



GZ: ABT13-138291/2023-5

Graz, am 31.07.2023

Ggst.: BV Wohnen am Park – Lieboch, WEGRAZ, GWS und andere  
Projektwerber, Lieboch, UVP-Feststellungsverfahren,  
Feststellungsbescheid

1. WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H.,
2. GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H.,
3. Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Produktivität" gemeinnützige registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
4. Wohnen am Sportplatz Lieboch GmbH
5. KHVB GmbH  
BV Wohnen am Park – Lieboch

## Umweltverträglichkeitsprüfung

# Feststellungsbescheid

# Bescheid

## Spruch

Auf Grund des Antrages vom 10. Juli 2023 der

1. WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H. mit dem Sitz in Graz (FN 58605 i des Landesgerichtes für ZRS Graz),
  2. GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. mit dem Sitz in Graz (FN 59120 t des Landesgerichtes für ZRS Graz),
  3. Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Produktivität" gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Graz (FN 66448 v des Landesgerichtes für ZRS Graz),
  4. Wohnen am Sportplatz Lieboch GmbH mit dem Sitz in Graz (FN 550055 f des Landesgerichtes für ZRS Graz) und
  5. KHVB GmbH mit dem Sitz in Wien (FN 347225 a des Handelsgerichtes Wien),
- alle vertreten durch die HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH, Hartenaugasse 6, 8010 Graz, wird festgestellt, dass für das Vorhaben der Antragstellerinnen „BV Wohnen am Park – Lieboch“ nach Maßgabe der in der Begründung präzisierten Form und der eingereichten Projektunterlagen (Beilagen 1 bis 3) **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen ist.

## Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 - UVP-G 2000), BGBl. Nr. 697/1993:

§ 2 Abs. 2 i.d.F. BGBl. I Nr. 26/2023

§ 3 Abs. 1 und 7 i.d.F. BGBl. I Nr. 26/2023

§ 46 Abs. 29 Z 4 i.d.F. BGBl. I Nr. 26/2023

Anhang 1 Z 18 lit. b) Spalte 2 i.d.F. BGBl. I Nr. 80/2018

## Kosten

Gemäß §§ 76 bis 78 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 – AVG, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F., haben die:

1. WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H. mit dem Sitz in Graz (FN 58605 i des Landesgerichtes für ZRS Graz),
2. GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H. mit dem Sitz in Graz (FN 59120 t des Landesgerichtes für ZRS Graz),
3. Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Produktivität" gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung mit dem Sitz in Graz (FN 66448 v des Landesgerichtes für ZRS Graz),
4. Wohnen am Sportplatz Lieboch GmbH mit dem Sitz in Graz (FN 550055 f des Landesgerichtes für ZRS Graz) und
5. KHVB GmbH mit dem Sitz in Wien (FN 347225 a des Handelsgerichtes Wien)

zur ungeteilten Hand folgende Kosten zu tragen:

Landesverwaltungsabgaben gemäß der Landes-Verwaltungsabgabenverordnung 2016, LGBl. 73/2016 i.d.g.F.:

a) für diesen Bescheid nach Tarifpost A 2 € 13,50

b) für den Sichtvermerk auf den eingereichten  
6 Unterlagen nach Tarifpost A 7 (je € 6,20) € 37,20

**Gesamtsumme:** € 50,70

Dieser Betrag ist mittels beiliegender Gebührenvorschreibung binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides zu entrichten.

Gebühren nach dem Gebührengesetz, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F.:

Gebühren:	1 x € 14,30	€ 14,30	für den Antrag vom 10. Juli 2023
	10 x € 3,90	€ 39,00	für die <u>Beilagen 1, 2 und 3</u>

**Gesamtsumme:** € 53,30

Diese Gebühren sind bereits in der ausgewiesenen Gesamtsumme berücksichtigt.

