

AUSSENSTELLE MISTELBACH

Geschäftszahl:

**LVwG-AV-1585/001-2021**

Mistelbach, am 12. Dezember 2021

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesverwaltungsgericht Niederösterreich hat durch Mag. Dr. Goldstein als Einzelrichter über die Beschwerde der A GmbH, vertreten durch die B Rechtsanwälte GmbH in \*\*\*, gegen den Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn vom 18.08.2021, Zl. \*\*\*, betreffend Abweisung der baubehördlichen Bewilligung für Umbauarbeiten im Standort \*\*\*, \*\*\*, KG \*\*\*, Grst.Nr. \*\*\*, zu Recht erkannt:

1. Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.
2. Gegen dieses Erkenntnis ist eine ordentliche Revision zulässig.

Rechtsgrundlagen:

§ 28 Abs. 1 und Abs. 2 Z 1 Verwaltungsgerichtsverfahrensgesetz – VwGVG

§ 25a Verwaltungsgerichtshofgesetz 1985 – VwGG

## **Entscheidungsgründe:**

### 1. Zum verwaltungsbehördlichen Verfahren:

1.1 Mit Schreiben vom 27.07.2020 beantragte die Beschwerdeführerin die baubehördliche Bewilligung für die Erweiterung einer bestehenden A Lebensmittelfiliale in \*\*\*, \*\*\*. Laut der eingereichten Baubeschreibung soll der Verkaufsraum von 485,94 m<sup>2</sup> auf 733,57 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

1.2 Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn an die Beschwerdeführerin vom 18.09.2020 wurde festgestellt, dass dem Bauborhaben die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 2 und 53 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014 entgegenstünden. Die Behörde setzte eine Frist zur Vorlage geänderter und den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Einreichunterlagen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass der Antrag widrigenfalls abgewiesen werde.

1.3 Mit Schreiben vom 11.02.2021 übermittelte die Beschwerdeführerin ergänzte Einreichunterlagen. Hierin wurde zusätzlich eine Änderung des Verwendungszweckes für einen Teil eines am Nachbargrundstück bestehenden Gebäudes angezeigt. Laut ergänzter Baubeschreibung sei geplant, im Gegenzug zur Erweiterung der A Lebensmittelfiliale auf dem Grundstück \*\*\* beim bestehenden Handelsgebäude auf Grundstück \*\*\* für einen Teilbereich (alte C-Filiale) den Verwendungszweck des Geschäftslokals für insgesamt 247,64 m<sup>2</sup> von Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren auf Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren abzuändern. Zudem sei geplant, die Grundstücke \*\*\* und \*\*\* zum Grundstück \*\*\* (neu) zu vereinigen.

Die zwei Handelseinrichtungen würden eine bauliche und funktionelle Einheit bilden, sodass die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren insgesamt nicht vergrößert werde, sondern die Verkaufsfläche nur auf ein anderes Gebäude übertragen werde. Die Voraussetzungen der Übergangsbestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 seien daher erfüllt.

1.4 Mit Schreiben der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn an die Beschwerdeführerin vom 26.07.2021 wurde festgestellt, dass dem Bauborhaben weiterhin die Bestimmungen der §§ 18 Abs. 2 und 53 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014 entgegenstünden. Es wurde neuerlich eine Frist zur Vorlage geänderter Einreichunterlagen festgelegt.

1.5 Mit Schreiben der Beschwerdeführerin vom 12.08.2021 an die Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn wurde ausgeführt, dass nicht bestritten werde, dass der geplante Umbau weder durch die Grundnorm des § 18 NÖ ROG 2014 noch durch die Sondernorm des § 53 Abs. 8 Z 3 gedeckt sei. Das Ansuchen stütze sich jedoch ausdrücklich auf die Übergangsbestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014.

1.6 Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn vom 18.08.2021, \*\*\*, wurde das Ansuchen um baubehördliche Bewilligung abgewiesen. Inhaltlich wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 nicht erfüllt seien.

