

Vorblatt

1. Anlass und Zweck der Neuregelung:

Gemäß § 31 Abs. 6 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 –StROG idgF. ist die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren nicht nur in Kern- und Einkaufszentren –Baugebieten, sondern auch auf Flächen in Gebieten zulässig, die durch Verordnung der Landesregierung gemäß Abs. 8 festgelegt werden.

2. Inhalt:

Gemäß § 31 Abs. 8 StROG kann die Landesregierung in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde – wie im gegenständlichen Fall über Antrag der Gemeinde Mühldorf - durch Verordnung Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 und 2 gemäß § 30 Abs. 1 Z. 6 lit. a und lit.b und deren Größe sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung festlegen.

Hingewiesen wird, dass die im Rahmen der örtlichen Raumplanung konstitutiv erfolgte überörtliche Widmungsfestlegung in einer Einzelstandortverordnung im Sinne der §§ 26 Abs. 7 Zif. 1 und 42 Abs. 8 StROG von der Standortgemeinde im Örtlichen Entwicklungskonzept sowie im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen ist.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Keine.

Erläuterungen

I. Allgemeiner Teil

1. Anlass und Zweck der Verordnungserlassung:

Die Bestimmungen zur Einkaufszentrenregelung wurden im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010, LGBl.Nr. 49/2010 unter § 31 StROG zusammengefasst. Hinsichtlich des durchzuführenden Verfahrens zur Erlassung der Einkaufszentren-Standortverordnung ist - mit Ausnahme der Anhörungsrechte bestimmter Stellen unter Einräumung einer mindestens achtwöchigen Stellungnahmefrist - keine weitere Verfahrensbestimmung vorgesehen.

Gemäß § 31 Abs. 6 StROG ist die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren nur in folgenden Gebieten zulässig:

1. Einkaufszentren 1 in Kerngebieten und Einkaufszentren – 1- Gebieten (nach § 30 Abs. 1 Z. 3 und 6 lit. a)
2. Einkaufszentren 2 in Kerngebieten und Einkaufszentren – 2- Gebieten (nach § 30 Abs. 1 Z 3 und 6 lit. b)
3. Einkaufszentren 1 und 2 auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung gemäß Abs. 8 festgelegt werden.

Neben der Möglichkeit Einkaufszentren in Kerngebieten und Einkaufszentren-Baugebieten anzusiedeln, besteht gemäß Abs. 8 eine weitere gesetzliche Bestimmung, Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 - das sind solche, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen - und Einkaufszentren 2 -die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen- durch eine Einzelstandortverordnung der Landesregierung, zusätzlich festzulegen.

Die Systematik des Raumordnungsgesetzes sieht vor, dass Einkaufszentren-Standorte entweder generell durch das Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur bestimmt werden, oder alternativ über die Ausnahmeregelung der Einkaufszentren-Einzelstandortverordnung der Landesregierung festgelegt werden, um raumverträgliche Projekte, die im Einklang mit den Vorgaben des § 31 Abs. 8 StROG stehen, zu ermöglichen.

2. Inhalt:

Gemäß § 31 Abs. 8 StROG kann die Landesregierung in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag der Gemeinde durch Verordnung Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 und 2 gemäß § 30 Abs. 1 Z.6 lit. a und b und deren Größe sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung festlegen. Voraussetzungen für die Festlegung sind insbesondere:

1. die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur,
2. die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamttraumes,
3. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums
4. die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr,
5. eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und
6. die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft

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

Gegenstand des zuletzt aktualisierten Antrages der Gemeinde Mühldorf vom 11.12.2009 ist die Erlassung einer Verordnung zur Festlegung von Flächen für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- oder Großhandels gemäß § 23a Abs. 6 lit.c und Abs. 7 ROG 1974 als Einkaufszentrum 2 (ohne Lebensmittelangebot) mit einer Bebauungsdichte von 0,5 bis maximal 0,8 auf Grundstück Nr. 55/1, KG Mühldorf mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m².