### Begründung

#### A) Verfahrensgang

**I.** Mit der Eingabe vom 10. Juli 2023 haben die WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H., die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., die Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Produktivität" gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, die Wohnen am Sportplatz Lieboch GmbH und die KHVB GmbH, alle vertreten durch die HOHENBERG Rechtsanwälte GmbH, Hartenaugasse 6, 8010 Graz, bei der UVP-Behörde den Antrag gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 auf Feststellung eingebracht, ob für das Vorhaben der Antragstellerinnen „BV Wohnen am Park – Lieboch“ eine UVP-Pflicht gegeben ist.

Es wurden folgende Projektunterlagen vorgelegt:

- Projektbeschreibung (Beilage 1)
- Aufstellung Bruttogeschossfläche (Beilage 2)
- Einreichplan vom 18. Dezember 2022, Plan Nr. 20/28, verfasst von der cserni Projekt GmbH (Beilage 3)

**II.** Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 wurden die Standortgemeinde und die Umweltschützerin sowie – im Rahmen des Anhörungsrechtes – die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan vom Gegenstand des Verfahrens in Kenntnis gesetzt, wobei die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer zweiwöchigen Frist eingeräumt wurde.

**III.** Die Umweltschützerin hat am 14. Juli 2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

*„Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 wurde ich über den Antrag diverser Bauträger auf Feststellung informiert, ob für das Bauvorhaben ‚Wohnen am Park – Lieboch‘ auf den Grundstücken der EZ 2853 KG Lieboch eine UVP-Pflicht besteht. Das Vorhaben beansprucht eine Gesamtfläche von ca. 5 ha, die Planung weist Bruttogeschossflächen von 51.389,73 m<sup>2</sup> auf. Das Projekt beinhaltet die Errichtung von Wohnungen mit den dazugehörigen Stellplätzen und eines Kindergartens. Der Antrag auf baurechtliche Bewilligung wurde am 22. Dezember 2022 beim Bürgermeister der Marktgemeinde Lieboch eingebracht. Für die Erfüllung des Tatbestandes eines Städtebauvorhabens müssen folgende Tatbestandselemente erfüllt sein: das Projekt muss für eine multifunktionale Bebauung eine Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und eine Bruttogeschossfläche von mehr als 150 000 m<sup>2</sup> aufweisen. Das Projekt ‚Wohnen am Park – Lieboch‘ erfüllt die Voraussetzungen zur Flächeninanspruchnahme bei weitem nicht, weshalb aus meiner Sicht die Frage nach dem Vorliegen einer gesamthaften, multifunktionalen Bebauung nicht weiter von Belang ist.“*

## **B) Entscheidungsrelevanter Sachverhalt**

**I.** Die WEGRAZ Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung m.b.H., die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., die Österreichische Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Produktivität" gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, die Wohnen am Sportplatz Lieboch GmbH und die KHVB GmbH planen die Realisierung des Wohnbauvorhabens „BV Wohnen am Park – Lieboch“ auf den Grundstücken der EZ 2853, KG 63251 Lieboch.

Antragsgegenständlich sind die Errichtung von Wohnungen samt dazugehörigen Stellplätzen (Tiefgaragen, Parkdecks und Freiflächenstellplätze) sowie eines Kindergartens für die Bewohner der Anlage. Andere Nutzungen, wie Lebensmittelmärkte, Gastronomiebetriebe, etc. sind nicht Projektgegenstand.

Das Projekt beansprucht eine Fläche von ca. 5 ha.

Die Bruttogeschoßfläche beträgt 51.389,73 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:

- Bruttogeschoßfläche oberirdisch: 37.539,52 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschoßfläche unterirdisch Kellerräumlichkeiten: 5.927,45 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschoßfläche unterirdisch Tiefgarage: 7.922,76 m<sup>2</sup>

Bezüglich einer detaillierteren Projektbeschreibung wird auf die Beilagen 1 bis 3 verwiesen.