1.7 Mit Schriftsatz vom 15.09.2021 erhob die Beschwerdeführerin das Rechtsmittel der Beschwerde und führte im Wesentlichen aus, dass das ergänzte Projekt in der Fassung der Einreichunterlagen vom 11.02.2021 im Rahmen einer systematischen als auch einer verfassungskonformen Auslegung durch § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 gedeckt sei.

1.8. Am 4.11.2021 wurde eine öffentliche mündliche Verhandlung durchgeführt, um insbesondere die strittige Rechtsfrage zu erörtern.

## 2. Feststellungen:

Die Beschwerdeführerin beantragte die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für Umbauarbeiten eines A-Marktes auf der Liegenschaft \*\*\*, \*\*\* auf dem Grundstück Nr. \*\*\* der EZ \*\*\* des Grundbuches der Katastralgemeinde \*\*\*. Der bisherige

Bestand wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn vom 19.07.1999, GZ \*\*\*, bewilligt.

Es ist geplant, die bereits bestehende A Lebensmittelfiliale im Süden sowie im Osten der Liegenschaft zu erweitern. Insbesondere soll die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren um 247,64 m<sup>2</sup> auf 733,57 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Im Gegenzug soll beim bestehenden Handelsgebäude auf Grundstück \*\*\* für einen Teilbereich (alte C-Filiale) der Verwendungszweck des (derzeit leerstehenden) Geschäftslokals für insgesamt 247,64 m<sup>2</sup> von Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren auf Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren abgeändert werden. Im Geschäftslokal der alten C-Filiale verbleibt eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 21,05m<sup>2</sup>.

Zudem ist geplant, die Grundstücke \*\*\* und \*\*\* zum Grundstück \*\*\* (neu) zu vereinigen.

Die Grundstücke \*\*\* und \*\*\* grenzen direkt aneinander an, wobei am südlichen Ende des Grundstückes \*\*\* eine 6 Meter breite Zufahrtsstraße in das Gewerbegebiet ausgeführt ist.

Auf dem Grundstück \*\*\* befinden sich drei Geschäftslokale, die direkt aneinander anschließen. Hierbei handelt es sich um ein Geschäftslokal der D Handelsgesellschaft m.b.H. (Werkzeuggeschäft) mit einem Verkaufsraum von 406,90m<sup>2</sup>, die ehemalige C mit einem Verkaufsraum von insgesamt 268,69m<sup>2</sup> sowie ein Geschäftslokal der E GmbH (Non-Food-Discounter für Alltagsartikel) mit einem Verkaufsraum von 808,77m<sup>2</sup>.

Laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde \*\*\* weisen die Grundstücke Nr. \*\*\* (alt) und \*\*\* (alt), jeweils KG \*\*\*, die Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ auf.

Die Grundstücke grenzen westlich an die Landstraße \*\*\*. Im Anschluss daran folgen für eine Länge von ca. 700 m Grundstücke mit der Widmung „Grünland-Land- und Forstwirtschaft“.

Nördlich und südlich grenzen die Grundstücke an Grundstücke an, die ebenfalls die Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“ aufweisen.

Östlich grenzen die Grundstücke an die Gemeindestraße „\*\*\*“ an. Im Anschluss daran befinden sich weitere Grundstücke mit der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet“.

Die Grundstücke Nr. \*\*\* (alt) und \*\*\* (alt) sind von ihren Grenzen bis zu einer Entfernung von maximal 500 m nicht von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen.

An sie grenzen an keiner Seite mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung an.

Das Betriebsgebiet ist nicht von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen.

### 3. Beweiswürdigung:

Die Feststellungen zum geplanten Bauvorhaben sowie den Änderungen des Verwendungszweckes ergeben sich aus dem Einreichprojekt der Beschwerdeführerin, insbesondere aus der Baubeschreibung vom 08.02.2021 und dem Einreichplan mit der Plannummer \*\*\*, jeweils eingelangt bei der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn am 15.02.2021, sowie den Ausführungen der Beschwerdeführerin im Rahmen der Verhandlung.

