



Protokoll des Regierungsrats

Sitzung: 11. März 2009

B/Bü/Al/sa

Nr. 2009-000353

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Bern; Beschwerde vom 28. September 2007 gegen die Entscheide des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen)/Gemeinderats Staufen vom 11. Januar/1. März 2005 beziehungsweise 13. April/5. Juni 2007 betreffend Umnutzung des Versandhauses Beyeler auf Parzelle Nr. 127 in ein Einkaufszentrum sowie UVP-Pflicht; Gutheissung

Sachverhalt

A.

a)

Im April 2004 reichte die einfache Gesellschaft "Geschäftshaus Beyeler-Park", bestehend aus Joachim und Andreas Kohm, beide in Horn, beim Gemeinderat Staufen ein Baugesuch für den Abbruch der Gebäude Nr. 266 und 827 sowie für die Umnutzung des Gebäudes Nr. 117 ("Versandhaus Beyeler") in ein Einkaufszentrum ("Beyeler-Park") auf der Parzelle 127 an der Aarauerstrasse 21 in Staufen ein. Das Baugesuch wurde im Lenzburger Bezirksanzeiger vom 13. Mai 2004 publiziert und lag vom 14. Mai bis 2. Juni 2004 öffentlich auf. Innerhalb dieser Auflagefrist ging eine Kollektiveinsprache mit insgesamt 13 Unterschriften ein, welche nach der Einspracheverhandlung sowie einer Projektüberarbeitung vollumfänglich zurückgezogen wurde.

Mit Verfügung vom 11. Januar 2005 stimmte die damalige Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartements (neu und fortan: Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU]) dem Bauvorhaben bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter Auflagen zu.

Am 1. März 2005 erteilte der Gemeinderat Staufen die nachgesuchte Abbruch- und Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und eröffnete u.a. die Zustimmungsverfügung der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 11. Januar 2005.

b)

In der Folge reichte die einfache Gesellschaft "Geschäftshaus Beyeler-Park" verschiedene Revisionseingaben ein, welche im Vergleich zum bereits bewilligten Vorhaben diverse Projektänderungen im und um das Geschäftshaus "Beyeler-Park" beinhalteten (u.a. Umgebungsgestaltung; Grundrisse; Fassadengestaltung; Reklamen; Brandschutzkonzept; Zu- und Ausfahrt Parkhaus). Diese Projektänderungen wurden im Lenzburger Bezirksanzeiger vom 25. Januar 2007 publiziert und lagen vom 26. Januar bis 14. Februar 2007 öffentlich auf, ohne dass Einsprachen erhoben wurden.

Mit Verfügung vom 13. April 2007 stimmte die Abteilung für Baubewilligungen BVU dem revidierten Bauvorhaben bezüglich der kantonalen Prüfbelange unter Auflagen zu.

Am 5. Juni 2007 bewilligte der Gemeinderat Staufen die Projektänderungen und eröffnete u.a. die Zustimmungsverfügung der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 13. April 2007.

Versand:

27. März 2009

B.

Nach der Eröffnung des (in den Baubewilligungsverfahren noch als "Beyeler-Park" bezeichneten) Einkaufszentrums "Lenzo-Park" am 23. August 2007 ersuchte der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) mit Brief vom 29. August 2007 den Gemeinderat Staufen um Zustellung der entsprechenden Baubewilligungsentscheide und Unterlagen. Diese gingen am 10. September 2007 beim VCS ein. Mit Eingabe vom 28. September 2007 erhob der VCS, Bern (fortan: Beschwerdeführer), vertreten durch VCS Sektion Aargau, diese vertreten durch lic. iur. Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt und Mediator SAV, Rüti ZH, beim Regierungsrat Beschwerde mit den Anträgen:

- "1. Es seien folgende Verfügungen bzw. Entscheide aufzuheben:
 - 1.1. Verfügung des Baudepartements des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, vom 11. Januar 2005 (Baugesuch Nr. BDKB.04.1014-1).
 - 1.2. Abbruch- und Baubewilligung des Gemeinderats Staufen vom 1. März 2005 (Baugesuch Nr. 1994/134.06.03).
 - 1.3. Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung für Baubewilligungen, vom 13. April 2007 (Baugesuch Nr. BVUAFB.07.366-1).
 - 1.4. Änderungsbewilligung des Gemeinderats Staufen vom 5. Juni 2007 (Baugesuch Nr. 1994/184.06.03).
2. Es sei die Sache zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und anschließender neuer Entscheidung mit Anordnung der sich aus der UVP ergebenden Bedingungen und Auflagen an die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 zurückzuweisen.
3. Es sei ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen.
4. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der privaten Beschwerdegegnerschaft 3."

Auf die Beschwerdebegründung wird – soweit notwendig – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

C.

a)

Am 30. Oktober 2007 liess sich die Abteilung für Umwelt BVU ohne Entscheidantrag zur Beschwerde vernehmen. Der Gemeinderat Staufen nahm ebenfalls am 30. Oktober 2007 zur Beschwerde Stellung mit dem Begehren, die Beschwerde sei unter der Voraussetzung, dass sich an den Flächenberechnungen nichts geändert habe, unter Kostenfolgen für den Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU liess sich am 8. November 2007 zur Beschwerde vernehmen, ohne einen Antrag zu stellen.

Am 11. Januar 2008 nahm die einfache Gesellschaft "Geschäftshaus Beyeler-Park", bestehend aus Andreas und Joachim Kohm, beide Horn (fortan: private Beschwerdegegnerschaft), vertreten durch Dr. Beat Ries, Rechtsanwalt, Aarau, zur Beschwerde Stellung und stellte folgende Begehren:

- "1. Es seien die Mitglieder des Regierungsrates des Kantons Aargau, welche gleichzeitig Mitglieder des VCS sind, bei der Behandlung dieses Geschäftes in den Ausstand zu treten.

Bei der Instruktion des vorliegenden Beschwerdeverfahrens seien zudem sämtliche Mitarbeiter im Rechtsdienst des Regierungsrates sowie sämtliche Mitglieder von Fachabteilungen der kantonalen Verwaltungen, von denen Mitberichte eingeholt werden und die gleichzeitig Mitglieder des VCS sind, in den Ausstand zu treten.

2. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten und das Verfahren sei an den Gemeinderat Staufen zu überweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers, eventualiter zulasten der Beschwerdegegner 1 und/oder 2."

Auf die Begründung wird – soweit notwendig – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

b)

Mit Beschwerdereplik vom 25. März 2008 erstattete der Beschwerdeführer zu den eingegangenen Vernehmlassungen Gegenbemerkungen und stellte folgende Begehren:

- "1. Über das Ausstandsbegehren der privaten Beschwerdegegnerschaft 3 sei von Amtes wegen zu entscheiden.
2. Im Übrigen seien die Gegenrechtsbegehren abzuweisen.
3. An den eigenen Rechtsbegehren Nr. 1, 2 und 4 gemäss Beschwerde vom 28. September 2007 wird festgehalten.
4. Das Rechtsbegehren Nr. 3 gemäss Beschwerde vom 28. September 2007 ist mir (recte: mit) der Gelegenheit zur vorliegenden Replik erfüllt."

Auf die Begründung wird – soweit notwendig – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

c)

Am 21. April 2008 nahm die Abteilung für Umwelt BVU nach Massgabe ihrer Zuständigkeit zu den vom regierungsrätlichen Rechtsdienst mit Instruktionsschreiben vom 3. April 2008 aufgeworfenen Fragen Stellung. Der Gemeinderat Staufen beantwortete mit Protokollauszug vom 3. Juni 2008 die ihm vom regierungsrätlichen Rechtsdienst gestellten Fragen. Die Abteilung für Baubewilligungen BVU liess sich am 9. Juni 2008 nochmals vernehmen und stellte den Antrag, es seien nachträglich die erforderlichen planerischen Verfahren und ein Baubewilligungsverfahren mit UVP durchzuführen.

d)

Der Beschwerdeführer nahm mit Stellungnahme vom 17. Juli 2008 zu den in den eingegangenen Vernehmlassungen der kantonalen Fachstellen bzw. des Gemeinderats Staufen enthaltenen Neuerungen Stellung und ersuchte um Gutheissung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft.

e)

Am 17. September 2008 nahm die private Beschwerdegegnerschaft zu den Eingaben des Beschwerdeführers sowie der beteiligten Amtsstellen abschliessend Stellung, wobei sie an den bisher gestellten Anträgen festhielt. Daraufhin wurde der Schriftenwechsel durch den regierungsrätlichen Rechtsdienst geschlossen.

