

Vorblatt
(Stand: 27.09.2007)

1. Anlass und Zweck der Neuerlassung:

Gemäß § 23a Abs. 6 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974 idgF. (ROG) sind die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren grundsätzlich – auch – in Gebieten zulässig, wenn es sich um solche Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- oder Großhandels und deren festgelegte Größe, handelt.

2. Inhalt:

Die Landesregierung kann in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde – wie hier über Antrag der Gemeinde Lang - durch Verordnung Flächen für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- und Großhandels und deren Größe gem. § 23a Abs. 7 ROG festlegen.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Hingewiesen wird, dass die im Rahmen der örtlichen Raumplanung konstitutiv erfolgte überörtliche Widmungsfestlegung durch Verordnung der Landesregierung im Sinne der §§ 22 Abs. 7 Zif. 1 und 30 Abs. 3 ROG durch die Standortgemeinde durch Anpassung an das örtliche Entwicklungskonzept durch Eintragung in den Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sein wird.

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der europäischen Union:

Die vorgesehene Regelung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Rechtes der europäischen Union.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Keine

Erläuterungen

I) Allgemeiner Teil:

1.) Anlass und Zweck der Verordnungserlassung:

Die Bestimmungen zur Einkaufszentrenregelung wurden in der ROG-Novelle 2002 LGBl.Nr. 20/2003 im § 23a ROG zusammengefasst.

Gem. § 23a Abs. 6 ROG sind die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren grundsätzlich nur in folgenden Gebieten zulässig:

- a) Einkaufszentren 1 in Kerngebieten und Einkaufszentren-1-Gebieten (nach § 23 Abs. 5 lit. c und i)
- b) Einkaufszentren 2 in Kerngebieten und Einkaufszentren-2-Gebieten (nach § 23 Abs. 5 lit. c und j)
- c) Einkaufszentren 1 und 2 auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- oder Großhandels und deren Größe festgelegt werden.

Der § 23a Abs. 7 Stmk. ROG regelt die Möglichkeit über die Ansiedlung von Einkaufszentren in Kerngebieten und Einkaufszentren in Baugebieten hinaus durch eine Einzelstandortverordnung der Landesregierung Einkaufszentren zusätzlich zu realisieren.

Den dynamischen Änderungen bei Entwicklung von großflächigen Handelsbetrieben in anderen Orten kann damit besser Rechnung getragen werden und wird damit eine flexiblere Lösung für den Vollzug geboten, welche jedoch als Ausnahmeregelung anzusehen ist.

2.) Wesentliche Inhalte des Normerzeugungsverfahrens:

Die Landesregierung kann in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde durch Verordnung Flächen für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- und Großhandels und deren Größe gem. § 23a Abs. 7 ROG festlegen. Voraussetzungen für die Festlegung sind insbesondere:

- die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur,

- die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamtraumes,
- die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,
- die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche und
- die Vermeidung von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.

Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen.

Die Anträge auf Erlassung einer Einzelstandortverordnung gem. § 23a Abs. 7 ROG sind nach der Novelle LGBI.Nr. 13/2005 zum ROG, in Kraft getreten am 24.03.2005, auf die Notwendigkeit einer strategischen Umweltprüfung hin zu untersuchen.

Nach der Geschäftseinteilung der Landesregierung ist für die raumordnungsrechtlichen Belange der überörtlichen Raumordnung die Fachabteilung 13B – Bau- und Raumordnung - und für raumordnungsfachliche Bearbeitungen die Abteilung 16 – Landes- und Gemeindeentwicklung - zuständig. Zur Bearbeitung eines Antrages zur Erlassung einer Einzelstandortverordnung nach § 23a Abs. 7 ROG wird das Verfahren von der FA13B abgeführt und koordiniert. Von dieser werden die notwendigen fachgutachterlichen Stellungnahmen eingeholt und das Anhörungsverfahren durchgeführt.

3.) Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

Hingewiesen wird, dass die im Rahmen der örtlichen Raumplanung konstitutiv erfolgte überörtliche Widmungsfestlegung durch Verordnung der Landesregierung im Sinne der §§ 22 Abs. 7 Zif. 1 und 30 Abs. 3 ROG durch die Standortgemeinde durch Anpassung an das örtliche Entwicklungskonzept durch Eintragung in den Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sein wird.

4.) Verhältnis zu Rechtsvorschriften der europäischen Union:

Die vorgesehene Regelung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Rechtes der europäischen Union.

