

**Vorblatt**  
(Stand: 26.09.2007)

**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 Vogau - 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 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 1974 sind nach der Novelle LGBl.Nr. 13/2005 zum ROG 1974, in Kraft getreten am 24.03.2005, auf die Notwendigkeit einer strategischen Umweltprüfung hin zu untersuchen.

Nach der Geschäftseinteilung der Steiermärkischen 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 Aufschließungserfordernissen.

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. Die in der vorliegenden Verordnung vorgenommene Konkretisierung bzw. Festlegung von Verkaufsflächen ist 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 17.2.2005 hat die Gemeinde Vogau die Erlassung einer Einzelstandortverordnung durch die Landesregierung gem. § 23a Abs. 7 ROG für Einkaufszentren 1 und 2 beantragt.

Bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen wird in dem von der Gemeinde Vogau als Antragsteller im vorgelegten Gutachten der Fa. Standort & Markt schlüssig festgestellt, dass die Flächen kleiner sein müssen, als ursprünglich von der Gemeinde beantragt, um den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes, insbesondere um den ersten beiden Kriterien des § 23a Abs. 7 ROG zu entsprechen.

Die Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens wurden dem Antragsteller mit Äußerung der ha. Behörde vom 12.04.2006 mitgeteilt und wurden die darin angesprochenen Antragsunterlagen von Seiten des Antragstellers nachgereicht bzw. mit Schreiben des Antragstellers vom 02.05.2007 eine Reduzierung des Flächenausmaßes vorgenommen.

Für den obligatorischen Anwendungsbereich der SUP-Durchführung ist zu prüfen, ob die Einzelstandortverordnung ein Projekt gemäß Anhang 1 des UVP-G 2000 ist, d.h. ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Projekt durchzuführen ist. Unter Ziffer 19 dieses Anhangs 1 ist angeführt, dass eine UVP im vereinfachten Verfahren für Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge durchzuführen ist. Die geplante Einzelstandortverordnung für Vogau umfasst eine Fläche von 4,67 ha, aus den Projektunterlagen der antragstellenden Gemeinde ist zu entnehmen, dass 438 Parkplätze errichtet werden. Das übersteigt bei Weitem die nach dem Baugesetz geforderte Anzahl der Mindeststellplätze von 151 für die geplante Verkaufsfläche von 7.550 m<sup>2</sup>. Nachdem beide Werte deutlich unter den oben angeführten Schwellwerten liegen, auch unter den Schwellwerten für Einkaufszentren in (hier nicht gegebenen) schutzwürdigen Gebieten ist jedenfalls keine

Umweltverträglichkeitsprüfung und demnach auch kein Umweltbericht im Raumordnungsverfahren erforderlich.

Als nächstes ist auf Basis der Umweltverträglichkeit zu prüfen, ob eine strategische Umweltprüfung für diese Planung erforderlich ist. Dazu ist die Prüfung hinsichtlich Ausschlusskriterien notwendig (siehe auch Leitfaden zur Beurteilung der Umwelterheblichkeiten der örtlichen Raumplanung der Fachabteilung 13B):

- Von einer geringfügigen Änderung kann nicht gesprochen werden, da die Erlassung einer Einzelstandortverordnung jedenfalls wesentlicher ist, als kleine Flächenwidmungsplanänderungen.
- Da es sich um eine Fläche größer als 3.000 m<sup>2</sup> handelt, trifft das Ausschlusskriterium „Nutzung kleiner Gebiete“ nicht zu.
- Nachdem es sich um eine Landesverordnung handelt, die nicht im Rahmen eines Regionalen Entwicklungsprogramms erfolgt das bereits einer Umweltprüfung unterzogen wurde, trifft dieses Ausschlusskriterium ebenfalls nicht zu.
- Die Frage ob Eigenart und Charakter des Gebietes nicht verändert werden, ist wie folgt zu beurteilen:

Die Flächen sind seit mehreren Flächenwidmungsplanperioden bereits als Industrie- und Gewerbebaugelände bzw. Gewerbebaugelände ausgewiesen. Der überwiegende Teil der Flächen ist bereits bebaut und entsprechend dem Charakter von Industrie- und Gewerbebaugelände genutzt. Der größte Teil dieser bestehenden Nutzung sind Handelsbetriebe. Durch die Standortverordnung sollen die freien Flächen ebenfalls für Handelsbetriebe vorgesehen werden, sodass sich insgesamt daraus ein Einkaufszentrum mit Lebensmittelanteil (EZ 1) ergibt. Ausgedrückt in Verkaufsflächen erweitert sich der Bestand von 4.050 m<sup>2</sup> um 3.500 m<sup>2</sup>, was insgesamt die Maximalfläche von 7.550 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen ergibt. Die verkehrstechnischen Unterlagen (sowohl aus dem Antrag, als auch von Seiten des Amtssachverständigen) legen dar, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens ohne Probleme verkraftet. Ausschlaggebend ist jedoch, dass auch bei der Umsetzung der Flächenreserven der derzeitigen Widmung als Industrie- und Gewerbebaugelände zusätzliches Verkehrsaufkommen generiert werden würde, wenn man von der schon in Bestand gegebenen klein- und mittelbetrieblichen Struktur ausgeht. Daher kann dieses Ausschlusskriterium angewendet werden, da die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert wird. Die geplante Einkaufszentrenwidmung entspricht im Wesentlichen der bestehenden Widmung und Nutzung als Industrie- und Gewerbebaugelände.