Erwägungen

1. Anwendbares Verfahrensrecht

Am 1. Januar 2009 ist das neue Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 4. Dezember 2007 in Kraft getreten. Dieses hält in der Übergangsbestimmung von § 84 fest, dass die beim Inkrafttreten bereits hängigen Verfahren nach bisherigem Recht zu Ende zu führen sind; erst die Weiterziehbarkeit und das Verfahren vor der (nächsten) Rechtsmittelinstanz richten sich nach neuem Recht. Daher gelangt vorliegend im Verfah-

ren vor dem Regierungsrat noch das im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968 (aVRPG) geregelte Verfahrensrecht zur Anwendung.

2. Ausstand

2.1.

Die private Beschwerdegegnerschaft beantragt, dass sowohl die Mitglieder des Regierungsrates als auch die Mitarbeitenden der instruierenden Behörde sowie der am Verfahren beteiligten kantonalen Fachstellen, welche Mitglieder des VCS sind, in den Ausstand treten (vgl. Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 11. Januar 2008, S. 2 und 6, act. 60 und 56).

2.2.

Gemäss § 5 Abs. 1 aVRPG dürfen Behördenmitglieder und Sachbearbeiter beim Erlass von Verfügungen und Entscheiden nicht mitwirken, wenn ein Ausstandsgrund im Sinne des Zivilrechtspflegegesetzes (Zivilprozessordnung, ZPO) vom 18. Dezember 1984 vorliegt. Die §§ 2 ff. ZPO unterscheiden zwischen Ausschliessungsgründen, bei deren Vorliegen die betroffene Person von Amtes wegen in den Ausstand zu treten hat, und Ablehnungsgründen, bei denen die betroffene Person selbst den Ausstand beantragen oder durch eine Partei abgelehnt werden kann. Dabei ist vorab auf § 3 lit. a ZPO zu verweisen, wonach ein Ablehnungsgrund besteht, wenn ein Richter (bzw. i.V.m. § 5 Abs. 1 aVRPG ein Mitglied der Regierung oder ein mit dem Fall beschäftigter Sachbearbeiter) Vereinsmitglied bei einer Partei ist. Dem Ablehnungsgrund wäre vorliegend grundsätzlich stattzugeben, da die Vereinsmitglieder des Beschwerdeführers in einen Loyalitätskonflikt mit dem Statutenzweck und einer unbefangenen Beurteilung bzw. Bearbeitung der Beschwerde kommen könnten (vgl. auch RRB Nr. 2004-000001 vom 14. Januar 2004 i.S. VCS, S. 7). Allerdings sind weder Regierungsratsmitglieder noch die mit dem Fall befassten Angehörigen der Instruktionsbehörde bzw. der am Verfahren beteiligten kantonalen Fachstellen (vgl. hierzu Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 9. Juni 2008, S. 4, act. 107) Vereinsmitglieder des VCS, weshalb im vorliegenden Fall niemand in den Ausstand zu treten hat.

3. UVP-Pflicht

3.1.

Zunächst ist zu prüfen, ob das mit den angefochtenen Baubewilligungen genehmigte Umbau- bzw. Umnutzungsprojekt der UVP-Pflicht untersteht. Nur wenn dies zu bejahen ist, steht dem Beschwerdeführer ein Beschwerderecht gemäss Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 zu und stellt sich die weitere Frage, ob dieses Beschwerderecht vorliegend rechtzeitig ausgeübt worden ist.

3.2.

3.2.1.

Der Beschwerdeführer macht vorerst geltend, die UVP-Pflicht des strittigen Umbau- bzw. Umnutzungsprojekts sei allein schon nach Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 gegeben (Beschwerde, S.15. ff., act. 7 ff.)

3.2.2.

Nach Art. 10a USG hat eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit zu prüfen (Art. 10a Abs. 1 und 2 USG). Der Bundesrat hat seinen Auftrag, die entsprechenden Anlagen zu bezeichnen (Art. 10a Abs. 3 USG), im Anhang zur UVPV erfüllt (Art. 1 UVPV). Die UVPV unterscheidet dabei zwischen der Errichtung neuer Anlagen (Art. 1 UVPV) und der Änderung bestehender Anlagen (Art. 2 UVPV). Änderungen bestehender Anlagen, die nicht im Anhang aufgeführt sind, unterliegen der Prüfung, wenn die Anlage nach der Änderung einer Anlage im Anhang entspricht (Art. 2 Abs. 2 lit. a UVPV) und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist (Art. 2 Abs. 2 lit. b UVPV).

Gemäss Ziff. 80.5 des Anhangs zur UVPV zählten bis zum 30. November 2008 u.a. "Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche" zu den UVP-pflichtigen Anlagen; mit Änderung vom 19. September 2008, welche per 1. Dezember 2008 in Kraft trat, wurde der massgebliche Schwellenwert bei Einkaufszentren auf 7'500 m² erhöht. Damit stellt sich vorab die Frage des anwendbaren Rechts. Die Übergangsbestimmung von Art. 24 UVPV hält ausdrücklich fest, dass Gesuche, die bei Inkrafttreten der Änderung vom 19. September 2008 hängig sind, nach altem Recht beurteilt werden. Aus diesem Grund kommt vorliegend das alte – bis 30. November 2008 geltende – Recht zur Anwendung.

3.2.3.

Streitig ist zunächst der Zustand der Anlage vor dem hier umstrittenen Umbau zum Einkaufszentrum "Lenzo-Park". Deshalb ist es unerlässlich, vorab die vorbestehenden Verkaufsflächen zu eruieren. Eine Legaldefinition der Verkaufsflächen besteht dabei weder im kantonalen Recht (Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 19. Januar 1993; Allgemeine Verordnung zum Baugesetz [ABauV] vom 23. Februar 1994) noch im Bundesrecht. Gemäss der Vollzugshilfe für Einkaufszentren und Fachmärkte der Abteilung Raumentwicklung BVU werden zur Verkaufsfläche alle dem Kunden zugänglichen Flächen (inkl. Lager mit Selbstbedienung, Treppen, Verkehrsflächen und Kunden-WC) sowie Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen gerechnet, dies unabhängig davon, ob sie überdacht sind oder nicht oder ob sie zeitlich beschränkt nur dem saisonalen Verkauf dienen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen jene Flächen von Gartenzentren, die gleichzeitig als Produktionsflächen (Aufzucht von Pflanzen) verwendet werden. Für Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge und andere Waren, die aussergewöhnlich viel Platz beanspruchen, werden keine Reduktionen an der Verkaufsfläche gemacht (vgl. Vollzugshilfe für die Richt- und Nutzungsplanung, Einkaufszentren und Fachmärkte, 2005, S. 6, http://www.ag.ch/DokTabelle_ag/raumentwicklung/index.php?controller=Download&DokKey=rp010&Format=pdf; fortan: Vollzugshilfe Einkaufszentren und Fachmärkte). Vollzugshilfen richten sich primär an die Vollzugsbehörden. Sie konkretisieren unbestimmte Rechtsbegriffe von Gesetzen und Verordnungen und sorgen für eine einheitliche Vollzugspraxis. Vollzugshilfen und Richtlinien weisen jedoch weder Gesetzeskraft auf, noch binden sie den Richter oder die Verwaltungsbehörden. Nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind sie jedoch in der Regel Ausdruck des Wissens und der Erfahrung bewährter Fachstellen und in diesem Sinn beachtlich. Auch in der Lehre wird die Meinung vertreten, dass Empfehlungen, obwohl im Grunde genommen rechtlich unverbindlich, von erheblicher Tragweite sein können. Empfehlungen gelten als zulässig, sofern sie keinen widerrechtlichen Gegenstand haben und von der sachlich und funktionell zuständigen Behörde in Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe erlassen wurden. Demgemäss sieht der Regierungsrat keinen Anlass, zur Bestimmung der Verkaufsflächen nicht auf die Definition der kantonalen Vollzugshilfe Einkaufszentren

und Fachmärkte abzustellen. Betrachtet man die baupolizeilich relevanten Vorgänge auf der Parzelle 127 ergibt sich demnach was folgt:

Am 20. November 1978 bewilligte und realisierte der Gemeinderat Staufen der Firma Beyeler AG den Neubau eines Mode- und Versandhauses (vgl. Baubewilligung vom 20. November 1978 [in den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 896/1978]). Für den Regierungsrat ist im Rahmen dieses Baugesuchsverfahrens lediglich die auf dem Plan Nr. 103 A "Grundriss Erdgeschoss" (act. 24 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 896/1978) als "Laden" bezeichnete Fläche von 546 m² als Verkaufsfläche i.S. der Vollzugshilfe Einkaufszentren und Fachmärkte zu berücksichtigen. Nicht zur Verkaufsfläche zählt hingegen die "Cafeteria" mit einer Fläche von 100 m², wurde diese gemäss Verfügung des Amtes für Gewerbepolizei vom 30. August 1979 (in den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 896/1978) doch explizit als Personal-Selbstbedienungsbuffet bewilligt. Die als "Einkaufsraum" bezeichnete Fläche von 101 m², welche dem Wareneinkauf durch das Versandhaus selber gedient haben dürfte, ist vom Laden völlig abgetrennt, weshalb der Regierungsrat diese Fläche, weil dem Publikum nicht frei zugänglich, nicht zur Verkaufsfläche rechnet. Dasselbe gilt auch für die vom "Laden" baulich klar abgetrennte "Schneiderei" mit einer Fläche von 32 m², das Buffet des Personalrestaurants sowie den Umkleieraum des Personals. Die auf dem Plan Nr. 102 A "Grundriss Kellergeschoss" (act. 23 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 896/1978) ausgewiesenen Flächen "Lager Pferdesport" (460 m²) sowie "Warenumschlag Pferdesport" (270 m²) sind ebenfalls nicht zu den Verkaufsflächen rechnen. Dies ergibt sich einerseits bereits aus den Umschreibungen der Flächen, andererseits aus dem Umstand, dass der Parkplatz-Berechnung vom 20. Juli 1978 (in den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 896/1978) lediglich eine Verkaufsfläche von 532 m² zu Grunde liegt. Weitere erwähnenswerte Verkaufsflächen lassen sich in den bewilligten Plänen nicht ausmachen. Demnach ist im Rahmen des Baugesuchs Nr. 896/1978 von einer bewilligten Verkaufsfläche von 546 m² auszugehen.

Mit Beschluss vom 11. Mai 1987 erteilte der Gemeinderat Staufen der Firma Beyeler AG die Baubewilligung für einen provisorischen Büropavillon und eine Parkplatzerweiterung beim bestehenden Mode- und Versandhaus (vgl. Baubewilligung vom 11. Mai 1987 [in den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1285/1987]). Neue Verkaufsflächen sind auf den betreffenden Plänen nicht auszumachen. Die beiden auf dem Plan Nr. 375/104 "Grundriss/Fassaden/Schnitte" mit "Einkauf" bezeichneten Flächen von 68 m² bzw. 62 m² dienen – wie aus dem Schreiben der Werkgruppe für Architektur und Planung vom 14. April 1978 hervorgeht – der Einkaufsabteilung der Firma Beyeler AG.

Im Jahre 1989 erteilte der Gemeinderat Staufen der Firma Beyeler AG sodann die Baubewilligung für eine Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Mode- und Versandhauses (vgl. Baubewilligung vom 22. Mai 1989 [in den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1338/1988]). Gemäss dem Plan Nr. 154 "Grundriss Erdgeschoss" (act. 6 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1368/1988) war eine Ladenerweiterung auf 734 m² sowie eine Bijouterie mit einer Fläche von rund 33 m² vorgesehen. Weitere Verkaufsflächen sind in den Plänen nicht auszumachen (vgl. hierzu auch Prüfungsbericht vom 24. März 1988, S. 2 [act. 17 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1368/1988]). Nachdem die Firma Beyeler AG das bewilligte Bauvorhaben nicht ausführte (vgl. Vermerk vom 16. November 1995 auf dem Baugesuchsdeckel) und diese Baubewilligung damit heute verfallen ist, bleibt weiterhin einzig die im Rahmen des Baugesuchsverfahrens Nr. 896/1978 bewilligte und realisierte Verkaufsfläche von 546 m² massgeblich.

Mit Protokollauszug vom 25. April 1994 erteilte der Gemeinderat Staufen der Firma Beyeler AG schliesslich die Baubewilligung für den Umbau der Schaufensteranlage am bestehenden Geschäftshaus (vgl. Baubewilligung vom 25. April 1994 [in den kantonalen Baugesuchsakten Nr. 1994.0273]). Dabei wurde die durch die Verlegung der Cafeteria ins Gebäude der Rethan AG frei werdende Fläche in Verkaufsraum umgewandelt (vgl. hand-

schriftlichen Vermerk auf dem Baugesuchsdeckel sowie Zustimmung der Baugesuchszentrale vom 16. März 1994 [in den kantonalen Baugesuchsakten Nr. 1994.0273]). Gemäss dem vom 15. Dezember 1993 datierenden Plan "Grundriss" (in den kantonalen Baugesuchsakten Nr. 1994.0273) wurde die Gesamtfläche des erweiterten Verkaufslokals mit 773 m² ausgewiesen.

Demzufolge ist von einer vorbestehenden bewilligten Verkaufsfläche von 773 m² auszugehen. Nimmt man – wie es die kantonale Fachinstanz getan hat (vgl. Stellungnahme der Abteilung für Umwelt BVU vom 21. April 2008, S. 1, act. 98) – noch einige Treppen, Verkehrsflächen und Kunden-WC hinzu, gelten aus Sicht des Regierungsrats insgesamt rund 825 m² Verkaufsfläche als bewilligt.

3.2.4.

Ob vor den hier umstrittenen Umbauten zum Einkaufszentrum "Lenzo-Park" die effektiv vorhandene und genutzte Verkaufsfläche – wie von der privaten Beschwerdegegnerschaft behauptet – über 5'000 m² betrug oder nicht, kann offen bleiben, da im Rahmen von Art. 2 Abs. 2 UVPV nach Auffassung des Regierungsrats nur bewilligte Verkaufsflächen von Belang sein können (so auch Stellungnahme der Abteilung für Umwelt BVU vom 21. April 2008, S. 2, act. 98). Die private Beschwerdegegnerschaft ist aber immerhin darauf hinzuweisen, dass die Firma Beyeler AG, deren Handlungen sich die private Beschwerdegegnerschaft als Rechtsnachfolgerin zurechnen lassen muss, in den Plänen des Baugesuches aus dem Jahre 1988 selber lediglich Verkaufsflächen von 734 m² und 33 m² auswies (vgl. Pläne in den kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1338/1988; vgl. auch die Parkplatz-Berechnung vom 4. März 1988, welche sogar lediglich von einer Verkaufsfläche von 598 m² ausging [act. 12 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1338/1988]). Für den Regierungsrat ist nicht ersichtlich, weshalb diese eigenen Angaben der Firma Beyeler AG im Rahmen des am 22. Mai 1989 bewilligten Baugesuches betreffend Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Mode- und Versandhauses nicht zutreffen sollten (vgl. auch Prüfungsbericht vom 24. März 1988, welcher ausdrücklich festhielt, dass die Verkaufsfläche mit geringer Zunahme praktisch unverändert bleibe [act. 17 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1338/1988]). Demnach kann aber eine allfällige Überschreitung des massgeblichen UVPV-Schwellenwerts von 5'000 m² Verkaufsflächen gemäss Ziff. 80.5 des Anhangs zur UVPV (in der Fassung vor der Änderung vom 19. September 2008) erst irgendwann nach 1989 eingetreten sein, was bei einem gesetzeskonformen Vorgehen bereits in jenem Zeitpunkt zwingend zur UVPV-Pflicht geführt hätte, trat doch die UVPV per 1. Januar 1989 in Kraft. Dies wird im Übrigen auch dadurch bestätigt, dass die Firma Beyeler AG selbst noch im Rahmen des Baugesuchs vom 24. Dezember 1993 lediglich das erweiterte Verkaufslokal mit einer Fläche von 773 m² auswies (vgl. den vom 15. Dezember 1993 datierenden Plan "Grundriss" in den kantonalen Akten Nr. 1994.0273).

3.2.5.