**II.** Die Feststellungen zum Vorhaben ergeben sich aus dem Akteninhalt.

## **C) Rechtliche Beurteilung und Beweiswürdigung**

**I.** Gemäß § 46 Abs. 29 Z 4 UVP-G 2000 sind auf Vorhaben, für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle ein nach den Verwaltungsvorschriften erforderliches Genehmigungsverfahren anhängig ist, die neugefassten oder eingefügten Änderungen im Anhang 1 sowie die Änderungen des § 3 Abs. 4a, Abs. 5 vorletzten Satz, Abs. 6 nicht anzuwenden, sofern nicht der Projektwerber/die Projektwerberin bei der Landesregierung die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung und des konzentrierten Genehmigungsverfahrens beantragt.

Die Projektwerberinnen haben am 22. Dezember 2022 beim Bürgermeister der Marktgemeinde Lieboch als Baubehörde den Antrag auf Erteilung der Baubewilligung für das verfahrensgegenständliche Vorhaben gestellt. Da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle BGBl. I Nr. 26/2023 zum UVP-G 2000 somit ein nach den Verwaltungsvorschriften erforderliches Genehmigungsverfahren anhängig war, sind die Änderungen im Anhang 1 nicht anzuwenden.

**II.** Gemäß § 3 Abs. 7 UVP-G 2000 hat die Behörde auf Antrag des Projektwerbers/der Projektwerberin, einer mitwirkenden Behörde oder des Umweltanwaltes 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. Parteistellung haben der Projektwerber/die Projektwerberin, der Umweltanwalt und die Standortgemeinde. Vor der Entscheidung sind die mitwirkenden Behörden und das wasserwirtschaftliche Planungsorgan zu hören.

**III.** Gemäß § 3 Abs. 1 UVP-G 2000 sind Vorhaben, die in Anhang 1 angeführt sind, sowie Änderungen dieser Vorhaben 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.

**IV.** Gemäß § 2 Abs. 2 UVP-G 2000 ist Vorhaben die Errichtung einer Anlage oder ein sonstiger Eingriff in Natur und Landschaft unter Einschluss sämtlicher damit in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehender Maßnahmen. Ein Vorhaben kann eine oder mehrere Anlagen oder Eingriffe umfassen, wenn diese in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen.

V. Anhang 1 Z 18 UVP-G 2000 i.d.F. der Novelle BGBl. I Nr. 80/2018 lautet:

Z 18		<p>a) .....</p> <p>b) Städtebauvorhaben<sup>3a)</sup> mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 ha und einer Bruttogeschossfläche von mehr als 150 000 m<sup>2</sup>;</p>	<p>c) .....</p> <p>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.</p>
------	--	--	--

Gemäß der Fußnote 3a sind Städtebauvorhaben „*Erschließungsvorhaben zur gesamthaften multifunktionalen Bebauung, jedenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten einschließlich der hierfür vorgesehenen Erschließungsstraßen und Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich*“.

**VI.** „*Maßgeblich charakterisiert wird der Tatbestand durch die Kriterien der Multifunktionalität und des Gesamtwillens bzw. der gemeinsamen Planung des Vorhabens.*“ (vgl. Schmelz/Schwarzer, UVP-G – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, Rz 22 zu Anh 1 Z 18). Das dritte Tatbestandsmerkmal ist gemäß der Fußnote 3a der Charakter des Vorhabens als ein Vorhaben mit Versorgungseinrichtungen mit einem über das Gebiet des Vorhabens hinausreichenden Einzugsbereich.

„*Multifunktionalität bedeutet in diesem Zusammenhang, dass ein Städtebauvorhaben nur dann vorliegt, wenn es z.B. neben einer Wohnfunktion auch gewerblichen, Kultur- oder Erholungszwecken dient. Wesentlich ist die gesamthafte multifunktionale Bebauung mit Wohn- oder Geschäftsbauten einschließlich der zugehörigen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Einkaufszentren, Einrichtungen zur Nahversorgung, Kindergärten, Schulen, Veranstaltungsflächen, Hotels und Gastronomie, Parkplätze, usw. Eine Bebauung zu Wohnzwecken oder zu gewerblichen Zwecken allein unterliegt dem Tatbestand nicht.* (Schmelz/Schwarzer, UVP-G – Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, Rz 23 zu Anh 1 Z 18)“

**VII.** Das verfahrensgegenständliche Vorhaben umfasst die Errichtung von Wohnbauten sowie eines Kindergartens für die Bewohner der Anlage. Da das Vorhaben ausschließlich Wohnzwecken und keinerlei anderen Zwecken dient, fehlt das für die Beurteilung als Städtebauvorhaben erforderliche Kriterium der Multifunktionalität und wird der Tatbestand des Anhanges 1 Z 18 i.d.F. der Novelle BGBl. I Nr. 80/2018 nicht verwirklicht.