Die sonstigen Feststellungen ergeben sich aus dem im Gerichtsakt befindlichen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde \*\*\* mit dem Plankennzeichen \*\*\* in der Fassung der Änderung 02/2020 (Blatt 2).

#### 4. Rechtslage:

Die einschlägigen Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 97/2020 lauten auszugsweise:

„(...)

### § 18

#### Gebiete für Handelseinrichtungen

(1) In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche. Im Flächenwidmungsplan kann jedoch bei Bedarf, insbesondere aus Gründen der Verkehrsinfrastruktur, ein weiterer Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche angebracht werden. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z 2 und 9 bleiben zulässig.

(2) Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m<sup>2</sup> – ausgenommen in den Widmungen Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen – ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von maximal 500 m von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist.

Liegt dies nicht vor, muss

- das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung überwiegend angrenzen, wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben. An einer Seite kann dabei das mit einem Hauptgebäude bebaute Nachbargrundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung durch eine überwiegend angrenzende innerörtliche Grünlandwidmung (z. B. Parks) ersetzt werden

oder

- das Baugrundstück mit einer Seite an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und mit allen weiteren Seiten an solche Grundstücke im Wohnbauland überwiegend angrenzen, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen), wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben.

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet oder das Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben. Dies gilt nicht für Bauvorhaben im Betriebsgebiet, für die am 7. Juli 2016 bereits ein baubehördliches Verfahren anhängig war

(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 750 m<sup>2</sup> und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließliche oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes

Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

(5) Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Abs. 3 bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warengruppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(6) Unabhängig von den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 ist der Direktverkauf von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren zulässig. Weiters ist der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu bewerten sind, zulässig. Dies allerdings nur soweit, als der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt.

(7) Bei der Errichtung von Handelsbetrieben dürfen bis 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je ein Stellplatz pro angefangene 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, maximal jedoch 30 Stellplätze und für die über 750 m<sup>2</sup> hinausgehende Verkaufsfläche je ein Stellplatz pro angefangene 30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ebenerdigen Flächen auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück selbst sowie auf diesem organisatorisch zugeordneten Grundstücken oder Grundstücksteilen hergestellt werden.

Alle weiteren Stellplätze sind entweder im Betriebsbauwerk (z. B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen der Betriebsbauwerke mit anderen Nutzungen (z. B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz (z. B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist.

Stellplätze, die gemäß § 11 Abs. 2 NÖ BTV 2014, LGBl. Nr. 4/2015 in der geltenden Fassung als barrierefreie Stellplätze auszuführen sind, sind für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze auf ebenerdigen Flächen nicht zu berücksichtigen.

(...)

## § 53

### Übergangsbestimmungen

(...) (8) Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen gilt:

1. Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf dem selben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren beibehalten, aber nicht vergrößert werden. § 18 Abs. 7 ist anzuwenden.
2. Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern. Die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren darf jedoch vergrößert werden. Zusätzliche Stellplätze sind dabei entweder im Betriebsbauwerk (z. B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen des Betriebsbauwerks mit anderen Nutzungen (z. B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter einer Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> je Stellplatz (z. B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist. Waren aufgrund der vorherigen Widmung des Grundstücks keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m<sup>2</sup> betragen.
3. Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m<sup>2</sup> noch nicht ausgeschöpft haben, werden durch die Bestimmung des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz nicht berührt.
4. Gebäude, die aufgrund einer Bewilligung gemäß § 18 Abs. 6 letzter Satz in der Fassung LGBl. Nr. 71/2018 errichtet wurden, dürfen auf dem selben Bauplatz bei einer Wiedererrichtung sowie bei einem Zu- oder Umbau das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren einmalig um maximal 750 m<sup>2</sup> vergrößern. § 18 Abs. 7 ist anzuwenden.

(...)“

## 5. Erwägungen:

### 5.1 Zur Nicht-Anwendbarkeit des § 18 NÖ ROG 2014

Gemäß § 18 NÖ ROG 2014 ist die zulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben in dreifacher Weise abgestuft:

In Zentrumszonen besteht gemäß § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014, sofern die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezeichnet werden und keine Beschränkung angebracht wird, keine Beschränkung hinsichtlich der Verkaufsfläche.