Wie sich aus dem vorstehend Ausgeführten ergibt, entsprach die Anlage vor dem aktuellen Umbau somit nicht einer im Anhang zur UVPV aufgeführten Anlage, da sie weniger als 5'000 m² bewilligte Verkaufsfläche aufwies. Nach dem Umbau beträgt die Verkaufsfläche in jedem Fall weit über 5'000 m². Dies wird selbst von der privaten Beschwerdegegnerschaft nicht in Abrede gestellt (vgl. Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 11. Januar 2008, S. 11, act. 51). Ob die Verkaufsfläche nun 8'179 m² (Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 9. Juni 2008, S. 3, act. 108), 9'039 m² (Stellungnahme des Gemeinderats Staufien vom 3. Juni 2008, S. 4, act. 102) oder, wie von der privaten Beschwerdegegnerschaft basierend auf dem heutigen Mieterausbau zuletzt behauptet, 8'267 m² beträgt (vgl. Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 17. September 2008, S. 5, act. 125), kann offen bleiben. Die Anlage entspricht in jedem Fall neu einer Anlage gemäss Ziff. 80.5 des Anhangs zur UVPV in der

Fassung vor der Änderung vom 19. September 2008 (Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche). Über die Änderungen wurde sodann im Baubewilligungsverfahren und somit im Verfahren, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist, entschieden. Somit steht aber gleichsam fest, dass der vom Gemeinderat Staufen am 1. März 2005 bzw. am 5. Juni 2007 bewilligte Umbau zum Einkaufszentrum "Lenzo-Park" gemäss Art. 2 Abs. 2 UVPV der UVP-Pflicht unterliegt, wie dies die kantonalen Fachstellen nach nochmaliger Prüfung des Sachverhalts im Rahmen ihrer jeweiligen zweiten Vernehmlassung auch ausdrücklich festgestellt haben (vgl. Stellungnahme der Abteilung für Umwelt BVU vom 21. April 2008, S. 2, act. 98, sowie Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 9. Juni 2008, S. 6, act. 105).

3.3.

Da sich die UVP-Pflicht somit klarerweise bereits aufgrund von Art. 2 Abs. 2 UVPV ergibt, braucht nicht weiter geprüft werden, ob der Umbau zum Einkaufszentrum "Lenzo-Park", wie vom Beschwerdeführer vorgebracht (vgl. Beschwerde, S. 17 ff., act. 4 ff.), auch nach Art. 2 Abs. 1 UVPV bzw. nach Art. 1 UVPV i.V.m. Art. 2 Abs. 4 der Luftreinhalteverordnung (LRV) vom 16. Dezember 1985 UVP-pflichtig wäre.

4. Verfahrenrechtliche Rechtsfolgen aus der UVP-Pflicht

4.1.

Die Bewilligung von Anlagen, für die eine UVP durchgeführt werden muss, ist gemäss Art. 55 Abs. 4 USG (in der vor dem 1. Juli 2007 gültigen und auf die vorliegenden Verfügungen anwendbaren Fassung) den beschwerdeberechtigten Organisationen durch schriftliche Mitteilung oder Publikation im Bundesblatt oder im kantonalen Publikationsorgan zu eröffnen (seit 1. Juli 2007; vgl. neu Art. 55a Abs. 1 USG). Alle anderen Publikationsformen, Berichte in Tagespresse oder andere Hinweise in den Medien entfalten hingegen keine Wirkung im Sinne von Art. 55 Abs. 4 und 5 USG (wiederum in der vor dem 1. Juli 2007 gültigen Fassung; vgl. zum Ganzen: THEO LORETAN, in Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Auflage, N. 43 zu Art. 55). Vorliegend erfolgte die Publikation der Bauvorhaben bloss im Lenzburger Bezirks-Anzeiger (vgl. Brief des Gemeinderats Staufen vom 4. September 2007 [Beschwerdebeflage 7]; vgl. auch act. 17 und 135 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1994/2004). Die Publikationen genügten demnach den Anforderungen von Art. 55 Abs. 4 Satz 1 USG (in der Fassung vor dem 1. Juli 2007) klarerweise nicht. Aus mangelhafter Eröffnung darf den Parteien kein Nachteil erwachsen (u.a. Art. 38 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1988 [VwVG], die verfahrensrechtlichen Mindestanforderungen dieses Gesetzes sind in Fällen der hier vorliegenden Art auch in kantonalen Verfahren einzuhalten). Dies hat zur Folge, dass mangels ausreichender Publikation die Rechtsmittelfristen für den Beschwerdeführer nicht zu laufen begonnen haben, weshalb die strittigen Baubewilligungen von diesem noch angefochten werden konnten (ausdrücklich BGE 1A.136/2004 vom 5. November 2004, E. 3.3).

4.2.

Die private Beschwerdegegnerschaft macht unter Verweis auf BGE 1A.33/2007 vom 22. Oktober 2007 geltend, dass der Beschwerdeführer, wenn die Baubewilligungen ihm gegenüber zufolge mangelhafter Publikation nicht rechtskräftig werden konnten, mit seinem Begehren an den Gemeinderat Staufen hätte gelangen müssen, der erstinstanzlich für Baugesuche zuständig sei. Die Frage der Zuständigkeit sei deshalb wesentlich, weil alle Parteien Anspruch auf den vollen Rechtsmittelweg hätten und weil das erstinstanzliche Verfahren keinen Anspruch auf Parteikostenersatz vorsähe. Demgemäss sei das Ver-

fahren an den Gemeinderat Staufen zu überweisen (vgl. Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 11. Januar 2008, S. 5, act. 57). Diese Rechtsauffassung ist unzutreffend. Die Einsprache gemäss § 4 Abs. 2 BauG dient der Vorbereitung eines noch nicht ergangenen Verwaltungsakts und hat neben der Gehörgewährung die Verbesserung der Verfahrensökonomie und Entscheidungsqualität zum Ziel. Insofern ist die Bezeichnung der Einsprache als "Rechtsmittel" in § 4 BauG ungenau, denn die Einsprache richtet sich gegen ein Gesuch, nicht gegen eine Verfügung. Das Einspracheverfahren gemäss § 4 BauG ist kein echtes Rechtsmittelverfahren, sondern vielmehr Bestandteil des erstinstanzlichen Verwaltungsverfahrens (vgl. zum Ganzen MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 – 72 VRPG, Zürich 1998, Rz. 11 zu § 45; vgl. auch ANDREAS BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, Aarau 2007, S. 94). Dieses ist vorliegend indes längst abgeschlossen, hat doch der Gemeinderat Staufen über die Bauvorhaben bereits entschieden. Nachdem die Baubewilligungen schon vorliegen und sich Einsprachen, wie sich aus dem Wortlaut der einschlägigen Normen klar ergibt (§ 4 Abs. 2 und § 60 BauG; vgl. auch Art. 55 Abs. 5 USG in der vor dem 1. Juli 2007 gültigen Fassung bzw. Art. 55a Abs. 2 i.V.m. Art. 55b Abs. 1 und 2 USG in der neuen, seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung), nicht gegen bereits erteilte Bewilligungen richten können, verblieb dem Beschwerdeführer, dem eine Beteiligung am Einspracheverfahren durch Verletzung der Publikationsvorschriften verunmöglicht war, nur noch die Möglichkeit, beim Regierungsrat Beschwerde zu erheben (§ 41 ABauV). Dass das Verfahren entgegen der Auffassung der privaten Beschwerdegegnerschaft nicht in den Zustand vor Erteilung der Baubewilligung zurückversetzt wird, sondern im Zustand nach Erteilung der Baubewilligung mit laufender Rechtsmittelfrist pendent bleibt, ergibt sich im Übrigen auch eindeutig aus dem von der privaten Beschwerdegegnerschaft zitierten BGE 1A.33/2007 vom 22. Oktober 2007 (betreffend Einkaufszentrum im Kt. Zürich). In diesem Fall war der beschwerdeführende VCS zufolge ungenügender Ausschreibung erst nach erfolgter Realisierung auf ein UVP-pflichtiges Vorhaben aufmerksam geworden und focht die bereits erteilte Baubewilligung nachträglich an. Das Bundesgericht führte wörtlich aus:

"Nachdem die Verwirkungsfolge gemäss § 316 PBG gegenüber dem VCS nicht eingetreten ist und diesem die Baubewilligung auch nicht durch schriftliche Mitteilung oder durch Veröffentlichung im Bundesblatt oder im kantonalen Publikationsorgan eröffnet worden war (vgl. Art. 55 Abs. 4 aUSG; heute Art. 55a Abs. 1 USG), ist die Baubewilligung dem VCS gegenüber nicht rechtskräftig geworden und konnte von diesem noch angefochten werden."

Folglich ist von der seitens der privaten Beschwerdegegnerschaft beantragten Überweisung des Verfahrens an den Gemeinderat Staufen abzusehen.

4.3.

