch verschiedene Einsatzkräfte wie Rettung, Feuerwehr bzw. Sicherheitspolizei gemeint (vgl. *Payerbach*, S. 12). Diese Einschätzung wird ebenso in der Entscheidung „Bad Gastein“ aufrechterhalten (S. 7).

Nicht gemeint ist damit ein landschaftsbildlicher optischer Zusammenhang der Bebauung verschiedener Gebiete. Ein solcher könnte gerade bei einer Betrachtung aus Sicht des Schutzgutes „Landschaftsbild“ ins Spiel kommen.

Im gegebenen Fall liegt ein solcher Zusammenhang auch sicherlich vor. Bei Betrachtung der größer gefassten Umgebung des Vorhabensstandortes zeigt sich ein sich herausbildender, die Ortschaft **Parndorf** und das Designer Outet Parndorf verbindender baulicher Zusammenhang der beiden Gebiete. Dieser zeichnet sich nicht nur optisch im Landschaftsbild klar ab, sondern findet auch im Flächenwidmungsplan eine Berücksichtigung. Dieser verbindende Gebietsstreifen ist als „Bauland – Betriebsgebiet“ bzw. „Bauland – Industriegebiet“ gewidmet, während die umgebende Freifläche andere Widmungen aufweist.

Zur potenziellen Relevanz einer derartigen Widmung bei der Beurteilung über die Frage des Vorliegens eines geschlossenen Siedlungsgebiets ist Folgendes auszuführen:

Es wurde in der Entscheidung „Payerbach“ ausgeführt, dass die damals seit Erlassung des erstinstanzlichen Bescheids des Verfahrens ergangene Umwidmung in „Bauland – Sondergebiet, Beherbergungsbetrieb bzw. Bauland Sondergebiet, Gesundheitszentrum“ am Vorhabensstandort für die Geschlossenheit des Siedlungsgebiets nicht von Belang sei, da sonst während eines laufenden Verfahrens ein Gebiet in ein geschlossenes Siedlungsgebiet verwandelt werden könnte (S. 13).

In der Entscheidung „Payerbach“ geht der Umweltsenat hier noch einen Schritt weiter. Er führt unter Berufung auf die gerade ausgeführte Stelle der Entscheidung „Payerbach“ aus, dass die konkrete Widmung für den Zusammenhang des Siedlungsgebiets generell irrelevant sei (S. 7). Eine solche allgemeine Bedeutungslosigkeit der Widmung am Vorhabensstandort war allerdings in der Entscheidung „Payerbach“ gewiss nie angestrebt. Vielmehr ging es damals darum, einer im konkreten Fall, nach der Erlassung des Erstbescheids erfolgten Umwidmung,

die Relevanz abzusprechen. Auch im Schrifttum stößt die generelle Unerheblichkeit der Widmung eher auf Unverständnis und Kritik (vgl. etwa *Puntigam/Scharler*, Städtisches Gebiet versus Siedlungsgebiet: Zur Geschlossenheit von Siedlungsgebieten im UVP-G – eine Neuvermessung, RdU 2021/104).

Aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts lässt sich diese Steigerung, insbesondere unter Berufung auf die oben genannte Stelle der Entscheidung „*Payerbach*“, die eine solche aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts eben gerade nicht anstrebte, nicht nachvollziehen. Zwar verhindert eine solche allgemeine Belanglosigkeit der Widmung genauso die missbräuchliche Schaffung von geschlossenen Siedlungsgebieten, wie es in der Entscheidung „*Payerbach*“ des Umweltsenats angestrebt wurde, sie verhindert dabei auch die Möglichkeit insbesondere auf schon länger bestehende, der tatsächlichen Verwendung eines Gebiets entsprechende Widmungen oder sogar bereits absehbare Verwendungen einer bestehenden Widmung als Indiz zugunsten des Vorliegens eines geschlossenen Siedlungsgebiets heranzuziehen.

Natürlich vermag es die Widmung eines Standortes alleine nicht, dessen Eigenschaft als „*im geschlossenen Siedlungsgebiet liegend*“ zu begründen. Vielmehr ist hier eine Entscheidung im Einzelfall erforderlich, die von der Bestehensdauer sowie einer Prognose der klar absehbaren Nutzung der Widmung abhängt.