In (anderen) geschlossenen, bebauten Ortsgebieten ist gemäß § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben mit 750m<sup>2</sup> begrenzt. Dieser Bereich wurde ausweislich des Motivenberichtes erstmals durch das LGBl. Nr. 63/2016 gesetzlich definiert und klargestellt, auf welche Standorte diese Beurteilung zutrifft.

Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche (d.h. außerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes) darf gemäß § 18 Abs. 3 NÖ ROG 2014 die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Das gegenständliche Baugrundstück liegt in keiner Zentrumszone bzw. liegt keine Widmungen Bauland-Kerngebiet oder Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ vor. Eine Anwendung des § 18 Abs. 1 NÖ ROG 2014 ist daher ausgeschlossen.

Ebenso sind die Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 im gegenständlichen Fall nicht erfüllt. Das Baugrundstück weist die Flächenwidmung Bauland-Betriebsgebiet auf. Gemäß § 18 Abs. 2 vorletzter Satz NÖ ROG 2014 wäre eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet von bis zu 750 m<sup>2</sup> zulässig, wenn das Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein



mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt, wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben.

Das gegenständliche Betriebsgebiet ist bereits deshalb nicht von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen, weil es im Westen durchgehend an weitläufige Grundstücke mit der Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft angrenzt. Auch die zweite Variante des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz NÖ ROG 2014 ist nicht erfüllt, weil das Baugrundstück an kein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzt.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass auch die sonstigen Voraussetzungen des § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 nicht erfüllt sind. § 18 Abs. 2 erster Satz NÖ ROG 2014 ist nicht erfüllt, weil das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von 500 m nicht von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist. § 18 Abs. 2 erster und zweiter Spiegelstrich sind nicht erfüllt, weil das gegenständliche Baugrundstück an keiner Seite an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzt.

Es liegt somit keiner der in § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 bezeichneten Bereiche vor. Nach der geltenden Rechtslage dürfte die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren am gegenständlichen Baugrundstück daher 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Das gegenständliche Bauvorhaben kann daher (unstrittig) nach der Grundnorm des § 18 NÖ ROG 2014 nicht bewilligt werden und ist diese Bestimmung für bestehende Handelsgebäude, welche die nun zulässigen Verkaufsflächen bereits überschreiten, auch nicht anwendbar.

Die Zulässigkeit des gegenständlichen Bauvorhabens ist daher nach den Übergangsbestimmungen des § 53 Abs. 8 NÖ ROG 2014 zu beurteilen.

## 5.2 Zur Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014

5.2.1 Da das vorliegende Bauvorhaben in einem Zubau an eine bestehende Handelseinrichtung besteht, ist in erster Linie die Übergangsbestimmungen des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 zu beachten.

5.2.2 Die Beschwerdeführerin bringt diesbezüglich vor, dass die zwei Vorhaben (Änderung des Verwendungszwecks für eine Teilfläche der alten C-Filiale auf Grundstück \*\*\* und Vergrößerung der bestehenden A-Filiale im selben Ausmaß) auf dem zusammenzulegenden Grundstück gemeinsam eingereicht wurden und als ein Vorhaben gälten. In Summe werde durch das Vorhaben die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren nicht vergrößert.