Der Beschwerdeführer hat weiter glaubhaft dargetan, dass er von der Eröffnung des Einkaufszentrums "Lenzo-Park" erst durch einen Bericht in der Aargauer Zeitung (AZ) vom 23. August 2007 Kenntnis erhalten hat; angesichts des Umstands, dass die AZ am 23. August 2007 von der Eröffnung des Einkaufszentrums "Lenzo-Park" berichtete (vgl. Zeitungsartikel vom 23. August 2008 [Beschwerdebeilage 5]) sowie in Anbetracht dessen, dass der Brief des Geschäftsführers der VCS-Sektion Aargau an den Gemeinderat Staufen mit dem Begehren um Zustellung der entsprechenden Unterlagen und Bewilligungen vom 29. August 2007 datiert (vgl. Brief vom 29. August 2007 [Beschwerdebeilage 6]), ist dies keineswegs unglaubwürdig. Jedenfalls weiss auch die private Beschwerdegegnerschaft keine Anhaltspunkte für eine frühere Kenntnisnahme durch den Beschwerdeführer zu nennen. Indem der Beschwerdeführer sich sodann innert weniger als einer Woche um Zustellung der baurechtlichen Entscheide bemühte, kann ihm auch nicht vor-

gehalten werden, er hätte nicht fristgerecht das Notwendige und Zumutbare unternommen, um Klarheit zu schaffen.

4.4.

Der Brief des Gemeinderats Staufeu mit den angeforderten Baubewilligungen und Unterlagen wurde am Freitag, 7. September 2007, mit B-Post uneingeschrieben versandt (Briefumschlag mit Poststempel [Beschwerdebeilage 8]) und ist nach glaubhafter Darstellung des Beschwerdeführers am Montag, 10. September 2007, bei der VCS-Sektion Aargau eingegangen (Beschwerde, S. 5, act. 9). Die 20-tägige Beschwerdefrist (vgl. § 41 ABauV in der Fassung vor dem 1. Januar 2009), die ab der Zustellung der Baubewilligungen zu laufen begann, hat der Beschwerdeführer somit mit Postaufgabe vom 28. September 2007 (vgl. Briefumschlag mit Poststempel, act. 1) eingehalten. Dies würde selbst dann gelten, wenn man entgegen der glaubhaften Darstellung des Beschwerdeführers davon ausginge, der vom Gemeinderat Staufeu am Freitag, 7. September 2007, mit B-Post uneingeschrieben versandte Brief mit den Unterlagen sei bereits am nächsten Tag, d.h. am 8. September 2007, bei der VCS-Sektion Aargau eingegangen.

4.5.

Der Beschwerdeführer ist sodann eine nach Art. 55 USG (in der seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung) i.V.m. Ziffer 20 des Anhangs der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO) vom 27. Juni 1990 beschwerdeberechtigte Umweltschutzorganisation und somit ohne Weiteres zur Beschwerdeführung befugt. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung erstreckt sich das Beschwerderecht i.S.v. Art. 55 USG überdies auch auf die vorliegend geltend gemachte Rüge, die UVP-Pflicht sei zu Unrecht verneint worden (BGE 118 Ib 391; 117 Ib 140). Der Beschwerdeführer ist somit legitimiert, diese Rüge, welche einen Rechtsbereich betrifft, der seit mehr als 10 Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks des VCS bildet (Statuten des VCS in der Fassung vom 10./11. Juni 1995 [Beschwerdebeilage 13]), zu erheben. Dass dem Beschwerdeführer eine Beteiligung an den jeweiligen Einsprachenverfahren durch Verletzung der Publikationsvorschriften verunmöglicht war, kann ihm nicht vorgehalten werden.

5. Voruntersuchung zur UVP

5.1.

Der Gemeinderat Staufeu macht geltend, es habe sich aus der Voruntersuchung ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten seien, weshalb selbst bei allfällig bestehender UVP-Pflicht auf die Erstellung eines detaillierten UVP-Berichts verzichtet werden könne. Im Übrigen hätten seit Inbetriebnahme des Einkaufszentrums "Lenzo-Park" keine übermässigen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt werden können, welche eine UVP-Pflicht bewirken würden (vgl. Stellungnahme des Gemeinderats Staufeu vom 3. Juni 2008, S. 5, act. 101).

5.2.

Gemäss Art. 8 Abs. 2 aUVPV (vgl. neu Art. 10b Abs. 3 USG sowie Art. 8a Abs. 1 UVPV) kann trotz an sich bestehender UVP-Pflicht auf die Erstellung eines detaillierten UVP-Berichts verzichtet werden, wenn bereits die Voruntersuchung, in welcher der Gesuchsteller die wichtigsten Umweltauswirkungen der geplanten Anlage abklären muss, ergibt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. In den Akten findet sich wohl ein Verkehrs- und Lärmgutachten der Enz und Partner GmbH vom 19. No-

vember 2004 (act. 50 ff. der kantonalen Akten BVUAFB.04.1014-1). Dieses vermag den Anforderungen, welche an eine Voruntersuchung zu stellen sind, indes offenkundig nicht zu genügen, fehlen doch bspw. jegliche Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens im Bereich Lufthygiene. Diese Auffassung scheint im Übrigen selbst die private Beschwerdegegnerschaft zu teilen, wenn sie ausführt, durch dieses ausführliche Gutachten seien "Elemente der Voruntersuchung" zweifelsohne erfüllt (Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 17. September 2008, S. 3, act. 127).

Ohne Belang ist im vorliegenden Zusammenhang ferner die Behauptung des Gemeinderats Staufien, dass seit Inbetriebnahme des Einkaufszentrums "Lenzo-Park" keine übermässigen Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt seien, welche eine UVP-Pflicht bewirken würden. Die UVP-Pflicht bestimmt sich aufgrund der im Anhang zur UVPV festgelegten Anlagentypen bzw. Schwellenwerte. Eine individuell-konkrete Prüfung der zu erwartenden Umweltbelastung erfolgt erst in der Voruntersuchung zum Umweltverträglichkeitsbericht (Entscheid 1A.136/2004 vom 5. November 2004 E. 2.2.3, publ. in URP 2005 S. 1 und ZBI 107/2006 S. 56). Eine solche Voruntersuchung fand – wie soeben dargelegt – vorliegend nicht statt. Zudem widerspräche es dem Zweck der UVP, wenn an die Stelle präziser, projektbezogener Gesamtanalysen im Nachhinein bloss subjektive Erfahrungsberichte treten könnten.

6. Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts

6.1.

Der Beschwerdeführer moniert, dass sowohl die kantonalen Fachstellen als auch der Gemeinderat Staufien die Pflicht zur Sachverhaltsermittlung von Amtes wegen verletzt hätten. So hätten es die Behörden unterlassen, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die vollständigen Bauakten der vorangegangenen Baugesuche beizuziehen und anhand dieser den seitens der privaten Beschwerdegegnerschaft behaupteten Sachverhalt zu überprüfen. Des Weiteren wirft der Beschwerdeführer insbesondere den kantonalen Behörden vor, sie hätten sich auch in ihren Vernehmlassungen zur Beschwerde auf nichts sagende Stellungnahmen beschränkt, statt wenigstens in diesem Zeitpunkt aufgrund ihrer Verpflichtung zur Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts von Amtes wegen der Sache mit der notwendigen Gründlichkeit nachzugehen; und dies obschon bereits die Beschwerdeschrift alle dafür notwendigen Hinweise enthalten habe (vgl. zum Ganzen: Beschwerdereplik, S. 23 ff., act. 69 ff., sowie Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 17. Juli 2008, S. 2 f. sowie 6 f., act. 115 f. sowie 112).

6.2.

Gemäss § 20 Abs. 1 aVRPG haben die Behörden den Sachverhalt – unter Beachtung der Vorbringen der Beteiligten – von Amtes wegen zu prüfen und die hierzu notwendigen Ermittlungen anzustellen. Der in § 20 aVRPG verankerte Untersuchungsgrundsatz gebietet den Behörden, den Sachverhalt grundsätzlich in jeder Beziehung umfassend zu klären, wobei ihnen bezüglich Notwendigkeit und Erheblichkeit der Ermittlungen ein wesentlicher Ermessensspielraum zusteht (vgl. hierzu ALFRED KÖLZ/JÜRGEN BOSSHART/MARTIN RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, N. 7 zu § 7). Die umfassende Sachverhaltsermittlung in Rechtsmittelverfahren drängt sich im Besonderen dort auf, wo auch öffentliche Interessen berührt werden oder wo eine Partei nur beschränkte Möglichkeiten hat, die notwendigen Sachverhaltselemente zu präsentieren (AGVE 2001 S. 341). Festzustellen ist der rechtserhebliche und entscheidungswesentliche Sachverhalt (AGVE 2001 S. 389). Dabei darf eine Behörde eine Tatsache erst als bewiesen ansehen, wenn sie sich von deren Vorhandensein überzeugt hat; das heisst, dass selbst unbestritten gebliebene Tatsachen überprüft werden müssen,

wenn sich Zweifel an deren Richtigkeit aufdrängen. Die Behörden sind aber nicht verpflichtet, alle Tatsachenbehauptungen von Amtes wegen auf ihren Wahrheitsgehalt hin zu überprüfen. Sie haben vielmehr den Sachverhalt nur dort abzuklären, wo Unklarheiten und Unsicherheiten bestehen (BGE 100 V 63).