5.) Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Keine

II) Besonderer Teil:

1.) Verfahrensspezifischer Teil:

Gemäß § 23a Abs. 7 ROG kann die Landesregierung in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde durch Verordnung Flächen für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- und Großhandels und deren Größe festlegen. Im Gegensatz zu sonstigen Verordnungen (überörtliche Planung, Flächenwidmungspläne durch die Gemeinde) sind für die nach § 23a Abs. 7 ROG zu erlassenden Verordnungen keine ausführlichen Verfahrensbestimmungen vorgesehen. Lediglich vor Erlassung der Verordnung sind bestimmte Stellen anzuhören, wobei eine Frist von mind. 4 Wochen einzuräumen ist.

Sind die Widmungsbestimmungen etwa des § 23 Abs. 5 ROG auf gesetzlicher Ebene verankert, so wird die konkrete Widmung für Betriebe des Einzel- und Großhandels durch die Einzelstandortverordnung der Landesregierung geschaffen.

Die zusätzlichen materiellen Anforderungen im § 23a Abs. 7 ROG erlauben es der Landesregierung auch einschränkende Festlegungen zu treffen, bei denen die Anforderungen erfüllt werden.

Die (überörtliche) Widmungsfestlegung entsteht jedoch mit Beschluss der Landesregierung durch Festlegung der für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe eines Einzel- und Großhandels festgelegte Flächen und deren festgelegte Größe.

Mit Erlassung der Einzelstandortverordnung gilt die darin festgelegte Widmung. Die ursprüngliche Widmung auf diesem Gebiet, welche mit einer früheren Flächenwidmungsplanänderung verordnet wurde, tritt außer Kraft und wird durch die ggst. Verordnung ersetzt. Dies gilt auch für allenfalls im Zusammenhang mit der ursprünglichen Widmung verordneten Anschließungserfordernissen.

Mit Inkrafttreten der ggst. Verordnung gem. § 23a Abs. 7 ROG ist auch die entsprechende Flächenwidmung konstitutiv geschaffen, die Grundlage für das darauffolgende Projektgenehmigungsverfahren ist.

Eine gesonderte Widmungsfestlegung durch den Gemeinderat ist hier nicht vorgesehen, dennoch wird die Gemeinde die durch die ggst. Verordnung geschaffene Widmung hinsichtlich der betroffenen Flächen im Sinne der §§ 22 Abs. 7 Zif. 1 und 30 Abs. 3 ROG durch Anpassung an das ÖEK durch

Eintragung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ersichtlich zu machen haben. Dabei handelt es sich um eine deklarative Ersichtlichmachung, wie dies auch bei anderen überregionalen Planungsträgern der Fall ist.

Mit der Verordnung wird der Nutzungsrahmen (Widmung) abgesteckt, der insbesondere auch für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren von Bedeutung ist und ist die in der vorliegenden Verordnung vorgenommene Konkretisierung bzw. Festlegung von Verkaufsflächen in weiterer Folge im Projektgenehmigungsverfahren („einfaches“ Baubewilligungsverfahren bzw. konzentriertes UVP-Verfahren, u.U. auch Verfahren nach der Gewerbeordnung) durch Auflagen festzulegen bzw. auch zu überprüfen.

Mit Schreiben vom 19.09.2005 hat die Eybesfeldsche Projektentwicklungs GmbH eine Interessenten-anfrage hinsichtlich eines Verfahrens auf Erlassung einer Einzelstandortverordnung durch die Landesregierung gem. § 23a Abs. 7 ROG für ein Factory Outlet-Center (FOC) in der Gemeinde Lang KG Jöb gestellt.

Mit Schreiben vom 23.06.2006 hat die Gemeinde Lang die Erlassung einer Einzelstandortverordnung durch die Landesregierung gem. § 23a Abs. 7 ROG für ein FOC in der KG Jöb beantragt.

Die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme wurde vom Land Steiermark für den Bereich der Raumordnung mit der ROG-Novelle 2005 (LGBl. Nr. 13/2005) umgesetzt. Die Fachabteilung 13B hat einen Leitfaden zur Durchführung der „strategischen Umweltprüfung (SUP)“ erstellt.

Die Beurteilung der Umwelterheblichkeit der Planungen erfolgt demnach in 4 Schritten:

- Schritt 1: Prüfung anhand von Ausschlusskriterien, ob die Durchführung einer Umwelterheblichkeit bzw. einer Umweltprüfung notwendig ist
- Schritt 2: Prüfung auf mögliche UVP-Pflicht bzw. mögliche erhebliche Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes
- Schritt 3: Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) zur Feststellung von allfälligen erheblichen Umweltauswirkungen
- Schritt 4: Umweltprüfung mit Umweltbericht

Die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. einer Umweltprüfung ist bereits bei zutreffen eines der folgenden Ausschlusskriterien nicht erforderlich (siehe Schritt 1):

- Geringfügige Änderung von Plänen (Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne);
- Die Planung betrifft nur die Nutzung kleiner Gebiete.
- Die Planung wurde bereits auf höherer Ebene einer Umweltprüfung (REPRO oder ÖEK) unterzogen.
- Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden nicht geändert.
- Planungen mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind;

Die verfahrensgegenständliche Fläche ist im Örtlichen Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde Lang als Bereich für die gewerbliche (industrielle) Nutzung festgelegt. Im Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde Lang ist der Bereich entlang der L 602 als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet und im östlichen Teilbereich als Aufschließungsgebiet für Industriegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,0 gewidmet.