**VIII.** Das gegenständliche Vorhaben ist daher keiner Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen.

Somit war spruchgemäß zu entscheiden.

**IX.** Die Kostenentscheidung gründet sich auf die genannten Gesetzesstellen.

### Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid **Beschwerde an das Verwaltungsgericht** zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich **bei uns** einzubringen.

Sie haben auch die Möglichkeit, die Beschwerde über das Internet mit Hilfe eines Web-Formulars einzubringen (<https://egov.stmk.gv.at/rmbe>). Bitte beachten Sie: Dies ist derzeit die einzige Form, mit der Sie eine beweiskräftige Zustellbestätigung erhalten. Weitere technische Einbringungsmöglichkeiten für die Beschwerde (z.B. Telefax, E-Mail) können Sie dem Briefkopf entnehmen. Der Absender trägt dabei die mit diesen Übermittlungsarten verbundenen Risiken (z.B. Übertragungsfehler, Verlust des Schriftstückes).

**Bitte beachten Sie**, dass für elektronische Anbringen die technischen Voraussetzungen und organisatorischen Beschränkungen im Internet kundgemacht sind: <http://egov.stmk.gv.at/tvob>

Die Beschwerde hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die belangte Behörde zu **bezeichnen**. Weiters hat die Beschwerde **zu enthalten**:

- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat **aufschiebende Wirkung**, das heißt, der Bescheid kann bis zur abschließenden Entscheidung nicht vollstreckt werden.

Für die Beschwerde ist eine Pauschalgebühr von € 30,- zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht im Zeitpunkt der Einbringung der Beschwerde und ist sofort fällig. Sie müssen daher bereits **bei der Eingabe der Beschwerde die Zahlung nachweisen**; sie können dazu einen Zahlungsbeleg oder einen Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung der Eingabe anschließen.

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes Österreich – Dienststelle Sonderzuständigkeiten (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) unter Angabe des jeweiligen Verfahrens (Geschäftszahl des Bescheides) als Verwendungszweck zu entrichten. Bei elektronischer Überweisung mittels „Finanzamtszahlung“ sind neben dem genannten Empfänger die Abgabekontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE-Beschwerdegebühr“ sowie das Datum des Bescheides (als Zeitraum) anzugeben.

Sie haben das Recht, bei Mittellosigkeit für dieses Verfahren Verfahrenshilfe (anwaltliche Unterstützung) zu beantragen. Der Antrag ist schriftlich zu stellen, bei der Behörde einzubringen und muss ein Vermögensbekenntnis enthalten. Falls Sie Verfahrenshilfe innerhalb der Beschwerdefrist beantragen, beginnt die Beschwerdefrist mit dem Zeitpunkt der Zustellung des Beschlusses über die Bestellung der Rechtsanwältin/des Rechtsanwaltes und des verfahrensgegenständlichen Bescheides an diese/n (neu) zu laufen. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie (neu) zu laufen.

**Hinweis:**

*Wenn Sie die Durchführung einer mündlichen Verhandlung wünschen, müssen Sie diese gleichzeitig mit der Erhebung der Beschwerde beantragen. Bitte beachten Sie, dass Sie, falls die Behörde von der Erlassung einer Beschwerdevorentscheidung absieht, auf Ihr Recht auf Durchführung einer Verhandlung verzichten, wenn Sie in der Beschwerde keinen solchen Antrag stellen.*

Für die Steiermärkische Landesregierung  
Die Abteilungsleiterin-Stellvertreterin i.V.

[Dr. Katharina Kanz](#)  
(elektronisch gefertigt)