6.3.

6.3.1.

Wie aus den Akten hervorgeht, hat die Abteilung für Baubewilligungen BVU mit Stellungnahme vom 23. Juli 2004 (act. 35 der kantonalen Akten BVUAFB.04.1014-1) zwecks Beurteilung der Frage der UVP-Pflicht verlangt, die Änderungen gegenüber dem bestehenden Versandhaus bezüglich Nutzungen, Nettoladenflächen und Parkplätze darzulegen. Die Gemeinde Staufien leitete die von ihr bei der privaten Beschwerdegegnerschaft einverlangten Unterlagen am 24. November 2004 der Abteilung für Baubewilligungen BVU weiter (vgl. Memo vom 24. November 2004 [act. 80 der kantonalen Akten BVUAFB.04.1014-1]). Da die vom Architekten Falbriard eingereichte, vom 28. September 2004 datierende Zusammenstellung der Verkaufsflächen (act. 73 ff. der kantonalen Akten BVUAFB.04.1014-1) von der Gemeinde Staufien als mit den lokalen Gegebenheiten vertraute Baubewilligungsbehörde ohne jegliche Bemerkungen bzw. Hinweise auf Unklarheiten/Unsicherheiten weitergeleitet wurde, ist für den Regierungsrat immerhin nachvollziehbar, dass die kantonalen Fachstellen, welche wenig Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten und der vorbestehenden Nutzungen hatten, davon ausgingen, diese Flächenangaben seien zutreffend und deshalb von einer Überprüfung derselben absahen. Dies zumal die beim Kanton vorhandenen Akten der vorangegangenen Baugesuche diesbezüglich nicht aussagekräftig waren und der dargelegte Sachverhalt deshalb – zumindest aus kantonalen Sicht – nicht unzutreffend scheinen musste. Aufgrund dessen, dass für die kantonalen Behörden keine Zweifel an der Richtigkeit der vom Architekten Falbriard angegebenen Zahlen bestanden bzw. bestehen mussten, erweist sich der vom Beschwerdeführer gegenüber den kantonalen Behörden erhobene Vorwurf der Verletzung der Pflicht zur Sachverhaltsermittlung im Baubewilligungsverfahren, also vor Erhebung der Beschwerde, als nicht gerechtfertigt; wenn wohl auch kein hinreichender Anlass bestand, die Angaben in Zweifel zu ziehen, so ist aber doch nicht zu verkennen, dass dem Verkehrs- und Lärmgutachten der Enz & Partner GmbH vom 19. November 2004 (act. 50 ff. der kantonalen Akten BVUAFB.04.1014-1) immerhin gewisse Anhaltspunkte (hingewiesen sei hier beispielsweise auf die Veränderungen hinsichtlich Fahrtenzahl, Gesamtparkplatzzahl sowie Zahl der Besucherparkplätze) zu entnehmen gewesen wären, welche auch seitens der kantonalen Behörden Fragen bezüglich der Richtigkeit der vom Architekten Falbriard eingereichten Zusammenstellung der Verkaufsflächen hätten aufkommen lassen können.

Nachdem aber, wie soeben ausgeführt, für die kantonalen Behörden kein hinreichender Anlass bestand, die Richtigkeit der Flächenangaben in Zweifel zu ziehen, steht aber gleichsam fest, dass auch der seitens des Beschwerdeführers gegenüber den kantonalen Behörden weiter erhobene Vorwurf der offensichtlich unrichtigen und unvollständigen Sachverhaltsermittlung nicht zutreffend ist, ist doch eine Sachverhaltsermittlung nicht schon dann offensichtlich mangelhaft, wenn sich Zweifel anmelden (BGE 100 V 203), sondern nur dann, wenn der dargelegte Sachverhalt offenkundig und eindeutig unzutreffend ist (BGE 107 Ib 239 f.).

Die beteiligten Amtsstellen des BVU haben nachträglich den Sachverhalt gründlich überprüft, wenn auch erst aufgrund der Beschwerdereplik (act. 69 ff.) sowie aufgrund des ausführlichen Fragekatalogs des regierungsrätlichen Rechtsdienstes im Instruktionsschreiben vom 3. April 2008 (act. 95 f.). Der Regierungsrat erwartet von den kantonalen – wie im Übrigen auch von den kommunalen – Behörden, dass sie bei der nachträglichen Aufklärung des Sachverhalts stets mithelfen und, sofern sich die Voraussetzungen für die Beur-

teilungen geändert haben (vgl. § 64 Abs. 4 BauG), die Eruierung von klaren Fehlern und Irrtümern unterstützen.

6.3.2.

Anders verhält es sich betreffend die Frage der Verletzung der Pflicht zur Sachverhalts-ermittlung hingegen bezüglich des Gemeinderats Staufen. Aufgrund seiner Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten hätte dieser beispielsweise wissen müssen, dass die in der Zusammenstellung der Verkaufsflächen vom 28. September 2004 (act. 73 ff. der kantonalen Akten BVUAFB.04.1014-1) notabene als erste Position angeführte Firma Horseland seit 1989 nicht mehr im Gebäude tätig war (vgl. E-Mail von A. Ibermini vom 24. September 2007 [Beschwerdebeilage 17]). Insofern hätte der Gemeinderat Staufen aber auch ohne Weiteres erkennen müssen, dass die Flächenzusammenstellung des Architekten Falbriard, welche für die Firma Horseland eine Verkaufsfläche von über 1'600 m² auswies, offensichtlich nicht stimmen kann. Für den Regierungsrat ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat Staufen in Anbetracht dieser eindeutigen und augenfälligen Unstimmigkeit nicht die vollständigen Baugesuchsakten der vorangegangenen Baugesuch bezog und die Angaben des Architekten Falbriard bezüglich Verkaufsflächen auf ihre Richtigkeit hin überprüfte; hinreichender Anlass hierzu hätte jedenfalls bestanden. Dies zumal es sich hier doch um ein grösseres Bauvorhaben mit nicht unerheblichen Baukosten handelte. Für den Regierungsrat steht ausser Zweifel, dass der Gemeinderat Staufen allein schon der augenfälligen und offensichtlichen Unstimmigkeit hinsichtlich der Verkaufsfläche Horseland wegen die vom Architekten Falbriard eingereichte Flächenberechnung nicht hätte akzeptieren dürfen bzw. die mit den lokalen Begebenheiten wenig vertrauten kantonalen Behörden darüber zumindest in Kenntnis hätte setzen müssen, damit diese weitere Abklärungen hätte vornehmen bzw. veranlassen können. Insofern erweist sich der seitens des Beschwerdeführers gegenüber dem Gemeinderat Staufen erhobene Vorwurf der Verletzung der Pflicht zur Ermittlung des Sachverhalts von Amtes wegen als gerechtfertigt. Für den Regierungsrat nicht nachvollziehbar ist des Weiteren aber auch, dass der Gemeinderat Staufen in seiner ersten Vernehmlassung vom 30. Oktober 2007 (act. 26) zur Beschwerde bloss auf die kantonale Zustimmung vom 11. Januar 2005 verwies und die Abweisung der Beschwerde beantragte, statt der Sache aufgrund der zahlreichen Hinweise in der Beschwerdeschrift mit der erforderlichen Gründlichkeit auf den Grund zu gehen, wie es eigentlich spätestens zu diesem Zeitpunkt angezeigt gewesen wäre.

Aufgrund der festgestellten Unzulänglichkeiten wird der Gemeinderat Staufen ausdrücklich eingeladen, inskünftig bei Fällen dieser Grössenordnung und Bedeutung nicht mehr unbesehen auf Angaben der jeweiligen Gesuchsteller abzustellen, sondern die Richtigkeit der Angaben durch geeignete Ermittlungen umfassend abzuklären. Dies gilt selbstredend auch für die kantonalen Behörden, auch wenn diese im vorliegenden Fall die Pflicht zur Sachverhaltsermittlung von Amtes wegen nicht verletzt haben.