Eine Änderung der Flächenwidmung von derzeit Bauland Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet (Aufschließungsgebiet) in „Flächen für die Errichtung von Gebäuden für Betriebe des Einzelhandels in der Form eines Factory-Outlet-Center“ stellt eine geringfügige Änderung der Pläne (Entwicklungskonzept und Flächenwidmung) dar. Da bereits eine Baulandwidmung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet besteht, werden die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Lang durch die Einzelstandortverordnung die folgenden zwei Ausschlusskriterien zutreffen:

- Geringfügige Änderung von Plänen (Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne);
- Die Eigenart und der Charakter des Gebietes werden nicht geändert.

Die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. einer Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.) Fachspezifischer Teil:

a) Raumordnungsfachlicher Bereich

Gutachterliche Stellungnahme aus raumordnungsfachlicher Sicht (Zusammenfassung):

Gemäß den Bestimmungen des § 23a Abs. 7 ROG sind bei der Festlegung von Flächen für Einkaufszentren - zusätzlich zu den in der Einkaufszentrenverordnung festgelegten Standorten - die folgenden raumordnungsfachlichen Prüfkriterien anzulegen:

- Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur und
- Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamttraumes.

Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung der Nahversorgung in Erwägung zu ziehen.

Die Fläche, die lt. Antrag der Gemeinde Lang für Einkaufszentren der Sonderform Factory Outlet Center festgelegt wird, liegt in der Gemeinde Lang, rund 25 km südlich von Graz, rund 1 km südlich der Anschlussstelle Lebring der A 9 Phyrn-Autobahn und östlich der Landesstraße L 602 Schönbergstraße. Der ggst. Bereich ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan i.d.F. 4.0 der Gemeinde Lang im westlichen Viertel als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet und im östlichen Teilbereich als Aufschließungsgebiet für Industriegebiet 1 gewidmet.

Fachliche Grundlagen für die Festlegung der maximalen Verkaufsfläche sowie der Voraussetzungen bzw. der Merkmale eines Factory Outlet Centers im Sinne der ggst. Verordnung sind die „Handelsstrukturelle Analyse“ sowie die Studie „Standortselektionsprozess im Bundesland Steiermark“ der Fa. Standort + Markt. Die nachvollziehbar aufbereiteten und schlüssigen Gutachten kommen zusammenfassend zur Aussage, dass ein FOC aufgrund seiner überregionalen Alleinstellung und der davon ausgehenden Zugkraft über ein sehr weitläufiges Einzugsgebiet verfügt. Die Umsatzleistung und Wirkung eines FOC kann sich in einem sehr weitläufigen Marktgebiet entfalten (innerhalb der Erreichbarkeitszone des geplanten Standortes Jöss von 90 Minuten mit dem Pkw leben rund 2,2 Mio. Einwohner), in dem die Verdrängungseffekte im Vergleich zu einem kleinräumig wirksamen „klassischen“ Einkaufszentrum deutlich geringer ausgeprägt sind. Durch die Errichtung eines FOC im Sinne der Antragsunterlagen im Bereich der beantragten Fläche für Einkaufszentren ist daher keine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in der Steiermark und deren angestrebte Siedlungsstruktur zu erwarten.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) Leibnitz liegt der geplante Standort innerhalb des ausgewiesenen Baulandbestandes („sonstiges Bauland“). Die regionalen Vorrangzonen (Landwirtschaft, Grünzone, regionaler Grünzug) werden durch das ggst. Vorhaben nicht berührt. Die Festlegung der Fläche für Einkaufszentren der Sonderform Factory-Outlet-Center im Rahmen einer Einzelstandortverordnung hat daher keine negativen Auswirkungen auf die Einordnung des Teilraumes in die Entwicklung des Gesamtgebietes.