Dass diese Gesichtspunkte relevant sein können und nicht völlig vernachlässigt werden sollten, zeigt sich gerade im vorliegenden Fall hervorragend. Die Widmungen des Gebietsstreifens zwischen der Ortschaft Parndorf und dem Outletcenter Parndorf indizieren hier ein vom Umgebungsbereich abgetrenntes Gebiet. Wie schon weiter oben ausgeführt und festgestellt, weicht der Streifen zwischen dem Ortskern selbst und dem Outletcenter nicht nur durch die – nicht erst kurzfristig für das gegenständliche Feststellungsverfahren abgeänderte – Widmung, sondern auch optisch erkennbar vom Umgebungsbereich ab. Dabei verbleibt es allerdings nicht. Auf den relevanten Grundstücken 2385/51 und 2385/9 bestehen, wie festgestellt und beweiswürdigend ausgeführt, aufrechte Baubewilligungen. Zu ersterem Grundstück wurde sogar schon ein Baubeginn gemeldet. Es ist insofern eine entsprechende Nutzung der dortigen Widmung „*Bauland – Betriebsgebiet*“ nicht ausschließlich aufgrund der Widmung anzunehmen, sondern es lassen im Einzelfall klare Umstände darauf schließen, dass dieses Gebiet seiner Widmung entsprechend bebaut werden wird. Weder eine alleinige Widmung noch eine bloß geplante Bebauung könnten alleine auf ein geschlossenes Siedlungsgebiet schließen lassen, eine schon bewilligte und teils begonnenen Bebauung auf einer langfristig bestehenden Widmung vermag es allerdings, dieses Gebiet bei der Beurteilung des Vorliegens eines geschlossenen Siedlungsgebiets als effektiv verbautes Gebiet auftreten zu lassen.

Unter besonderer Berücksichtigung der Schutzgüter Boden und Landschaft ist für die Beurteilung der Lage innerhalb oder außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets, wie der Umweltsenat in der Entscheidung „*Bad Gastein*“ ebenso schon ausführt, eine großflächige Betrachtung geboten, die das umgebende Gebiet, dessen Verbauungsdichte und Abgrenzung vom Umgebungsbereich und nicht ausschließlich auf die unmittelbaren Grenzen des Vorhabensgrundstücks abstellt. (S. 8).

An dieser Stelle ist auch auf die Ausführungen zu Baulücken in der Entscheidung „*Bad Gastein*“ einzugehen. Größere Baulücken oder Freiflächen sind demnach im Regelzusammenhang des UVP-G 2000 grundsätzlich eher als Hinweis darauf zu werten, dass die Geschlossenheit des Siedlungsgebiets unterbrochen ist. Werden für ein Vorhaben bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, die an ein geschlossenes Siedlungsgebiet angrenzen und führt dies dazu, dass bestehende Siedlungsstrukturen fortgeführt werden, so vermag dieser Umstand alleine (also die Auffüllung oder Abrundung bestehender räumlicher Strukturen) bisher nicht zu begründen, dass sich das Vorhaben bereits innerhalb eines bestehenden, geschlossenen Siedlungsgebiets iSd Anhang 1 Z 20 UVP-G 2000 befindet (vgl. *Bad Gastein*, S. 8). Dieser Ansicht des Umweltsenats schließt sich das Bundesverwaltungsgericht an. Es ist dabei allerdings zu betonen, dass, auch wenn eine solche Lückenfüllung alleine nicht ausreicht, um ein geschlossenes Siedlungsgebiet zu begründen, damit nicht gemeint ist, dass eine solche Erweiterung eines bzw. die Zusammenführung zweier geschlossener Siedlungsgebiete nicht allgemein irrelevant ist, wenn es um die Frage geht, ob ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets liegt. Ganz im Gegenteil befürwortet ein derartiges Zusammenwachsen zweier Siedlungsgebiete, insbesondere, sofern es mit weiteren befürwortenden Faktoren zusammentrifft, eher eine Lage des Vorhabens innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte zeigt sich nun im gegenständlichen Fall das Bild eines bei großräumigerer Betrachtung zusammenhängenden verbauten Gebiets, in welches das Hotelbauvorhaben eingefügt werden soll. Dadurch, insbesondere wenn auch die zu erwartende, teils sogar schon begonnene, weitere Verbauung dieses Bereichs, wird eine Baulücke geschlossen. Daraus erschießend, erscheint es unter Anbetracht der in der bisherigen Rechtsprechung herausgetretenen Auslegungen, bei Anwendung der ursprünglichen, der Entscheidung „*Payerbach*“ entstammenden Einzelfallbetrachtung, was die Widmung angeht und unter Berücksichtigung der durch die Baubewilligungen und den Baubeginn absehbaren Bebauung, nachvollziehbar, dass das Vorhaben des hier gegebenen Falls innerhalb und nicht außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets liegt. Definiert ist eins solches, wie weiter oben schon erwähnt, als „*ein Gebiet, das durch eine dichte und geschlossene,*