- Die Frage, ob es sich um Planungen handelt, mit denen offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind, ist ebenfalls zutreffend, da es sich wie oben angeführt, um eine Änderung von Baugebietskategorien handelt, die hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen ähnlich sind, nämlich von Industrie- und Gewerbebaugebiet 1 auf Baugebiet für EZ 1 (wiederum der Hinweis auf den überwiegend schon gegebenen Bestand).

Damit sind im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung 2 Ausschlusskriterien vorliegend, weshalb aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Durchführung einer SUP erforderlich ist.

Die Prüfung der ggst. Einzelstandortverordnung hat ergeben, dass die Schwellwerte gemäß Anhang 1 des UVP-G 2000 (Flächeninanspruchnahme von mindestens 10 ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge) nicht erreicht werden, weshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sein wird.

Da die Einkaufszentrumsfläche weniger als 10 ha umfasst und weniger als 1.000 Stellplätze haben wird, ist die Durchführung eines UVP-Verfahrens nicht notwendig, auch entfällt der Umweltbericht im Raumordnungsverfahren nach dem obligatorischen Anwendungsbereich der SUP-Durchführung. Eine strategische Umweltprüfung (SUP) ist nicht durchzuführen, da im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung sich 2 Ausschlusskriterien gezeigt haben:

1. Eigenart und Charakter des Gebietes werden nicht wesentlich verändert, das es sich um bestehendes Gewerbebaugebiet bzw. Industrie- und Gewerbebaugebiet handelt und
2. gegenüber den bestehenden Planungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Zur Frage der baubehördlichen Zuständigkeit ist auszuführen, dass die Gemeinde Vogau mit Wirkung vom 01.11.2003 ihre Baukompetenz bei gewerblichen Betriebsanlagen auf die Bezirkshauptmannschaft übertragen hat (siehe Bauübertragungs-Verordnung in der aktuellen Fassung, LGBI.Nr. 58/1999 in der maßgeblichen Novelle LGBI.Nr. 86/2003).

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.

## **2.) Fachspezifischer Teil:**

### **a) Raumordnungsfachlicher Bereich**

#### Gutachterliche Stellungnahme aus raumordnungsfachlicher Sicht (Zusammenfassung):

Die von der Gemeinde Vogau beantragte Fläche zur Ausweisung als Einkaufszentrenbaugelände befindet sich im Bereich der Autobahnabfahrt Vogau der A9 im Kreuzungsbereich der B67 und B69. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde seit mehreren Flächenwidmungsplanperioden als Industrie- und Gewerbebaugelände 1, nunmehr teilweise als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Fläche ist überwiegend bereits bebaut, wobei ein Teil dieser Nutzung bereits Handelsbetriebe sind mit Verkaufsflächen von mehr als 4.000 m<sup>2</sup>. Mit der Fa. Spar besteht auch bereits ein Anbieter für Lebensmittel. Fachliche Grundlage für die Festlegung der maximalen Verkaufsflächen insgesamt und dem Lebensmittelanteil ist ein Gutachten der Fa. Standort & Markt zur Einzelhandelsagglomeration Vogau. Daraus wurde abgeleitet, welche Erweiterung der Handelsbetriebsflächen an diesem Standort zulässig sind, um den Zielsetzungen des ROG, insbesondere den Kriterien des § 23a Abs. 7 ROG zu entsprechen. Daraus ergab sich eine Reduzierung der ursprünglich von der Standortgemeinde beantragten Fläche auf die in der Verordnung festgelegten maximalen 7.550 m<sup>2</sup> insgesamt, mit einem maximalen Lebensmittelanteil von 4.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das ist gegenüber dem Bestand eine Erweiterung um maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Ein Teil der Grundstücksflächen an diesem Standort wurde im Gewerbegebiet belassen, da es sich dabei um Bestandsflächen der Fa. Minas handelt, die nicht einem Einkaufszentrum zuzurechnen sind.

Das nachvollziehbar aufbereitete und schlüssige Gutachten der Fa. Standort & Markt kommt zusammenfassend zur Aussage, dass zusätzlich zum Bestand an Handelsbetrieben auf diesem Standort zusätzliche Verkaufsflächen im Umfang von bis zu 3.500 m<sup>2</sup> als verträglich einzustufen sind, wenn der Anteil der Verkaufsflächen für Lebensmittel – als Merkmal von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Kurzfristbedarf – auf 1.400 m<sup>2</sup> beschränkt werde.