Aufgrund der Lage des FOC außerhalb von Ballungsräumen (z.B. Graz, Leibnitz) und des sehr stark eingeschränkten Warenangebotes - insbesondere von Waren des kurzfristigen Bedarfs - kann dieses nur eine untergeordnete Nahversorgungsfunktion erlangen. Durch die Errichtung eines FOC im Sinne der Antragsunterlagen ist daher keine Gefährdung der Nahversorgung in der Steiermark zu erwarten. Der Einzugsbereich am Standort Jöss ist für ein FOC lt. den Analysen von Standort + Markt genügend groß.

b) Verkehrlicher Bereich:

Gutachterliche Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht (Zusammenfassung):

Auf Grundlage der vorgelegten Unterlagen und Besprechungen sowie aufgrund der derzeitigen äußeren Erschließung des Projektstandortes und unter Berücksichtigung der Durchführung der in der vorgelegten verkehrstechnischen Untersuchung angegebenen Maßnahmen

- zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßenkreuzungen,
- zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf dem Römerradweg durch eine Trassenänderung, wobei der Radweg in jedem Fall an das FOC anzuschließen wäre,
- zur Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr,
- sowie bei Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf das sonstige Verkehrsgeschehen durch die Errichtung einer entsprechenden inneren Aufschließung im FOC wird nicht mit einer großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur bedingt durch das geplante FOC im Gemeindegebiet von Lang gerechnet und kann die verkehrsmäßige äußere Erschließung als geeignet für das Vorhaben angesehen werden.

c) Luft- sowie lärmtechnischer Bereich:

Gutachterliche Stellungnahme aus Sicht der Luftreinhaltung (Zusammenfassung):

Die wesentlichen Emissionen von Luftschadstoffen stammen aus dem, durch das Einkaufszentrum verursachten Verkehr. Im Vergleich zu den Immissionsgrenzwerten werden die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) mit dem höchsten Massenstrom emittiert. Der Standort liegt in einem gemäß §8 Abs.2 Z.4 IG-L ausgewiesenen Sanierungsgebiet. Bezüglich der Zusatzbelastungen mit PM₁₀ ergaben Immissionsabschätzungen, dass diese als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes bewertet werden können. Die Zusatzimmissionen von NO₂ lassen auf

Grund der Vorbelastung (Messungen in Leibnitz) erwarten, dass Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Damit kann aus der Sicht der Luftreinhaltung festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Planungsrichtwerte, die nur den Rahmen für künftige erforderliche Detailgenehmigungen festlegt, die Anforderungen des § 23a Abs. 7 ROG als erfüllt anzusehen sind.

Gutachterliche Stellungnahme aus lärmtechnischer Sicht (Zusammenfassung):

Der schalltechnische Befund zeigt, dass durch die widmungsgemäße Nutzung der vorgesehenen Flächen ein relevanter Immissionsanteil nicht zu erwarten ist. Als wesentliche Quelle ist der Verkehrslärm und hier insbesondere der durch das Outlet-Center induzierte Verkehr zu nennen. Durch den Verkehrslärm kommt es zu geringfügigen Anhebungen der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse um weniger als 1dB. Zu einer Veränderung um weniger als 1 dB ist ergänzend festzuhalten, dass dies im Bereich der Rechen- und Messgenauigkeit liegt und nach dem Stand der Wissenschaft und Technik akustisch nicht aufgelöst werden kann.

Hinsichtlich allfälliger Schallpegelspitzen kommt es zu keiner Veränderung hinsichtlich der Höhe, eine Erhöhung der auftretenden Schallpegelspitzen ist im Ausmaß der Verkehrszunahme (siehe Verkehrsprognose 2010) jedenfalls gegeben.

Als Beurteilungsgrundlage wurde dem „Industriegebiet 1“ ein Planungsrichtwert für „Gewerbegebiet“ zugeordnet. Eine Überschreitung dieses Planungsrichtwertes kann zu einer anderen Beurteilung führen und ist daher sinnvoller Weise zu vermeiden. Bei der Einhaltung dieses Planungsrichtwertes ist sichergestellt, dass an keinem Punkt der Grundstücksgrenze eine Überschreitung des Planungsrichtwertes gegeben ist. Aus gutachterlicher Sicht wird daher nachfolgende Auflage vorgeschlagen:

„An keinem Punkt der Grundgrenze des Aufschließungsgebietes für Industriegebiet 1 darf ein Planungsrichtwert von 65 dB im Zeitraum von 06.00 – 22.00 Uhr sowie 55 dB im Zeitraum von 22.00 – 06.00 Uhr überschritten werden.“

d) Medizinischer Bereich:

Gutachterliche Stellungnahme aus medizinischer Sicht (Zusammenfassung):

Durch die Zusatzimmissionen Luftschadstoffe PM10 und NO₂ sowie Lärm, ist bei Einhaltung der lärmtechnischen Auflagen mit keinen gesundheitlichen Auswirkungen auf den menschlichen Organismus zu rechnen.

3.) Verordnungsspezifischer Teil:

Die ggst. Einzelstandortverordnung besteht aus dem Verordnungstext und der Anlage, welche einen integrierenden Bestand bildet und die Fläche darstellt, auf welche sich die gegenständliche Verordnung bezieht.