Nach Durchführung der Grundstücksvereinigung werde das Grundstück \*\*\* (neu) zu einem Bauplatz, für den aufrechte Baubewilligungen für 2 Gebäude für Handelseinrichtungen mit zentrumsrelevanten Waren bestehen. Diese Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 sei so zu verstehen, dass sich die Einschränkung, dass keine Vergrößerung der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren vorgenommen werden darf, auf den Bauplatz und nicht auf das Gebäude bezieht. Der Wortlaut der Bestimmung lasse beide Auslegungen zu, eine systematische Auslegung spreche eindeutig für die Auslegung der Beschwerdeführerin. Die Auslegung der Übergangbestimmung habe sich immer an der Grundnorm des § 18 Abs. 4 zu orientieren. In dieser Bestimmung sei der allgemeine Grundsatz normiert, dass mehrere Handelseinrichtungen auf einem Grundstück oder auf nebeneinander liegenden Grundstücken wie eine einzige große Handelseinrichtung zu behandeln sind. Für die Beurteilung des Vorliegens einer funktionellen Einheit sei es also vollkommen gleichgültig, ob die Handelseinrichtungen auf zwei Gebäude aufgeteilt oder in einem Gebäude bzw. auf unterschiedlichen Grundstücken liegen.

5.2.3 Entgegen dieser Ansicht bezieht sich die Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014, wonach die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren nicht vergrößert

werden darf, eindeutig auf das Gebäude und nicht auf den Bauplatz. Dies ist bereits aus dem Einleitungssatz dieser Bestimmung ersichtlich, wonach die folgenden Ziffern für bereits bestehende „Gebäude“ gelten. Das Wort „Bauplatz“ wird ausschließlich für die Konkretisierung verwendet, dass nur die Wiedererrichtung eines Gebäudes auf demselben Bauplatz von der Bestimmung umfasst ist. Auf Grund des eindeutigen Wortlautes verbleibt kein Raum für eine anderslautende Interpretation.

Außerdem kommt § 18 NÖ ROG 2014 (und somit auch § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014) wie bereits unter Punkt 5.1 dargelegt im gegenständlichen Fall gar nicht zur Anwendung. Die Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 stellt vielmehr eine eigenständige Regelung dar.

5.2.4 Darüber hinaus ist der Vollständigkeit halber anzumerken, dass § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 keineswegs die „Grundnorm“ über die zulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben darstellt. Dies wird grundlegend in § 18 Abs. 1 bis 3 NÖ ROG 2014 geregelt. Gemäß dieser Grundnormen wäre die zulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren im gegenständlichen Fall auf 80m<sup>2</sup> eingeschränkt. § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 beschränkt die zulässige Verkaufsfläche zusätzlich dahingehend, dass die Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren bei Handelsbetrieben, die eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit bilden, zusammenzuzählen sind. Aus einer solchen Einschränkung einer Einschränkung lässt sich jedoch kein „allgemeiner Grundsatz“ ableiten.

Außerdem ist zu beachten, dass durch die Bestimmung des § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 ausweislich der Gesetzesmaterialien verhindert werden soll, dass die in den Absätzen 2 und 3 enthaltenen Limits für Verkaufsflächen unterlaufen werden, indem das Projekt auf mehrere Betriebe aufgesplittert wird (Motivenbericht zur 17. Novelle zum NÖ Raumordnungsgesetz 1976, LTG.-918/R-3/1- 2007 vom 19. Juni 2007, 5). Es erscheint daher auch nicht im Sinne des Gesetzgebers zu sein, dass diese Bestimmung nun herangezogen werden soll, um für die Zulässigkeit der Vergrößerung einer Verkaufsfläche zu argumentieren, indem ein weiterer Betrieb in das Projekt aufgenommen wird.

5.2.5 Schließlich wird in § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 etwa ausdrücklich normiert, dass § 18 Abs. 7 ist anzuwenden. Hätte der Gesetzgeber intendiert, dass auch § 18 Abs. 4 im Rahmen der Übergangsbestimmung anzuwenden ist, wäre es daher naheliegend, dass er auch dies ausdrücklich normiert hätte.

5.2.6 Diese Argumente widersprechen einer weitläufigen Auslegung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 und überwiegen den von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Argumenten. Eine weitläufige Auslegung würde auch dem allgemeinen Grundsatz widersprechen, dass Ausnahmen (hier: Ausnahme von § 18 NÖ ROG 2014) gemäß der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes eng auszulegen sind (VwGH 10.12.2009, 2009/09/0080; 27.02.2004, 2003/02/0110; 13.12.1991, 91/18/0231).