Mit 1.7.2010 ist das neue Raumordnungsgesetz 2010 –StROG ohne entsprechende Übergangsregelung für Einkaufszentren in Kraft getreten. Daher war der Terminus des neuen § 31 Abs. 8 StROG heranzuziehen, welcher bei

der Festlegung einer „Standortverordnung“ ausschließlich auf Baugebiete für EZ 1 oder EZ 2 und deren Größe abstellt, und zusätzlich die Erstellung von Vorgaben für die von der Gemeinde verpflichtend durchzuführende Bebauungsplanung vorsieht.

Diese Textierung war daher in Abweichung des Antrages (anstelle Flächen für die Errichtung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden für Betriebe des Einzel- oder Großhandels) formalrichtig in die Verordnung aufzunehmen.

Die in § 31 Abs. 8 StROG angeführten Voraussetzungen zur Festlegung einer Einzelstandortverordnung wurden durch die beigezogenen Amtssachverständigen aus dem raumordnungsfachlichen, verkehrstechnischen, luft- und lärmtechnischen sowie medizinischen Bereich geprüft und jeweils positiv begutachtet.

Im Einzelnen wurde dazu zusammenfassend ausgeführt:

a) Raumordnungsfachlicher Bereich:

In den letzten 15 Jahren sind nördlich und südlich der B 57 zahlreiche Handelsbetriebe angesiedelt worden. Die Flächen sind im derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als J/1 nach „alter Rechtslage“ ausgewiesen, sowie teilweise als EZ III überwiegend für den Möbelhandel. Durch den Wegfall der Bestimmungen zum zentralörtlichen Standortraum mit der Raumordnungsgesetzesnovelle 2003 können in der Gemeinde Mühldorf keine Einkaufszentren-Baugebiete ausgewiesen werden.

Zur Nutzung einer noch nicht konsumierten Restfläche auf Grundstück Nr. 55/1, KG Mühldorf wird daher die Erlassung einer Einkaufszentren-Einzelstandortverordnung beantragt. Die Fläche ist derzeit als J/1 nach „alter Rechtslage“ ausgewiesen.

Der gesamte untersuchte Raum Feldbach/Mühldorf, das heißt inklusive dem Zentrum von Feldbach umfasst etwa 60.000 m² Verkaufsfläche – zusammengerechnet food/non-food Angebote inklusive Möbelhandel. Rechnet man die Verkaufsflächenausstattung der Gebiete IV und VII, das ist der Standortbereich Mühldorf und die Fortsetzung in Richtung Feldbach zusammen, ergeben sich knapp 40.000 m² Verkaufsfläche. Das sind 2/3 der Verkaufsflächenausstattung des Raumes insgesamt.

Die beantragten 3.000 m² Verkaufsfläche EZ 2 (non-food) machen demnach ca. 7,5 % der Verkaufsflächen der Gebiete IV und VII aus. In Bezug auf die Gesamtflächenausstattung des Standortraumes Feldbach/Mühldorf sind es ca. 5%.

Nach dem Stand der Handelswissenschaften wird die Erweiterung der Verkaufsflächen von mehr als 10 % an einem Standort als diejenige Größenordnung angesehen, bei der erhebliche Änderungen der Auswirkungen zu erwarten sind.

Daher kann der Bestand an Verkaufsfläche in der beantragten Größenordnung erweitert werden ohne erhebliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte im Einzugsbereich, insbesondere dem regionalen Zentrum Feldbach, da es sich um eine Größenordnung von 5% der Verkaufsfläche handelt. Eine Erweiterung in diesem Ausmaß widerspricht auch nicht dem Kriterium der Einordnung dieses Standortes als Teilraum in die Entwicklung des Gesamttraumes der Region. Nachdem keine Flächen für Einkaufszentrum 1 –Baugebiet (mit Lebensmittelangebot) beantragt wurden, werden die neuen Verkaufsflächen auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung haben.

