

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 Ludersdorf-Wilfersdorf - 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 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 Gesamttraumes,
- 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 LGBl.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 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 Anschließungserfordernissen.

Mit Inkrafttreten der ggst. Verordnung gem. § 23a Abs. 7 ROG ist auch die entsprechende Flächenwidmung konstitutiv geschaffen, die Grundlage für das darauf folgende 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. 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 19.06.2006 hat die Gemeinde Ludersdorf-Wilfersdorf die Erlassung einer Einzelstandortverordnung durch die Landesregierung gem. § 23a Abs. 7 ROG für Einkaufszentren 2 mit einer max. Verkaufsfläche von 5.000 m² angesucht.

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 durchzuführen ist. Unter Ziffer 19 dieses Anhanges 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 Ludersdorf-Wilfersdorf umfasst eine Fläche von 1,2445 ha. Nach dem Baugesetz beträgt die geforderte Anzahl der Mindeststellplätze für die beantragte Verkaufsfläche von 5.000 m² 100 Stellplätze. In der Praxis wird diese Anzahl höher liegen, ist aber vom Schwellwert 1.000 weit entfernt. Nachdem beide Werte deutlich unter den oben angeführten Schwellwerten liegen, auch unter den Schwellwerten für Einkaufszentren in (hier nicht gegeben) 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 wesentlich kleiner ist, als kleine Flächenwidmungsplanverfahren.

- Da es sich um eine Fläche größer als 3.000 m² 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 bereits als Industrie- und Gewerbebaugelände, davor als Baugebiet für Einkaufszentrum III, ausgewiesen. Ein Teil der Flächen ist bereits bebaut und als Baustoffhandel mit Bürotrakt entsprechend dem Charakter von Industrie- und Gewerbegebiet genutzt. Durch die Einzelstandortverordnung sollen die freien Flächen für EZ 2-Nutzung vorgesehen werden, sodass sich insgesamt daraus ein Einkaufszentrum 2 mit 5.000 m² ergibt. Die verkehrstechnischen Unterlagen (sowohl aus dem Antrag, als auch von Seiten des Amtssachverständigen) legen dar, dass die bestehende Infrastruktur die zu erwartende Erhöhung des Verkaufsaufkommens ohne Probleme verkraftet. Ausschlaggebend ist jedoch, dass auch bei Umsetzung der Flächenreserven der derzeitigen Widmung als Industrie- und Gewerbebaugelände zusätzliches Verkaufsaufkommen generiert werden würde. Daher kann dieses Ausschlusskriterium angewendet werden, da die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert wird. Die geplante Einkaufszentrenwidmung 2 entspricht im Wesentlichen der bestehenden Widmung und Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet.
- 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 Gewerbebaugelände 1 auf Baugebiet für EZ 2 (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, da es sich um bestehendes Gewerbebaugelände bzw. Industrie- und Gewerbebaugelände handelt und
2. gegenüber den bestehenden Planungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

2.) Fachspezifischer Teil:

a) Raumordnungsfachlicher Bereich:

Gutachterliche Stellungnahme aus raumordnungsfachlicher Sicht (Zusammenfassung):

Die beantragte Einkaufszentrumsfläche der Gemeinde Ludersdorf-Wilfersdorf liegt unmittelbar an der Autobahnauffahrt Gleisdorf-West der A 2 im Nahebereich des Regionalen Zentrums Gleisdorf. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde 4.0 ist diese Fläche als Industrie- und Gewerbebaugelände 1 festgelegt. Im vorher geltenden Flächenwidmungsplan war die Fläche als Baugebiet für Einkaufszentrum III ausgewiesen. Zum damaligen Zeitpunkt war die Realisierung eines EZ III bis 5.000 m² an diesem Standort möglich, was sich durch die Rechtslage der Raumordnungsgesetznovelle 2003 geändert hat. Durch die gegenständliche Einzelstandortverordnung werden für den dort bestehenden Baustoffhandel mit Verwaltungsgebäude die früheren Rahmenbedingungen wiederhergestellt, allerdings mit dem breiteren Sortiment des Einkaufszentrums 2 nach der heutigen Rechtslage. Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist diese neue Festlegung im Einklang mit den Zielsetzungen des ROG, insbesondere den Kriterien des § 23a Abs. 7 ROG. Bei dem Standort handelt es sich de facto um eine Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes von Gleisdorf in die Nachbargemeinde, wobei das regionale Zentrum Gleisdorf als Handels- und Einkaufszentrumsstandort einen hohen Bestand von Handelsbetrieben und Einkaufszentren und eben solche Erweiterungsflächen aufweist.

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. Wie oben angeführt befindet sich die geplante Einkaufszentrenfläche im erweiterten Siedlungsgebiet des Regionalen Zentrums Gleisdorf, wobei dieser Einzugsbereich in Hinblick auf das nicht nahversorgungsrelevante Sortiment eines EZ 2 zu beurteilen ist. In Gleisdorf sind Einkaufszentren 2 bis zu 15.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Für den gegenständlichen Standort ist 1/3 dieser Fläche beantragt, weshalb der Einzugsbereich für einen Betrieb mit Non-Food-Angebot hier jedenfalls gegeben ist. Da davon auszugehen ist, dass bei einem EZ 2-Betrieb ohne

Lebensmittelangebot nahversorgungsrelevantes Sortiment, wenn überhaupt, nur in geringfügigem Ausmaß angeboten wird, kann man davon ausgehen, dass die bestehende Nahversorgungsstruktur durch dieses Einkaufszentrum keine Änderung erfährt.

b) Verkehrlicher Bereich:

Gutachterliche Stellungnahme aus verkehrlicher Sicht (Zusammenfassung):

Zusammenfassend kann aus verkehrlicher Sicht – auch ohne die Durchführung verkehrstechnischer Leistungsfähigkeitsuntersuchungen für die betroffenen Straßenabschnitte und Straßenkreuzungen – ausgeführt werden, dass von einer geeigneten Verkehrsaufschließung der Einkaufszentrumsfläche gesprochen werden kann und weiters auch nicht mit einer großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch die Ausweitung der bestehenden Verkaufsfläche des EZ 2 auf künftig 5.000 m² und die damit verbundene Vergrößerung des Parkplatzes von ca. 50 auf 100 Stellplätze gerechnet wird.

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 Weiz und Gleisdorf) erwarten, dass Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Zusammenfassend kann aus Sicht der Luftreinhaltung festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Planungstiefe, 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):

Die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse im gegenständlichen Umgebungsbereich sind maßgeblich durch den Verkehrslärm aus dem Bereich der A2 sowie durch die unmittelbar vorbeiführende LB 65 geprägt. In unmittelbarer Nähe sind weitere Industrie- und 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.

Zusammenfassend kann aus lärmtechnischer Sicht 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 NO₂ 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, LGBl. Nr. 25/2004 mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche festgelegt. Die Verkaufsflächen sind in § 23a Abs. 3 lit. b ROG definiert.

Zu § 3:

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