7. Auskunft des BVU

Die private Beschwerdegegnerschaft bringt weiter vor, dass sie sich auf die schriftliche Auskunft des BVU verlassen habe, wonach für ihr Umnutzungsprojekt keine UVP notwendig sei. Wenn davon abgewichen werden sollte, würde sie sich vorbehalten, für allfällig ihr entstehende Kosten die verantwortlichen kantonalen und/oder kommunalen Instanzen zur Rechenschaft zu ziehen (vgl. Stellungnahme der privaten Beschwerdegegnerschaft vom 11. Januar 2008, S. 13, act. 49).

Die private Beschwerdegegnerschaft übersieht hierbei ganz offensichtlich, dass sie selbst bzw. der von ihr beauftragte Architekt der Abteilung für Umwelt BVU die unzutreffenden Angaben lieferte, auf welchen die Auskunft des Departements BVU beruhte; hierfür hat

letztendlich allein sie die Verantwortung zu übernehmen. In Anbetracht dessen erscheint aber der von der privaten Beschwerdegegnerschaft erhobene Einwand, sie sei in ihrem Vertrauen auf die Auskunft der Abteilung für Umwelt BVU zu schützen, als unbehelflich. Dies zumal eine Bindung an die Auskunft der Abteilung für Umwelt BVU auch auf Grund der im konkreten Fall vorliegenden öffentlichen Interessen an der richtigen Rechtsanwendung und an der Durchsetzung des objektiven Rechts von vorneherein nicht in Frage käme.

8. Rechtsmissbrauch

Der Beschwerdeführer unterstellt der privaten Beschwerdegegnerschaft schliesslich, sie habe auf rechtsmissbräuchliche Weise die UVP umgehen wollen (vgl. Beschwerde, S. 20, act. 4). Sie verweist diesbezüglich auf eine E-Mail des damaligen Gemeindegemeinschreibers, Herrn Hirzel, an Frau Angelicchio vom Büro Flury Ingenieurunternehmung AG, welche offenbar seinerzeit das Baugesuch für den Gemeinderat Staufen prüfte (vgl. E-Mail von H.K. Hirzel an A. Angelicchio vom 16. September 2004 [Beschwerdebeilage 19]). In dieser stand wörtlich: "Es ist im Interesse der Bauherrschaft, eine UVP umgehen zu können." Diesbezüglich ist zunächst festzuhalten, dass es sich hierbei bloss um den internen Mailverkehr zwischen dem damaligen Gemeindegemeinschreiber der Gemeinde Staufen und der zuständigen Sachbearbeiterin des von der Gemeinde Staufen zur Prüfung des Baugesuchs beigezogenen Ingenieurbüros handelte. Insofern ist weder erstellt, ob und inwiefern die private Beschwerdegegnerschaft vom Inhalt dieser E-Mail überhaupt Kenntnis hatte und noch viel weniger, ob seitens der privaten Beschwerdegegnerschaft tatsächlich jemals ein solcher Wunsch geäussert worden ist. Aus den Akten geht des Weiteren hervor, dass die private Beschwerdegegnerschaft das Vorhaben auf dem Baugesuchsdeckel wahrheitsgetreu als Einkaufszentrum deklariert hat und die Frage der UVP zumindest thematisiert hat (vgl. E-Mail von D. Falbriard an B. Parolini vom 27. September 2004 [act. 50 der kommunalen Baugesuchsakten Nr. 1994/2004]). Auch wenn die private Beschwerdegegnerschaft unzutreffende Angaben über die vorbestehenden und als solche bewilligten Verkaufsflächen gemacht haben mag, scheint somit der vom Beschwerdeführer erhobene Vorwurf des Rechtsmissbrauchs aus Sicht des Regierungsrates nicht genügend erhärtet.

9. Weitere Sachverhaltsabklärungen

Der relevante Sachverhalt ist aufgrund der Akten hinreichend klar. Auf die Abnahme weiterer Beweismittel (u.a. Augenschein, Befragung von Zeugen/Auskunftspersonen) wird demzufolge verzichtet, da dies am Entscheidungsergebnis nichts zu ändern vermöchte.

10. Zusammenfassung und Rechtsfolge

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen; die angefochtenen Entscheide des Gemeinderats Staufen vom 1. März 2005 bzw. 5. Juni 2007 sowie des Departements BVU (Abteilung für Baubewilligungen) vom 11. Januar 2005 bzw. 13. April 2007 sind aufzuheben. Die Angelegenheit ist zur Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens mit UVP und zur anschliessenden Neubeurteilung an den Gemeinderat Staufen zurückzuweisen. Dabei gilt es zu beachten, dass für ein solches Bauvorhaben grundsätzlich ein Richtplan- und ein Nutzungsplanverfahren erfolgen muss (Richtplan Kapitel S 4.3, Beschlüsse 1.1 lit. b und 1.2; vgl. Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 9. Juni 2006, S. 3, act. 108).

11. Heutige Nutzung

Da die erteilten Baubewilligungen aufzuheben sind, verfügt die private Beschwerdegegnerschaft über keine rechtskräftige(n) Baubewilligung(en) für das bereits erfolgte Umbau- und Umnutzungsprojekt.

Nach kantonaler Praxis darf im Grundsatz eine baubewilligungspflichtige Veränderung nicht vorgenommen werden, bevor die Bewilligung rechtskräftig erteilt ist (AGVE 2004 S. 161). Das gilt nicht nur für die Erstellung oder Änderung von Bauten, sondern auch für die Aufnahme oder Änderung von Nutzungen, die einer Bewilligung bedürfen (AGVE 1988 S. 416). Das Interesse an der ordentlichen Abwicklung des Bewilligungs- und Rechtschutzverfahrens – also vorab an der Entscheidungsfreiheit der Behörden und am Schutz Dritter vor ungerechtfertigten Belastungen – hat grundsätzlich Vorrang. Die Beschränkungen, die sich daraus ergeben, haben die Gesuchstellenden ohne weiteres hinzunehmen. Es geht nicht an, für ein rechtswidriges Handeln auch noch belohnt zu werden und eine – jedenfalls formell – rechtswidrige Nutzung prinzipiell vorderhand zuzulassen. Es bestünde sonst für die übrigen Rechtsunterworfenen überhaupt kein vernünftiger Grund mehr, sich an den ordentlichen Weg eines Bewilligungsverfahrens zu halten (vgl. bspw. RRB 2005-000126 vom 26. Januar 2005, S. 10 f.). Wie das Verwaltungsgericht in einem neueren Entscheid allerdings ausdrücklich festhielt, könne im Rahmen von Nutzungsverboten und Baueinstellungen das Verhältnismässigkeitsprinzip als Verfassungsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1988 [BV], § 8 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980) nicht ausgeschaltet werden. Wenn zwar auch nicht zu verkennen sei, dass dem Interesse der Öffentlichkeit und der betroffenen Dritten an der ordnungsgemässen Abwicklung des Rechtsschutzverfahrens grundsätzlich Vorrang vor dem Interesse der Bauherrschaft einzuräumen sei, für die Dauer des Bewilligungsverfahrens z.B. eine vorweggenommene Nutzungsänderung auszuüben, könne auf eine Interessenabwägung im Einzelfall nicht verzichtet werden (VGE WBE.2007.179 vom 28. August 2007; so im Übrigen auch schon AGVE 2004 S. 186).