Die Formulierung des § 23a Abs. 7 ROG “für Betriebe des Einzel- und Großhandels” lässt die Einschränkung auf eine Sonderform eines Einkaufszentrums zu, weil auch ein Factory Outlet Center ein Betrieb des Einzelhandels ist.

Mit der Verordnung wird der Nutzungsrahmen (Widmung) abgesteckt, der insbesondere auch für das folgende Baubewilligungsverfahren von Bedeutung ist.

Die zusätzlichen materiellen Anforderungen in § 23a Abs. 7 ROG erlauben es der Landesregierung auch einschränkende Festlegungen zu treffen, bei denen die Anforderungen erfüllt werden.

Sind die Widmungsbestimmungen etwa des § 23a Abs. 5 ROG auf gesetzlicher Ebene verankert, so wird die konkrete Widmung für Betriebe des Einzel- und Großhandels durch die Einzelstandortverordnung der Landesregierung geschaffen.

Die Möglichkeit der Konkretisierung und die Sicherstellung eben dieser Nutzung der beantragten Planung (in Form eines Factory Outlet Centers und nicht in Form eines Einkaufszentrums 1 oder 2) durch die Baubehörde bzw. Aufsichtsbehörde anhand solcher Kriterien erscheint aus heutiger Sicht machbar und gegeben.

Zur Frage der baubehördlichen Zuständigkeit ist auszuführen, dass die Gemeinde Lang mit Wirkung 1.3.2007 ihre Baukompetenz bei gewerblichen Betriebsanlagen auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen hat (siehe Bauübertragungsverordnung in der aktuellen Fassung). Dies bedeutet, dass die Bezirkshauptmannschaft in einem gemeinsamen Verfahren das Betriebsanlagen- und auch das baubehördliche Verfahren abwickelt. Die Zuständigkeit der Gemeinde ist keinesfalls mehr gegeben. Bei einer UVP-Pflicht des Projektes wäre überhaupt die Zuständigkeit des Landeshauptmannes gegeben.

Bei Vergleich der Raumordnungsgesetze der übrigen Bundesländer kann festgestellt werden, dass lediglich Vorarlberg und Niederösterreich eine Einschränkung auf einzelne Warengruppen kennen. In den übrigen Bundesländern werden die Warengruppen meist auf dem Umweg über die Typisierung von Einkaufszentren indirekt eingeschränkt. Während in Niederösterreich die Landesregierung mittels einer Warengruppen-Verordnung festgelegt hat, welche Warengruppen zentrumsrelevant sind und welche nicht (Baumaterialien, Gartendinge etc.) kann in Vorarlberg die Zulässigkeit von Warengruppen und sogar Sortimenten nach Standortgemeinden – allerdings nur mittels eines Landesraumplanes – eingeschränkt werden.

Es bestehen nach dem Stand der Technik und (Handels-)Wissenschaft nachstehende fachliche Kriterien für die Einstufung eines Einkaufszentrums als Factory Outlet Center, welche als Abgrenzung zur Errichtung und des Betriebes eines "klassischen" Einkaufszentrums angesehen werden können:

- Flächenbeschränkung auf eine Gesamtgröße von 5.000 bis 20.000 m² Verkaufsfläche im Sinne § 23a Abs. 3 lit. b ROG (ohne Flächen wie z.B. Sozialflächen, Lagerräume, "Mallflächen", etc.);
- Singuläre Betreiberstruktur;
- Entwicklung nach einem einheitlich gestalteten Gesamtkonzept (wie z.B. Planung, Entwicklung, Management) in einer räumlich und funktionell zusammenhängenden Gebäudegruppierung;
- Überwiegend kleinere herstellerbetriebene Ladeneinheiten zwischen 100 und 300 m² Verkaufsfläche;
- Verkauf über den direkten Vertriebskanal eines Markenartikelherstellers oder durch einen für diesen Zweck verpflichteten Vertriebspartner;
- Eingeschränktes Sortiment, wie z.B. 2. Wahl-Ware, Nichtsaison-Waren, Produktionsüberhänge, Auslaufmodelle, Retouren und Musterkollektionen von Markenprodukten und dgl.;
- Eingeschränkter Branchenmix:
 - 50 – 70 % der Verkaufsfläche Textilien,
 - 10 – 30 % der Verkaufsfläche Schuhe/Lederwaren/Accessoires (einschl. Optik),
 - unter 35 % der Verkaufsfläche sonstiger Auswahlbedarf wie:
 - Hartwaren (z.B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren),
 - Heimtextilien,
 - Spielwaren,
 - keine Lebensmittel (ausgenommen Lebensmittelgenussartikel im untergeordneten Ausmaß)
 - keine Waren des täglichen Bedarfes i.S. GewO (ausgenommen Textilien mit Verbrauchsgütercharakter im untergeordneten Ausmaß);
- Ganzjährig hohe Preisabschläge im Vergleich zum Sortiment 1. Wahl;
- Gastronomieangebot im untergeordneten Ausmaß (im Ausmaß von max. 10 % der Verkaufsfläche);
- Keine sonstigen konsumnahen und persönlichen Dienstleistungen (wie z.B. Friseur, Solarium, Schlüsseldienst, Bankinstitut und dgl.).