5.2.7 Insofern die Beschwerdeführerin vorbringt, dass auch eine verfassungskonforme Interpretation zu dem Ergebnis komme, dass es gleichgültig sei, ob die Handelseinrichtungen auf zwei Gebäude aufgeteilt oder in einem Gebäude bzw. auf unterschiedlichen Grundstücken liegen, ist darauf hinzuweisen, dass auch die Methode der verfassungskonformen Interpretation - wie jede andere Auslegungsmethode - ihre Grenze im eindeutigen Wortlaut des Gesetzes findet (VwGH 29.06.2011, 2009/12/0141). Wie bereits unter Punkt 5.2.3 ausgeführt, bezieht sich die Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014, eindeutig auf das Gebäude der Handelseinrichtung und nicht etwa auf den Bauplatz. Eine entgegenstehende Interpretation ist daher nicht möglich.

5.2.8 Der Beschwerdeführerin ist zwar zuzugestehen, dass mehrere Handelsbetriebe, die eine funktionelle Einheit im Sinne des § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 darstellen, in gewisser Weise durchaus mit Einkaufszentren vergleichbar sind, als sich das Bild eines sich über mehrere Grundstücke, Gebäude und Betriebe erstreckenden Einkaufszentrums ergibt. Auf der anderen Seite bestehen aber auch durchaus relevante Unterschiede, die sich etwa aus der deutlich weitergehenden gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur und Gebäudebestandteile ergeben. In diesem Zusammenhang erscheinen auch die potentiellen Erweiterungsmöglichkeiten von aus einem Gebäude bestehenden Einkaufszentren durchaus geringer als jene von selbständigen, auf mehrere Grundstücke verteilten Handelseinrichtungen, die

eine bloß funktionale Einheit bilden. Außerdem ist in Hinblick auf das Regelungsziel des § 18 NÖ ROG 2014 (Belebung der Ortskerne) zu beachten, dass Einkaufszentren mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800m<sup>2</sup> gemäß § 77 Abs. 5 Z 2 GewO 1994 bis zum Budgetbegleitgesetz 2011, BGBl. I Nr. 111/2010, nur für einen Standort genehmigt werden durften, wenn das Projekt keine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs im Einzugsbereich erwarten lässt. Insgesamt erscheint daher eine vollständige Gleichbehandlung nicht erforderlich bzw. kann dem Gesetzgeber nicht entgegengesetzt werden, wenn er Übergangsbestimmungen, die den gegenwärtigen Zielsetzungen widersprechen, möglichst eng gefasst hat. Es besteht daher gegenständlich auch kein Anlass von der Befugnis gemäß Art. 140 Abs. 1 Z. 1 lit. a B-VG Gebrauch zu machen.

5.2.9 Auch das argumentativ im Rahmen der Verhandlung seitens der Beschwerdeführerin vorgebrachte Szenario, wonach etwa ein Verbindungsgang zwischen den beiden Handelsbetrieben hergestellt werden könnte um ein einheitliches Gebäude zu schaffen, erscheint nicht zielführend, zumal (wenn der Gebäudebegriff des § 4 Z 15 NÖ BO 2014 zugrunde gelegt wird) die Handelseinrichtungen auch in diesem Fall nicht als ein Gebäude gelten würden.

5.2.10 Zusammenfassend bezieht sich § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 nach dem eindeutigen Wortlaut auf die Verkaufsfläche des bereits bestehenden (und zu erweiternden) Gebäudes und ist die Bestimmung des § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 nicht anwendbar.

### 5.3 Zur Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014

Schließlich bringt die Beschwerdeführerin selbst vor, dass das beantragte Bauvorhaben nicht durch § 53 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014 gedeckt sei, weil in einem solchen Fall die Summationsregel des § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 zur Anwendung kommt.