Das mit 1.Juli 2010 in Kraft getretene Raumordnungsgesetz 2010 wurde im § 31 Abs. 8 in Z. 5 um die Komponente einer ausreichenden Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) explizit ergänzt und somit eine weitere Voraussetzung für die Festlegung einer Einkaufszentren-Standortverordnung geschaffen. In § 2 Z. 5 des StROG wird dieser unbestimmte Gesetzesbegriff wie folgt definiert: *werktägliche Taktfrequenz zumindest 30 min.während der Öffnungszeiten der Einrichtung (zB Einkaufszentrum), Haltestelleneinzugsbereich 300 m.*

Diese ÖPNV-Bedienungsqualität ist aus fachlicher Sicht vor dem Hintergrund des bestehenden Antrages zu sehen. Es handelt sich um die in der Relation zum Bestand kleinflächige Ergänzung eines Einkaufszentrums 2, dh. ohne Lebensmittelangebot und damit in der Regel ohne Nahversorgungsrelevanz. Der Standort ist von beiden angeführten Haltestellen innerhalb der geforderten 300 m zu Fuß erreichbar, wobei insgesamt 19 Fahrten pro Richtung angeboten werden. Nachdem der Kundenkreis nicht nur aus Feldbach, sondern auch aus der Region entlang der Regionalbuslinien zu betrachten ist, sind auch die Gegenrichtungen relevant, weshalb insgesamt der Standort mit den beiden Haltestellen 58 mal pro Werktag in der betrachteten Zeit von 8.30 bis 18.30 Uhr angefahren wird.

Damit ist eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr im Sinne des § 31 Abs. 8 Z.5 aus raumordnungsfachlicher Sicht gegeben.

b) Verkehrstechnischer Bereich:

Aus der Sicht der Verkehrstechnik wurde festgestellt, dass eine generelle Zunahme an Verkehr infolge einer Verbesserung des Angebotes nicht zu erwarten ist, da der derzeit vorhandene Branchenmix als ausgezeichnet erachtet

werden könne. Die Auswertungen der Leistungsfähigkeitsnachweise haben ergeben, dass auch für das Prognosejahr 2015 im Wesentlichen ein Verkehrszustand der Qualitätsstufen A und B erwartet werden kann und damit ein freier bzw. nahezu freier Verkehrsfluss herrscht. Lediglich für den Verkehrsstrom, welcher vom Handelszentrum über die T-Kreuzung auf die L B57 in Richtung Fehring fährt, wird mit mittleren Wartezeiten von bis zu etwa 24 s gerechnet und es wird daher nur die Qualitätsstufe C erreicht. Es wird jedoch in der Verkehrsuntersuchung darauf hingewiesen, dass ohnedies im Sinne des regionalen Verkehrskonzeptes Feldbach, wo zur Attraktivierung der L B 57 eine Konzentration von Zufahrten zu Industrie- und Gewerbegebieten auf einige wenige Knotenpunkte gefordert wird, eine Auflassung dieser Kreuzung in Erwägung gezogen werden könnte, wobei die Verlagerung der Verkehrsströme von dort weg zu den anderen Zufahrten möglich wäre.

Zusammenfassend kann aus verkehrlicher Sicht aufgrund der vorgelegten Unterlagen –verkehrstechnische Untersuchung samt Verkehrsentwicklung für das Prognosejahr 2015, Verkehrszählungen, verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsnachweise - sowie nach Durchführung von Ortsbesichtigungen davon ausgegangen werden, dass mit dem vorhandenen Straßennetz eine geeignete Verkehrserschließung der beantragten Fläche für den motorisierten Individualverkehr gegeben ist und es mit großer Wahrscheinlichkeit auch hinkünftig zu keiner großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur - unter der Voraussetzung, dass es zu keiner Zunahme an PKW-Stellplätzen über das angegebene Ausmaß von 60 zusätzlichen Stellplätzen - durch den Betrieb des beantragten Einkaufszentrums kommt.

c) Lufttechnischer Bereich:

Der immissionstechnische Sachverständige hält hinsichtlich der Standortvoraussetzungen bezüglich der Vorbelastung mit Luftschadstoffen fest, dass das Gemeindegebiet von Mühldorf mit der IG-L-Maßnahmen-Verordnung 2008, LGBl. NR. 96/2007, als belastetes Gebiet für den Schadstoff PM 10 (Feinstaub) ausgewiesen wurde. Für Projekte, die in diesen belasteten Gebieten durchgeführt werden sollen und die Schadstoffemissionen verursachen, gelten strenge Beurteilungsmaßstäbe für die Projektgenehmigungsverfahren (Unterschreitung der Irrelevanzgrenzen nach dem Schwellenwertkonzept).