Das FOC ist zwar dem Agglomerationstyp Einkaufszentrum zuzuordnen, aber keineswegs hinsichtlich seiner Standortanforderungen und seiner Funktionsweise einem klassischen Einkaufszentrum gleichzusetzen. Das hat zur Folge, dass aufgrund der wesentlichen funktionalen Unterschiede zwischen klassischem EKZ und FOC gesonderte Genehmigungsrichtlinien in der Raumplanung notwendig sind. Nur mit geeigneten Genehmigungsrichtlinien ist es möglich, derartige Handelsimmobilien an geeigneten, peripheren - d.h. von Ballungsräumen deutlich abgesetzt gelegenen – und damit raumordnungstechnisch in der Regel besonders sensiblen – Standorten in der Steiermark überhaupt zu ermöglichen.

Die maßgeblichen funktionalen Unterschiede zwischen FOC und EKZ werden in nachfolgender Gliederung behandelt, wobei an geeigneter Stelle auf den jeweiligen Verordnungstext hingewiesen wird:

- **Mieter:** Im klassischen EKZ ist der Mieter der Einzelhandel, im FOC ist es die Industrie. Aus diesem Grund wurde im Verordnungstext normiert, dass der *„Verkauf nur über den direkten Vertriebskanal eines Markenartikelherstellers oder durch einen für diesen Zweck verpflichteten Vertriebspartner zulässig“* ist.
- **Angebot:** Im klassischen EKZ dominieren nicht nur Marken-Shops sondern auch Eigenmarken sowie No-Name-Produkte; im FOC wird ausschließlich Markenware angeboten. Aus diesem Grund wurde im Verordnungstext normiert, dass der *„...Verkauf nur über den direkten Vertriebskanal eines Markenartikelherstellers....zulässig...“* ist.
- **Flächenkonfiguration:** Im klassischen EKZ besteht die Notwendigkeit der Integration von Magnetbetrieben. Die Shopgröße variiert aber insgesamt in einer sehr hohen Bandbreite zwischen 10 und 10.000 m². Im FOC beläuft sich die Mehrheit der Flächen zwischen 100 und 300 m², nur wenige Betriebe weisen eine Größe von bis zu 800 m² auf. Die Normierung in § 1 Z 1 soll gewährleisten, dass kein „Großflächen-dominiertes“ Zentrum sondern ein typisches, von Klein- und Mittelflächen dominiertes FOC umgesetzt wird.
- **Größe:** Das klassische EKZ weist in Europa eine Größenordnung zwischen 5.000 und 200.000 m² auf, während das FOC einen Größenspielfraum zwischen 10.000 und 30.000 m² hat. Allerdings gibt es in Amerika mittlerweile deutlich größere FOC (z.B. Woodberry Common nördlich von New York). Vor dem Hintergrund der heutigen Handelslandschaft im Raum Steiermark/Slowenien wird – auch unter Einbeziehung der Erfordernisse einer kritischen Größe zur Erlangung einer ausreichenden Kundenfrequenz – die im Verordnungstext normierte Größenordnung von 16.500 m² („reine“) Verkaufsfläche für angemessen erachtet.
- **Branchen-Mix:** Das klassische Einkaufszentrum hat einen stark durchmischten Branchen-Mix, der primär nahversorgend wirkt. Im FOC liegt bisherigen Beobachtungen zufolge ein Angebotsschwerpunkt im Bekleidungsbereich vor (50 - 70 % Textilien, 10 - 30 % Schuhe, bis zu 35 % sonstiger Auswahlbedarf).
- **Gastronomieanteil:** Während in klassischen Einkaufszentren in Österreich ein Gastronomieanteil – je nach Ausmaß des „Entertainmentbereiches“ – zwischen 5 und 10 % zu beobachten ist, liegt dieser Anteil bei FOCs in der Regel niedriger. Aus diesem Grund wurde ein Verkaufsflächenanteil von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche für Gastronomie in der Verordnung normiert (siehe § 1 Ziff. 5).