kleinräumige Bebauung gekennzeichnet ist, sodass eine zusammenhängende Verbauung entsteht, die sich sichtbar vom Umgebungsbereich abhebt“. Derartiges trifft im gegebenen Fall auch gewiss zu. Die entstehende bauliche Verbindung zwischen dem Ortskern und dem Outletcenter hebt sich auch jetzt schon optisch vom Umgebungsbereich ab. Bei einer wie bereits ausgeführt großräumigen Betrachtung ist sie auch dicht und geschlossen bebaut.

Aus der Literatur gibt es ebenso Lösungsansätze zur Frage, wie zu beurteilen ist, ob ein Vorhaben innerhalb oder außerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets liegt. Etwa wird in *Randl/Raschauer „Das ‘geschlossene Siedlungsgebiet‘“* im UVP-G 2000, RdU-UT 2007/12 das geschlossene Siedlungsgebiet als jene Siedlungslage definiert, die einerseits eine gewisse Anbindung an eine Kernlage aufweist und andererseits zumindest mehrheitlich von bebauten Bereichen umgeben ist. Die Autoren schlagen vor, im Einzelfall zu untersuchen, ob das Projekt bei Gesamtbetrachtung aller bekannten Faktoren in einem infrastrukturell zusammenhängenden Komplex siedlungstypischer Einrichtungen eingebettet ist, wobei das Dazwischenliegen von größeren Grünflächen grundsätzlich nicht schadet und gleichsam als Gegenprobe, dass der Vorhabensstandort nicht überwiegend von Grünland bzw. freier Landschaft an den Außengrenzen umgeben ist. Auch unter diesen Gesichtspunkten sollen die im vorliegenden Fall fraglichen Vorhaben untersucht werden.

Dabei stellt sich zuallererst die Frage, was nun unter siedlungstypischen Einrichtungen zu verstehen ist. Hierzu kann auf die Ziffer 18 des Anhangs 1 des UVP-G 2000 geblickt werden. Diese begründet für Städtebauvorhaben einen eigenen UVP-pflichtigen Anlagentypus. Städtebauvorhaben sind Stadtentwicklungen mit Wohnbauten, Geschäftsbauten, öffentlichen Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen, welchen ein stadtplanerisch entwickeltes, unterschiedliche städtische Nutzungen integrierendes Gesamtkonzept zugrunde liegt (vgl. *Ennöckl/Raschauer, UVP-G², Anh 1 Z 20*). Hier sind also Wohn- oder Geschäftsbauten einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufszentren, Einrichtungen zur Nahversorgung, Veranstaltungsflächen, Hotels, Gastronomie und auch Parkplätze gemeint. Gesamtheitlich betrachtet, lässt sich aus dem Zusammenhalt dieser Bestimmung ableiten, dass der Begriff des Siedlungsgebiets nicht nur auf Wohnsiedlungen im engeren Sinne, sondern auch auf dörfliche oder städtische Einrichtungen Anwendung findet und dass auch Beherbergungsbetriebe sowie Freizeiteinrichtungen als städtische Einrichtungen anzusehen sind (so auch *Randl/Raschauer, Das „geschlossene Siedlungsgebiet“* im UVP-G 2000, RdU-UT 2007/12). Unter siedlungstypischen Einrichtungen können folglich keinesfalls ausschließlich Wohnbauten verstanden werden. Auch Freizeiteinrichtungen und Infrastruktureinrichtungen sind in diesem Sinne jedenfalls aus siedlungstypisch zu werten und könnten zu einer Einbettung in ein geschlossenes Siedlungsgebiet führen.