Wesentlich für die Auswirkungen derartiger Projekte hinsichtlich der Emissionen von Luftschadstoffen ist der mit der geplanten Nutzung verbundene Verkehr. Aus der Sicht der Verkehrstechnik wurde festgestellt, dass durch die Erweiterung nicht von wesentlich höheren Verkehrszahlen ausgegangen wird. Dennoch wird zur Abschätzung der zusätzlichen Emissionen aus den Fahrbewegungen für die Erweiterung von einer Platzwechselzahl von 0,4 Bewegungen pro Stunde und 10 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Diese Zahl wurde auch bei ähnlichen Projekten verwendet, bedeutet für die gegenständliche Planung aber eine Überschätzung der tatsächlich zu erwartenden Fahrbewegungen. Dies bedeutet, dass nach der Erweiterung mit zusätzlich 120 Fahrbewegungen in der Stunde zur Ermittlung der Emissionen gerechnet wird.

Eine Abschätzung der Zusatzbelastung wurde durch Ermittlung der Zusatzemissionen durch Emissionsfaktoren für Parkplätze und der Verteilung der Schadstoffe mit einem Box-Fluss-Modell durchgeführt. Diese ergibt, dass die durch die Erweiterung der Stellflächen die zusätzlichen Immissionen bereits an der Grundgrenze als irrelevant im Sinne beschriebenen Schwellenwertkonzeptes sind. Weiters ist festzuhalten, dass das betroffene Grundstück, das derzeit im Flächenwidmungsplan als J/1 ausgewiesen ist, nicht an Flächen mit Wohnnutzung grenzt.

Damit kann aus der Sicht der Luftreinhaltung festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Planungstiefe, die nur den Rahmen für künftige erforderliche Detailgenehmigungen festlegt, die Anforderungen des § 31 Abs. 8 StROG als erfüllt anzusehen sind.

d) Lärmtechnischer Bereich

Aus schalltechnischer Sicht wird dem Grundstück, das aus raumordnungsrechtlichen Bestimmungen maximal zulässige Emissionsmaß, zugrundegelegt. Diese betragen nach ÖNORM S5021 somit 65dB tags und 55 dB nachts als energieäquivalenter Dauerschallpegel.

Die nächstgelegene relevante Nachbarschaft befindet sich in größerer Entfernung als die räumlichen Ausdehnungen des gegenständlichen Grundstückes betragen (siehe Lageplan); daher kann nach den Gesetzmäßigkeiten der Schallausbreitung das gegenständliche Grundstück in Bezug auf die nächstgelegene Nachbarschaft als Punktquelle betrachtet werden. Bei Punktquellen nimmt der Schalldruckpegel in einer Entfernung von 7,5 m bereits um 25 dB ab - das bedeutet, dass bereits in einer Entfernung von 7,5 m von den Grundstücksgrenzen des gegenständlichen Grundstückes die Planungsrichtwerte für „Reines Wohngebiet“ eingehalten werden können. Als energieäquivalenter Dauerschallpegel ergibt sich 40 dB tags und 30 dB nacht in 7,5 m Entfernung und sind sohin die vorgeschlagenen Grenzwerte der Weltgesundheitsorganisation bereits in dieser Entfernung als eingehalten zu betrachten. Da sich die Nachbarschaft in größerer Entfernung befindet, ist noch von einer weiteren Schalldruckpegelreduktion auszugehen.

Zusammenfassend lässt sich somit aus gutachterlicher Sicht feststellen, dass bei ausschließlicher Betrachtung des gegenständlichen Grundstückes sowohl die Planungsrichtwerte gemäß ÖNORM S5021 als auch die anzustrebenden Grenzwerte der Weltgesundheitsorganisation eingehalten werden.

e) Humanmedizinischer Bereich:

Aufbauend auf die sachverständlichen Feststellungen wurde das medizinische Gutachten erstellt. Aus humanmedizinischer Sicht kann daher ausgesagt werden, dass gesundheitliche Beeinträchtigungen zum derzeitigen Zeitpunkt mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, da die Kriterien des Immissionsschutzgesetz Luft –IG-L bzw. die Irrelevanzkriterien und die Planungsrichtwerte eingehalten werden .

Die Anträge auf Erlassung einer Einzelstandortverordnung gem. § 31 Abs. 8 StROG sind auch auf die Notwendigkeit einer strategischen Umweltprüfung hin zu untersuchen.