Dies ist insofern zutreffend, als § 53 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014 ausschließlich normiert, dass Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m<sup>2</sup> noch nicht ausgeschöpft haben, durch die Bestimmung des § 18 Abs. 2 vorletzter Satz nicht berührt werden. Im Gegensatz zur Bestimmung des § 53 Abs. 8 Z 1 NÖ ROG 2014 wird somit keine eigenständige Regelung normiert, sondern lediglich ein Satz des § 18 Abs. 2 NÖ ROG 2014 für unanwendbar erklärt. Durch diese Regelungstechnik bleiben die sonstigen Bestimmungen des § 18 NÖ ROG 2014, einschließlich des § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 weiterhin anwendbar. Da sich auf dem Grundstück \*\*\* mehrere Handelsbetriebe befinden, die mit der A Filiale in einer funktionalen Einheit stehen, sind die Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Waren zu summieren und betragen bereits weit über 750m<sup>2</sup>, sodass die höchstzulässige Verkaufsfläche im Sinne des § 53 Abs. 8 Z 3 NÖ ROG 2014 bereits ausgeschöpft ist.

#### 5.4 Zusammenfassung

Die von der Beschwerdeführerin beantragte Konstellation ist, auch wenn einzelne Argumente nicht gänzlich unvertretbar erscheinen, in einer Gesamtbetrachtung der Regelungszusammenhänge durch keine Übergangsbestimmung des § 53 Abs. 8 NÖ ROG 2014 gedeckt und kommt auch eine Bewilligung nach der geltenden Rechtslage nicht in Betracht. Der Erteilung einer Baubewilligung steht somit ein Hindernis gemäß § 20 Abs. 1 Z 7 NÖ BO 2014 entgegen und hat die belangte Behörde das Bauansuchen im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes sind die Landesverwaltungsgerichte (wie auch die Baubehörden) verpflichtet, dem Bauwerber bei Widerspruch seines Bauvorhabens zu baurechtlichen Bestimmungen naheulegen, sein Bauvorhaben entsprechend zu ändern, um einen Abweisungsgrund zu beseitigen. Das Projekt darf dabei nur so verändert werden, dass es nicht als ein anderes Projekt zu beurteilen wäre. Modifikationen des Projekts sind nur so weit möglich, als nicht der Prozessgegenstand, der den Inhalt des Spruchs des verwaltungsbehördlichen Bescheids dargestellt hat, ausgewechselt

wird. Solange dies nicht der Fall ist, sind Projektmodifikationen auch vor dem Landesverwaltungsgericht zulässig (VwGH 17.12.2019, Ra 2019/06/0159).

Demgemäß sieht § 20 Abs. 2 NÖ BO 2014 vor, dass im Falle der Feststellung eines der im Abs. 1 genannten Hindernisse dem Bauwerber die Änderung des Bauvorhabens unter Setzung einer Frist zur Vorlage geänderter Antragsbeilagen einzuräumen ist, wenn die Beseitigung des Hindernisses durch eine Projektmodifikation möglich erscheint; wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

Im gegenständlichen Fall erscheint eine Beseitigung des Hindernisses durch eine Projektmodifikation innerhalb der Grenzen des Prozessgegenstandes nicht möglich. Außerdem wurde die Beschwerdeführerin bereits zwei Mal von der belangten Behörde eine Frist zur Vorlage geänderter Antragsbeilagen eingeräumt. Daraufhin hat die Beschwerdeführerin zunächst eine Projektmodifikation vorgenommen und anschließend eine weitere Projektmodifikation abgelehnt. Auch im Rahmen der öffentlichen mündlichen Verhandlung wurde ausgeführt, dass eine Klärung der strittigen Rechtsfrage – auch in Hinblick auf allfällig gleichgelagerte Fälle – beabsichtigt wird.

Die Beschwerde war somit spruchgemäß abzuweisen.

#### 6. Zur Zulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die Revision ist zulässig, weil eine Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zu den Übergangsbestimmungen des § 53 Abs. 8 NÖ ROG 2014 generell und insbesondere zu der Frage fehlt, inwiefern die Summationsregel des § 18 Abs. 4 NÖ ROG 2014 im Anwendungsbereich dieser Übergangsbestimmungen zu berücksichtigen ist.