Sofern also eine derartige weiter gefasste Sicht, die auch die generellen und nicht bloß wohnlichen städtischen Einrichtungen umfasst, anzuwenden ist, ist im gegebenen Fall sicherlich von einem infrastrukturell zusammenhängenden Komplex siedlungstypischer Einrichtungen zu sprechen, in den das Vorhaben eingebettet werden soll. Es liegen zwar an einigen Seiten gewisse Grünflächen zwischen dem Vorhabensgrundstück und den angrenzenden weiteren Einrichtungen dieses gesamtheitlich betrachteten Komplex, doch sollen diese schon wie oben erwähnt diese Eigenschaft des fraglichen Grundes nicht stören. Auch die Gegenprobe, nämlich, dass das Vorhaben nicht überwiegend von Grünland bzw. freier Landschaft an den Außengrenzen umgeben ist, schlägt hier zugunsten des Vorliegens eines geschlossenen Siedlungsgebiets aus. Bei großräumigerer Betrachtung und unter Berücksichtigung der Betrachtung der beiden benachbarten Grundstücke 2385/51 und 2385/9 als effektiv verbaut, ist klar erkenntlich, dass bloß an einer der Seiten des Vorhabens (im Westen) tatsächlich eine freie Fläche angrenzt (die Bundesstraße und das dahinter gelegene Feld).

Bloß bei einer sehr eng gefassten kleinräumigen, nur auf die direkten Grundstücksgrenzen abzielenden Sichtweise und unter Vernachlässigung der wie oben ausgeführten zu berücksichtigenden zu erwartenden Bebauung, könnte hier, wie es die Behörde im angefochtenen Bescheid tat (AS 113ff), von einer überwiegend von Grünland bzw. freier Landschaft umgebenen Lage des Vorhabens ausgegangen werden. Eine solche kleinräumige Betrachtung ist allerdings, wie schon in der Entscheidung „*Bad Gastein*“ ausgeführt wurde, nicht ausreichend. Es ist, wie in dieser Entscheidung des Umweltsenats korrekt dargelegt wird, aufgrund der besonders relevanten Schutzgüter „*Boden*“ und „*Landschaftsbild*“ eine großräumige Betrachtung geboten, die das umgebende Gebiet, dessen Verbauungsdichte und Abgrenzung vom Umgebungsbereich und nicht ausschließlich auf die unmittelbaren Grenzen des Vorhabensgrundstücks abstellt. (vgl. *Bad Gastein*, S. 8). Auch die Literatur schließt sich wie schon oben ausgeführt dieser Ansicht an (vgl. *Randl/Raschauer*, „*Das 'geschlossene Siedlungsgebiet' im UVP-G 2000*“, RdU-UT 2007/12). Insgesamt betrachtet, schlagen hier also auch die aus der Literatur geschöpften Lösungsansätze in Richtung des Vorliegens eines geschlossenen Siedlungsgebietes aus.

3.5. Unionsrechtliche Bedenken:

Seitens der beschwerdeführenden Partei wurde angeregt, gemäß Art. 267 AEUV, einen Antrag auf Vorabentscheidung zur Frage der Auslegung einer unionsrechtlichen Vorgabe, nämlich der Bestimmung in Anhang II. Z 12 lit. c der UVP-Richtlinie betreffend die Auslegung des Tatbestandes „Feriendörfer und Hotelkomplexe außerhalb von städtischen Gebieten und zugehörige Einrichtungen“ an den Europäischen Gerichtshof zu stellen. Insbesondere sei die Frage, ob der geltende UVP-G 2000 Tatbestand des Anhang 1 Z 20 „*Beherbergungsbetriebe wie Hotels*

oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete“ den Vorgaben dieser Richtlinie entspricht, oder ob dieser Tatbestand gegenüber den Vorgaben der UVP-Richtlinie eine unzulässige Einschränkung enthalte (durch die Verwendung des Begriffs „Siedlungsgebiet“ anstelle von „städtischen Gebieten“ sowie die Einfügung des Begriffs „geschlossen“ in Bezug auf die Siedlungsgebiete) bzw. allgemein zur Frage, wie der bezugshabende Tatbestand der UVP-Richtlinie auszulegen ist (AS 141f).