Für den obligatorischen Anwendungsbereich der SUP-Durchführung ist zu prüfen, ob die Standortverordnung 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. In schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A und D halbieren sich diese Werte auf 5 ha bzw. 500 Stellplätze. Der Standort liegt in einem solchen belasteten Gebiet nach dem Immissionsgesetz Luft, weshalb die reduzierten Grenzwerte heranzuziehen sind.

Die Fläche liegt mit ca. 0,4 ha deutlich unter dem reduzierten Schwellwert, bei einer Verkaufsfläche von 3.000m². Dafür sind nach dem Baugesetz mindestens 60 Stellplätze zu errichten. Wird der Wert realistischerweise verdoppelt, so ist 120 immer noch deutlich unter der reduzierten Schwelle von 500.

Als nächstes ist auf Basis der Umwelterheblichkeit zu prüfen, ob eine strategische Umweltprüfung für diese Planung erforderlich ist. Im ggst. Antrag wurde dazu vom Büro Arch. DI Morawetz eine Umwelterheblichkeitsprüfung beigelegt.

Vorerst ist die Prüfung hinsichtlich der 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 Standort-Verordnung jedenfalls wesentlicher 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 Entwicklungsprogrammes 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 bereits als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Einkaufszentren-Standort-Verordnung soll in einer Handelsgebietsagglomeration eine weitere freie Fläche ebenfalls für Handelsbetriebe gewidmet werden. Die verkehrstechnischen Unterlagen (aus dem Antrag) legen dar, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur die zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens verkraftet.

Daher kann dieses Ausschlusskriterium angewendet werden, da die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht wesentlich verändert werden. Die geplante Einkaufszentren-Widmung entspricht im Wesentlichen der bestehenden Widmung.

- 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 (wiederum Hinweis auf den überwiegend schon gegebenen Bestand im Gesamtbereich).
- Damit sind im Zuge der Umwelterheblichkeitsprüfung 2 Ausschlusskriterien vorliegend, weshalb aus raumordnungsfachlicher Sicht keine Durchführung einer strategischen Umweltprüfung erforderlich ist.

3. Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Keine.

4. Verhältnis zu Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

Die vorgesehenen Regelungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Rechts der Europäischen Union.

5. Kostenfolgen der beabsichtigten Regelung:

Keine

II. Besonderer Teil

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, der angeführten Grundstücksnummer und der planlichen Darstellung der Anlage, die Flächenfestlegung für das Einkaufszentrenbaugebiet.

Zu § 2:

Zu Abs. (1):

Die Festlegung der maximal zulässigen Größe des Einkaufszentrums wird mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche festgelegt. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in § 2 Z. 36 StROG 2010 definiert.

Zu Abs. (2):

Vom verkehrstechnischen Amtssachverständigen wurde zur Frage der höchstzulässigen Anzahl der PKW-Stellplätze ausgeführt, dass eine genaue Bedarfserhebung an Stellplätzen gem. RVS 02.01.13 nur bei Vorliegen entsprechender Daten möglich ist. Laut Schreiben von Arch. Morawetz vom 22.7.2008 wird die Parkplatzanzahl mit 60 potentiellen zusätzlichen Pkw-Stellplätzen angegeben. Gemäß den Bestimmungen des § 89 (3) Stmk.BauG sind für eine Verkaufsfläche von 3.000 m² zwingend 60 PKW-Stellplätzen herzustellen. Unter der Voraussetzung, dass mit den fixierten 60 Stellplätzen das Auslangen gefunden wird, kann aus Sicht des Verkehrstechnikers, der dadurch verursachte Verkehr derart abgewickelt werden, dass mit einer großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur nicht zu rechnen ist.

Zu § 3:

Der ursprüngliche Antrag der Gemeinde Mühldorf umfasste eine Verkaufsfläche im Ausmaß von 3.350 m². Die Ausnutzung der festgelegten Maximaldichte von 0,8 hätte rechnerisch jedoch schon eine Bruttogeschossfläche von 3.346 m² erreicht, weshalb die maximal zulässige Verkaufsfläche nunmehr mit 3.000 m² beschränkt wurde.

Zu § 4:

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