Nach den Bestimmungen des § 23a Abs. 7 ROG sind neben den eigentlichen Prüfkriterien ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen. Nach dem handelsstrukturellen Gutachten der Firma Standort & Markt beträgt das Einzugsgebiet der geplanten Fachmarkttagglomeration mehr als 23.000 Einwohner. Innerhalb dieses Einzugsbereichs beträgt die erwartete Umsatzverteilung weniger als 10 %, was in der Handelsforschung als Schwellwert dafür gilt, dass Projekte handelsstrukturell verträglich sind. Aus diesen Anforderungen wurde auch die Flächenreduktion gegenüber dem ursprünglichen Antrag der Gemeinde argumentiert.



Zur Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung wurden im Regionalen Entwicklungsprogramm Leibnitz teilregionale Versorgungszentren festgelegt. Im erweiterten Einzugsbereich sind das die teilregionalen Versorgungszentren Ehrenhausen, Gamlitz, Leutschach, Spielfeld und Straß, sowie Mureck im Bezirk Radkersburg. In Vogau selbst dient der bestehende Lebensmittelhandel als Nahversorger. Nach dem angeführten handelsstrukturellen Gutachten sind die Auswirkungen hinsichtlich der erwarteten Umsatzverteilung wie angeführt unter dem Schwellwert von 10 %, sodass insgesamt die Nahversorgungssituation mitberücksichtigt wurde.

#### **b) Verkehrlicher Bereich:**

##### Gutachterliche Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht (Zusammenfassung):

Zusammenfassend kann aus verkehrlicher Sicht ausgeführt werden, dass abgesehen von den für das Jahr 2016 zu Spitzenzeiten prognostizierten überlangen Wartezeiten bei der Ausfahrt nach links von der Zufahrt Vögele aus und abgesehen von möglichen Beeinträchtigungen des Fahrradverkehrs auf dem „Sterzradweg“ bei der Verwendung der Minasstraße als zusätzliche Aufschließung für das Einkaufszentrum, von einer geeigneten Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche gesprochen werden kann.

Hinsichtlich der Vermeidung einer großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums kann nicht angenommen werden, dass im vorliegenden Fall, durch die zusätzliche Nutzung wie beantragt durch weitere Handelsbetriebe es zu einer unzumutbaren großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur kommen wird.

Durch das Vorhaben wird, abgesehen von den erwähnten Defiziten für welche ggf. Abhilfe zu schaffen wäre, mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes gerechnet. Dies unter Berücksichtigung, dass veränderte oder zusätzliche Verkehrsbelastungen alleine noch nicht zwangsweise beachtenswerte nachteilige Auswirkungen haben müssen.

#### **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 (NO<sub>2</sub>) 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 NO<sub>2</sub> lassen auf Grund der Vorbelastung (Messungen in Leibnitz) erwarten, dass Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Aus gutachterlicher Sicht der Luftreinhaltung kann festgestellt werden, dass man bei Berücksichtigung der Planungstiefe, die nur den Rahmen für künftig erforderliche Detailgenehmigungen festlegt, die Anforderungen des § 23a Abs. 7 ROG als erfüllt anzusehen sind.

Gutachterliche Stellungnahme aus lärmtechnischer Sicht (Zusammenfassung):

Die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse im gegenständlichen Umgebungsbereich sind maßgeblich durch den Verkehrslärm aus dem Bereich der LB 67 und LB 69 geprägt. In unmittelbarer Nähe sind weitere Gewerbebetriebe angesiedelt.

Durch die zusätzlichen Flächen sind aufgrund der o.a. ortsüblichen Immissionen keine relevanten spezifischen Schallimmissionen zu erwarten; d.h. dass aus gutachterlicher Sicht eine Anhebung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse nicht zu erwarten ist.

Aus gutachterlicher Sicht des schalltechnischen Amtssachverständigen kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft und unzumutbare Immissionen aus schalltechnischer Sicht nicht zu erwarten sind.

**d) Medizinischer Bereich:**

Gutachterliche Stellungnahme aus medizinischer Sicht (Zusammenfassung):

Durch die Zusatzimmissionen Luftschadstoffe PM10 und NO<sub>2</sub> sowie Lärmimmissionen ist mit keinen messbaren 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.

**Zu § 1:**

§ 1 definiert mit dem Flächenausmaß in Quadratmetern, den angeführten Grundstücksnummern und der planlichen Darstellung der Anlage, die Flächenfestlegung für das Einkaufszentrenbaugebiet.

**Zu § 2:**

Die Festlegung der maximal zulässigen Größe des Einkaufszentrums wird analog zu den Bestimmungen des Entwicklungsprogramms zur Versorgungs-Infrastruktur, LGBI. 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.

**Zu § 3:**

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