Da das Bundesverwaltungsgericht keine Bedenken gegen die Richtlinienkonformität der oben genannten Begriffe hegt, sieht es sich nicht veranlasst, ein diesbezügliches Vorabentscheidungsersuchen an den Europäischen Gerichtshof zu stellen. Ähnlich sah auch der Umweltsenat in der Entscheidung US 4A/2008/11-59 vom 27.11.2008, US 4A/2008/11-59 vom 27.11.2008, zum Fall „Klagenfurt Seeparkhotel“ keine unionsrechtlichen Bedenken bezüglich etwa des Tatbestandes der Z 20 lit. b. des Anhang 1 des UVP-G 2000. Im gegebenen Fall ist zwar Z 20 lit. a einschlägig, die infrage gestellten Begriffe „Siedlungsgebiet“ und „geschlossen“ sind dabei allerdings gleich. Die beschwerdeführende Partei beschränkte sich ferner in ihrer Anregung nicht auf die lit. a (vgl. S. 11).

3.6. Ergebnis:

Bei gesamtheitlicher Betrachtung aller Umstände zeigt sich, dass das Vorhaben, die Errichtung eines Beherbergungsbetriebs mit einer Flächeninanspruchnahme von unter 3 ha und einer Bettenzahl von über 500 Betten innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebiets liegt, und somit nicht im Sinne des Anhang 1 Z 20 lit. a UVP-G 2000 UVP-pflichtig im vereinfachten Verfahren ist.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

3.7. Zulässigkeit der Revision:

Die Revision gegen Spruchpunkt A. ist gemäß Art. 133 Abs. 4 B-VG zulässig, da die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage, nämlich jener, ob das gegenständliche Vorhaben im geschlossenen Siedlungsgebiet liegt oder nicht, abhängt, zu der keine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ersichtlich ist. Dass es sich bei dieser Frage um eine Rechtsfrage handelt, führte auch schon der Umweltsenat in der Entscheidung Bad Gastein aus (vgl. US 4B/2009/19-16 vom 18.12.2009, S. 6). Der Gesetzeswortlaut allein für sich genommen ist nicht ausreichend klar und eindeutig, um nicht weiter klärungsbedürftig zu sein.

Die Lösung der Rechtsfrage ist auch für die Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs über eine gegen die gegenständliche Entscheidung erhobene Revision von Relevanz. Sofern das

Vorhaben nämlich außerhalb und nicht, wie es das Bundesverwaltungsgericht sieht, innerhalb eines geschlossenen Siedlungsgebietes, so hätte das Bundesverwaltungsgericht die gegenständliche Beschwerde abweisen müssen.

Die (erstmalige) Klärung der aufgezeigten Rechtsfrage durch den Verwaltungsgerichtshof hat aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichts jedenfalls auch eine über die Anwendung auf den bloßen Einzelfall hinausgehende Bedeutung.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Entscheidung kann innerhalb von sechs Wochen ab Zustellung eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und/oder eine ordentliche bzw. außerordentliche Revision an den Verwaltungsgerichtshof erhoben werden. Für die Abfassung und Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision gilt Anwaltpflicht.

Zur Erhebung einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist berechtigt, wer sich durch die Entscheidung in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in Rechten verletzt erachtet. Eine Revision ist zulässig, wenn die Entscheidung von der Lösung einer Rechtsfrage grundsätzlicher Bedeutung abhängt.

Eine Beschwerde ist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen. Eine Revision ist beim Bundesverwaltungsgericht einzubringen. Soweit gesetzlich nicht anderes bestimmt ist, ist eine Eingabengebühr von € 240,-- zu entrichten.

Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof und/oder eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof sind nicht mehr zulässig, wenn nach Verkündung oder Zustellung des Erkenntnisses oder Beschlusses ausdrücklich darauf verzichtet wurde. Der Verzicht auf die Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist bis zur Zustellung der Ausfertigung des Erkenntnisses oder Beschlusses dem Bundesverwaltungsgericht, nach Zustellung der Ausfertigung des Erkenntnisses oder Beschlusses dem Verfassungsgerichtshof schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Der Verzicht auf die Revision ist dem Bundesverwaltungsgericht schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. 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.

BUNDESVERWALTUNGSGERICHT
Gerichtsabteilung W109, am 22.01.2024

Mag. BÜCHELE
(RICHTER)