- **Lebensmittelanteil:** In den bekannten FOCs ist zu beobachten, dass zwar keine Supermärkte, Drogeriemärkte, Lebensmitteldiskonter oder Verbrauchermärkte angesiedelt sind, sehr wohl aber kleinflächige Anbieter bis etwa 200 m² Verkaufsfläche mit Genussmitteln (sehr häufig in Form einer „Schokothek“ aber auch in Form von Vinotheken). Am Standort Jöb soll die zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittelgenussmittel den Verkauf von regionalen Spezialitäten in Verbindung mit Tourismuswerbung ermöglichen. Um jedoch zu verhindern, dass sich größere, die Nahversorgungssituation im Nahbereich möglicherweise beeinflussende Betriebe im FOC ansiedeln, wurde eine entsprechende Normierung vorgenommen.
- **Dienstleistungsanteil:** Der Dienstleistungsbereich betont in klassischen Einkaufszentren primär den nahversorgenden Charakter. Da das FOC keine nahversorgenden Funktionen erfüllt, wurde im Verordnungstext (siehe § 1 Z 7) die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ausgeschlossen.

Ergänzend dazu sind nachfolgende Unterscheidungskriterien in der Handelswissenschaft gegeben, auf welche im Verordnungstext jedoch nicht näher eingegangen werden konnte:

- **Preisgestaltung:** Im EKZ findet man mit Ausnahme saisonaler Preisreduktionen „Straßenpreise“ vor, im FOC wird in der Regel seitens der Betreiber eine 30- bis 70-prozentige Preisreduktion zum „suggested Retailpreis“ garantiert und überwacht.
- **Preislage:** Im klassischen EKZ liegt zu 90 % ein unteres bis mittleres Preisniveau vor, im FOC ist es gewöhnlicher Weise ein mittleres bis höheres Preisniveau.
- **Verkehrsanbindung:** Das klassische EKZ nutzt in der Regel die städtische Verkehrsinfrastruktur (Straßenverkehr, U-Bahn-Anschluss), das FOC hingegen benötigt aufgrund seiner überregionalen Reichweite einen Autobahnanschluss.
- **Lage:** Das klassische EKZ liegt in der Regel (teil-)integriert bzw. am Stadtrand, das FOC liegt europaweit betrachtet zu 90 % rein peripher, also deutlich abgesetzt von Ballungsräumen.
- **Handelsstrukturelle Wirkung:** Das klassische EKZ wirkt je nach Größe und Gewicht lokal bis regional. Das FOC weist aufgrund seiner speziellen Angebotskonfiguration, noch dazu vor dem Hintergrund der garantierten Preisreduktion und der attraktiven Markenware, eine **überregionale** Reichweite auf. Das FOC ist damit kein Nahversorger.
- **Besuchshäufigkeit:** Während das klassische EKZ im Österreich-Durchschnitt zumindest einmal wöchentlich besucht wird, liegt die Besuchshäufigkeit bei FOCs zwischen 2 und maximal 4 Besuchen jährlich.
- **Verweildauer:** Die typische Verweildauer im klassischen EKZ liegt je nach Größe zwischen 25 Minuten und 2 Stunden, während im FOC die Verweildauer zwischen 2 und 5 Stunden beträgt.
- **Touristische Relevanz:** Klassische Einkaufszentren sind nur in speziellen Fällen (lageabhängig) für Touristen von Interesse, während FOCs bei geeigneter Werbung und touristischem Umfeld von hoher touristischer Relevanz sein können.

- **Anforderung an das Einzugsgebiet:** Während das klassische Einkaufszentrum mit einem Einwohnerpotential von 20.000 bei kleinen Agglomerationen das Auslangen findet, benötigt ein FOC ein Einwohnerpotential von 2 bis 3 Mio Einwohnern in einer Fahrzeitentfernung von maximal 90 Minuten.

Aus diesen Kriterien wurden die bau- und raumordnungsrechtlich relevanten Kriterien in den Verordnungstext entsprechend übernommen.

zu § 1 - Begriffsbestimmung:

Der Begriff Einkaufszentren gemäß § 23a des ROG wird in § 1 durch die Festlegung wesentlicher Kriterien zur Einstufung eines Einkaufszentrums als Sonderform Factory Outlet Center (FOC) konkretisiert.

Das FOC ist zwar dem Agglomerationstyp Einkaufszentrum zuzuordnen, aber keineswegs hinsichtlich seiner Standortanforderungen und seiner Funktionsweise einem klassischen Einkaufszentrum gleichzusetzen. Das hat zur Folge, dass aufgrund der wesentlichen funktionalen Unterschiede zwischen klassischem EKZ und FOC gesonderte Genehmigungsrichtlinien in der Raumplanung notwendig sind. Nur mit geeigneten Genehmigungsrichtlinien ist es möglich, derartige Handelsimmobilien an geeigneten, peripheren, also von Ballungsräumen deutlich abgesetzt gelegenen – und damit raumordnungstechnisch in der Regel besonders sensiblen – Standorten in der Steiermark überhaupt zu ermöglichen.

zu § 1 Z1.:

Im klassischen EKZ besteht die Notwendigkeit der Integration von Magnetbetrieben. Die Shopgröße variiert aber insgesamt in einer sehr hohen Bandbreite zwischen 10 und 10.000 m². Im FOC beläuft sich die Mehrheit der Flächen zwischen 100 und 300 m², nur wenige Betriebe weisen eine Größe von bis zu 800 m² auf. Um einen vernünftigen Spielraum im Rahmen der Projektentwicklung zu erhalten, wurde im Verordnungstext eine Größenordnung zwischen 25 und 300 m² Verkaufsfläche für mindestens 75% der Ladeneinheiten sowie maximal 1.000 m² Verkaufsfläche für einzelne Ladeneinheiten gewählt. Die Normierungen des § 1 Z 1 sollen gewährleisten, dass kein „Großflächen-dominiertes“ Zentrum sondern ein typisches, von Klein- und Mittelflächen dominiertes FOC umgesetzt wird.

zu § 1 Z2:

Im klassischen EKZ ist der Mieter der Einzelhandel, im FOC ist es die Industrie. Aus diesem Grund wurde im Verordnungstext normiert, dass der *„Verkauf nur über den direkten Vertriebskanal eines Markenartikelherstellers oder durch einen für diesen Zweck verpflichteten Vertriebspartner zulässig“* ist.

zu § 1 Z3:

Das klassische Einkaufszentrum (EKZ) hat einen stark durchmischten Branchen-Mix, der primär nahversorgend wirkt. Im FOC liegt bisherigen Beobachtungen zufolge ein Angebotsschwerpunkt im Bekleidungsbereich vor (50 - 70 % Textilien, 10 - 30 % Schuhe, bis zu 35 % sonstiger Auswahlbedarf).

zu § 1 Z4:

Während in klassischen Einkaufszentren in Österreich ein Gastronomieanteil – je nach Ausmaß des „Entertainmentbereiches“ – zwischen 5 % und 10 % zu beobachten ist, liegt dieser Anteil bei FOCs in der Regel niedriger. Aus diesem Grund wurde ein Verkaufsflächenanteil von maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche für Gastronomie in der Verordnung normiert.

In den bekannten FOCs ist zu beobachten, dass zwar keine Supermärkte, Drogeriemärkte, Lebensmitteldiskonter oder Verbrauchermärkte angesiedelt sind, sehr wohl aber kleinflächige Anbieter bis etwa 200 m² Verkaufsfläche mit Genussmitteln (sehr häufig in Form einer „Schokotheke“ aber auch in Form von Vinotheken). Da insbesondere die Steiermark auch im Tourismus als „Feinschmeckerland“ werblich auftritt, sollte eine entsprechende Ansiedlungsmöglichkeit im FOC gewährleistet werden. Da es allerdings zu verhindern gilt, dass sich größere, die Nahversorgungssituation im Nahbereich möglicherweise beeinflussende Betriebe im FOC ansiedeln, wurde eine entsprechende Normierung vorgenommen.

zu § 1 Z6:

Der Dienstleistungsbereich betont in klassischen Einkaufszentren primär den nahversorgenden Charakter. Da das FOC keine nahversorgenden Funktionen erfüllt, wurde im Verordnungstext die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ausgeschlossen.

zu § 2 – Flächenfestlegung:

§ 2 definiert mit dem Flächenausmaß in Quadratmetern, den angeführten Grundstücksnummern und der planlichen Darstellung der Anlage, die Flächenfestlegung für das Einkaufszentrenbaugebiet (Factory Outlet Center).

zu § 3 – Größenfestlegung:

Die Festlegung der maximal zulässigen Größe des Einkaufszentrenbaugebiet (Factory Outlet Center) wird analog zu den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungs-Infrastruktur, LGBl. Nr. 25/2004 mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche insgesamt und dem zulässigen Anteil von Verkaufsflächen für Lebensmittel davon festgelegt. Die Verkaufsflächen sind in § 23a Abs. 3 lit. b des ROG definiert.

Das klassische EKZ weist in Europa eine Größenordnung zwischen 5.000 und 200.000 m² auf, während das FOC einen Größenspielraum zwischen 10.000 und 30.000 m² hat. Allerdings gibt es in Amerika mittlerweile deutlich größere FOC (z.B. Woodberry Common nördlich von New York). Vor dem Hintergrund der heutigen Handelslandschaft im Raum Steiermark/Slowenien wird – auch unter Einbeziehung der Erfordernisse einer kritischen Größe zur Erlangung einer ausreichenden Kundenfrequenz – die im Verordnungstext festgehaltene Größenordnung von 16.500 m² („reine“) Verkaufsfläche für angemessen erachtet.

zu § 4 - Inkrafttreten:

Die gegenständliche Einzelstandortverordnung wird nach Beschluss durch die Landesregierung im Landesgesetzblatt kundgemacht.