Betrachtet man die konkreten Umstände und Interessen des vorliegenden Falls ergibt sich was folgt: Klar ist, dass die private Beschwerdegegnerschaft das Einkaufszentrum nun schon seit längerer Zeit betreibt, ohne dass dies offenbar zu grösseren Beanstandungen geführt hat (vgl. Stellungnahme des Gemeinderats Staufien vom 3. Juni 2008, S. 5, act. 101). Die künftige Nutzung der fraglichen Liegenschaft als Einkaufszentrum scheint nach Durchführung der erforderlichen planerischen und baurechtlichen Verfahren (inkl. UVP) sodann nicht grundsätzlich ausgeschlossen zu sein; zumindest kann dies bei summarischer Prüfung aus heutiger Sicht nicht eindeutig verneint werden. Bezeichnenderweise haben denn auch weder der Beschwerdeführer noch die Behörden die Anordnung eines sofortigen Nutzungsverbots verlangt. Im vorliegenden Fall kommt sodann ganz gewichtig hinzu, dass die private Beschwerdegegnerschaft ordnungsgemäss ein Baugesuch eingereicht hat und im Zeitpunkt des Baubeginns über eine vermeintlich rechtskräftige Baubewilligung verfügte. Insofern scheint es gerechtfertigt, das generelle Interesse an der konsequenten Durchsetzung des Baubewilligungsvorbehalts sowie an der rechtsgleichen Behandlung der Gesuchstellenden vorliegend weniger stark zu gewichten als das Interesse der privaten Beschwerdegegnerschaft an einer vorläufigen Aufrechterhaltung des vorweggenommenen Betriebs des Einkaufszentrums "Lenzo-Park". Dies zumal nicht ohne Weiteres ersichtlich ist, inwiefern vorliegend ein (sofortiges) vorläufiges Nutzungsverbot die zukünftige Vollstreckung erleichtern soll bzw. inwiefern der noch ausstehende Bewilligungsentscheid präjudiziert würde. Unter Abwägung sämtlicher Interessen verzichtet der Regierungsrat im jetzigen Zeitpunkt und aufgrund der heutigen Wissenslage deshalb auf die Anordnung eines Nutzungsverbots.

Der Regierungsrat erwartet indes, dass die beteiligten Behörden die erforderlichen planerischen und baurechtlichen Verfahren nunmehr unverzüglich einleiten und beförderlich vorantreiben. Des Weiteren wird vorausgesetzt, dass die private Beschwerdegegnerschaft bei diesen durchzuführenden Verfahren bestmöglich kooperiert und mitwirkt. Bei allfälligen erheblichen Verzögerungen bzw. Terminverschiebungen wäre jedenfalls vom BVU neuerlich zu prüfen, ob sich ein Nutzungsverbot für die rechtswidrigen Bauten rechtfertigt. Der Gemeinderat Staufen wird ersucht, der Abteilung für Baubewilligungen EBVU alle drei Monate schriftlich über den Fortgang der Verfahren Bericht zu erstatten.

12. Kostenverteilung

12.1.

In den Beschwerdeverfahren sind in der Regel der unterliegenden Partei Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gebühr und den Auslagen, aufzuerlegen. Bei teilweiser Gutheissung der Beschwerde sind die Kosten anteilmässig zu verlegen (§ 33 Abs. 2 aVRPG). Der obsiegenden Partei ist eine angemessene Entschädigung für die Kosten ihrer anwaltlichen Vertretung zuzusprechen. Die Entschädigung ist den Umständen entsprechend der unterliegenden Partei oder dem interessierten Gemeinwesen oder beiden anteilweise aufzuerlegen (§ 36 Abs. 1 und 2 aVRPG). Wenn in einem Beschwerdeverfahren zwei Private beteiligt sind, ist entweder die beschwerdeführende Partei oder die Beschwerdegegnerschaft unterliegend. Das Gemeinwesen soll kostenmässig möglichst nicht belastet werden (AGVE 1977 S. 538 mit Hinweisen). Von dieser Regel wird dann abgewichen, wenn der obsiegende Private durch sein Verhalten das Verfahren ganz oder im Wesentlichen verursacht hat (AGVE 1976 S. 307 ff.) oder wenn die Vorinstanz einen äusseren formellen Fehler begangen hat, durch den das Verfahren ganz oder im Wesentlichen veranlasst worden ist. Diese Ausnahmen entsprechen dem die Kostenregelung beherrschenden Verursacherprinzip. Sie reichen folglich nur soweit, als die Verursachung durch die obsiegende Partei bzw. die Vorinstanz eine Rolle gespielt hat (vgl. zum Ganzen: AGVE 1994 S. 468 f., 1978 S. 274, je mit Verweisungen auf weitere VGE; RRB 2004-001250 vom 1. September 2004 i.S. Gemeinde A.).

12.2.

Da der Gemeinderat Staufen mit der festgestellten Verletzung der Pflicht zur Sachverhaltsermittlung von Amtes wegen einen schwerwiegenden Verfahrensfehler begangen hat, durch den das vorliegende Verfahren wesentlich mitverursacht wurde, rechtfertigt es sich, vorab ein Viertel der Verfahrenskosten im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren der durch den Gemeinderat Staufen vertretenen Einwohnergemeinde Staufen aufzuerlegen. Die restlichen drei Viertel sind nach dem Ausgang des Verfahrens und unter besonderer Berücksichtigung des Umstandes, dass die private Beschwerdegegnerschaft die Verantwortung für die nicht zutreffenden Flächenangaben letztendlich selber übernehmen muss, der privaten Beschwerdegegnerschaft zu überbinden (§ 33 Abs. 2 aVRPG).

Die Parteikosten des Beschwerdeführers sind aufgrund des festgestellten Verfahrensfehlers sowie des Ausgangs des Verfahrens im selben Verhältnis wie die Verfahrenskosten aufzuteilen. Dies hat zur Folge, dass dem Beschwerdeführer die Kosten seiner anwaltlichen Vertretung vor dem Regierungsrat zu einem Viertel von der Einwohnergemeinde Staufen und zu drei Vierteln von der privaten Beschwerdegegnerschaft zu ersetzen sind (§ 36 aVRPG).

Bei der privaten Beschwerdegegnerschaft ist, nachdem letztendlich sie selber bzw. der von ihr beauftragte Architekt die unzutreffenden Angaben lieferte, von der Entrichtung eines Parteikostenersatzes seitens der Einwohnergemeinde Staufen abzusehen. Dies hat

zur Folge, dass die private Beschwerdegegnerschaft die Kosten ihrer anwaltlichen Vertretung vor dem Regierungsrat selber zu tragen hat (§ 36 aVRPG).

Die Gesellschafter der als privaten Beschwerdegegnerschaft aufgetretenen einfachen Gesellschaft "Beyeler-Park" haften dabei solidarisch für die ihnen auferlegten Verfahrens- und Parteikosten (vgl. AGVE 2004 S. 283)

Beschluss

1.

a)

In Gutheissung der Beschwerde werden die Entscheide des Gemeinderats Staufen vom 1. März 2005 und 5. Juni 2007 sowie des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) vom 11. Januar 2005 und 13. April 2007 aufgehoben.

b)

Das Verfahren wird an den Gemeinderat Staufen zurückgewiesen zur beförderlichen Einleitung der erforderlichen planerischen und baurechtlichen Verfahren (inklusive Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung) sowie zur anschliessenden Neu beurteilung.

c)

Der Gemeinderat Staufen wird ersucht, dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilung für Baubewilligungen) alle drei Monate schriftlich über den Fortgang der Verfahren Bericht zu erstatten.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'200.– sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 798.05, total Fr. 3'998.05, sind zu 3/4, das heisst mit Fr. 2'998.55, unter solidarischer Haftung von den Gesellschaftern der einfachen Gesellschaft "Geschäftshaus Beyeler-Park" (Andreas und Joachim Kohm) und zu 1/4, das heisst mit Fr. 999.50, von der Einwohnergemeinde Staufen zu tragen.

3.

a)

Die auf Fr. 19'079.90 (inklusive MWSt) festgesetzten Kosten der anwaltlichen Vertretung des Beschwerdeführers im Verfahren vor dem Regierungsrat sind ihm zu 1/4, das heisst mit Fr. 4'770.– von der Einwohnergemeinde Staufen und zu 3/4, das heisst mit Fr. 14'309.90, unter solidarischer Haftung von den Gesellschaftern der einfachen Gesellschaft Geschäftshaus "Beyeler-Park" (Andreas und Joachim Kohm) zu ersetzen.

b)

Der einfachen Gesellschaft Geschäftshaus "Beyeler-Park" (Andreas und Joachim Kohm) wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom Samstag vor Palmsonntag bis Ostermontag, vom 1. Juli bis 15. August und vom 20. Dezember bis 10. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) vom 23. Juni 2000 zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheides ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

Verteiler

- (2) lic. iur. Martin Pestalozzi, Rechtsanwalt, c/o Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler, Seefeldstrasse 9a, 8630 Rütli (für sich und zuhänden Verkehrs-Club der Schweiz (VCS); gegen Rückschein)
- (2) Dr. Beat Ries, Rechtsanwalt, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau (für sich und zuhänden einfache Gesellschaft Geschäftshaus "Beyeler-Park"; gegen Rückschein und mit Rechnung)
- Gemeinderat, Zopfgasse 2, 5603 Staufen (gegen Rückschein und mit Rechnung)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung für Umwelt BVU
- Rechtsdienst des Regierungsrats

Staatschreiber:

