

Erläuterungen

I. Vorblatt und Allgemeiner Teil mit Vereinfachter Wirkungsorientierter Folgenabschätzung

Vorhabensprofil

Bezeichnung des Regelungsvorhabens: Einzelstandortverordnung Marktgemeinde Kobenz

Einbringende Stelle: Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung

Laufendes Finanzjahr: 2016

Jahr des Inkrafttretens/Wirksamwerdens: 2016

Beitrag zu Wirkungsziel im Landesbudget:

Das Vorhaben trägt zu folgenden Wirkungszielen bei:

Bereich Landesrat Mag. Jörg Leichtfried, Wirkungsziel Nr. 2 : „Die Identifikation der Gemeinden und der Bevölkerung mit der Raumordnung ist auf einem hohen Niveau.“

Problemanalyse

Anlass und Zweck, Problemdefinition:

Mit der gegenständlichen Einzelstandortverordnung für die Marktgemeinde Kobenz soll die Möglichkeit geschaffen werden, bestehende Verkaufsflächen zu erweitern.

Gemäß § 31 Abs. 6 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 – StROG ist die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren nur in Kern- und Einkaufszentren – Baugebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z. 3 und 6 lit. a und lit. b, oder auch auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung gemäß § 31 Abs. 8 StROG festgelegt werden, zulässig.

Die Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes auf ca. 6.660 m² und der Lebensmittelverkaufsfläche auf 800 m², welche mit einer kleinen Reserve die beantragte Gesamtverkaufsfläche von 7.500 m² ergibt, ist auf den Grundstücken Nr. 106/2, 980, 901, 902, 955 und 904/1, je KG Raßnitz geplant. Die Grundstücke 106/2, 980, 901 und 902 sind als Kerngebiet gewidmet, das Gst. Nr. 955 als Verkehrsfläche und das nördlich anschließende Gst. Nr. 904/1, (vormals als Aufschließungsgebiet - Gewerbegebiet) zwischenzeitlich als vollwertiges Bauland- Gewerbegebiet ausgewiesen.

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 Marktgemeinde Kobenz – 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. Damit können über diese Ausnahmeregelung - alternativ zum geltenden Entwicklungsprogramm zur Versorgungs-Infrastruktur - raumverträgliche Projekte, die im Einklang mit den Vorgaben des § 31 Abs. 8 StROG stehen, ermöglicht werden.

Adressat dieser Verordnung ist einerseits die Standortgemeinde, welche 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 im örtlichen Entwicklungskonzept sowie im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen hat und andererseits die Baubehörde.

Im baubehördlichen Bewilligungsverfahren zur Errichtung und Erweiterung eines Einkaufszentrums 1 sind die verordneten Verkaufsflächen im Gesamtausmaß von höchstens 7.500 m², davon jedoch höchstens 800 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, im Projekt sicherzustellen. Die Baubehörde hat das Projekt u.a. dahingehend zu prüfen. Die Erteilung einer Baubewilligung über das verordnete Verkaufsflächenausmaß hinaus ist unzulässig und gemäß § 8 Abs. 5 StROG 2010 innerhalb von drei Jahren nach Eintreten der Rechtskraft mit Nichtigkeit bedroht.

Nullszenario und allfällige Alternativen:

Ohne Erlassung dieser Einzelstandortverordnung ist eine Verkaufsflächenerweiterung nicht möglich.

Ziel

Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen in zumutbarer Entfernung.

Maßnahmen

Flächen- und Größenfestlegung für die Errichtung und Erweiterung eines Einkaufszentrums 1.

Interne Evaluierung

Zeitpunkt der internen Evaluierung: 2021

Finanzielle Auswirkungen auf den Landeshaushalt und andere öffentliche Haushalte:

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

Auswirkungen auf die Gleichstellung von Frauen und Männern und die gesellschaftliche Vielfalt:

Die beabsichtigte Regelung hat voraussichtlich keine Auswirkungen.

Verhältnis zu den Rechtsvorschriften der Europäischen Union:

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

Besonderheiten des Normerzeugungsverfahrens:

Die Landesregierung hat gemäß § 31 Abs. 9 StROG 2010 vor Erlassung der Verordnung den Raumordnungsbeirat, die betroffenen Regionalversammlungen, die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten sowie die Standortgemeinde unter Einräumung einer Frist von mindestens acht Wochen anzuhören.

II. Besonderer Teil

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.

Die Marktgemeinde Kobenz hat am 21. 11. 2014 einen Antrag auf Erlassung einer Einkaufszentren-Standortverordnung gemäß § 31 Abs. 8 StROG 2010 für ein Einkaufszentrum 1 mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 8.000 m², davon maximal 800 m² Lebensmittel auf den Grundstücken Nr. 980, 106/2, 901, 902, 955 und 904/1, alle KG Raßnitz, mit einer umfassten Gesamtfläche von ca. 3,3 ha und einer Bebauungsdichte von 0,5 bis 2,5 gestellt.

Der Antrag wurde mehrfach abgeändert. Einerseits wurde mit Schreiben der Marktgemeinde Kobenz vom 17. 4. 2015 die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 7.500 m² reduziert, wobei die davon maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel von 800 m² unverändert beibehalten wurde. Andererseits wurde mit e-mail Schreiben vom 13. 8. 2015 vom Planer als Vertreter der Marktgemeinde Kobenz eine Änderung der Verkehrserschließung beantragt. Dabei wurde in Abänderung zur ursprünglichen Verkehrsplanung, welche vorsah, die Gemeindestraße (Genossenschaftsweg) über die Anbindung des Technik-Centers der Landforst weiter nach Norden zu verlegen, nunmehr die bestehende Anbindung an die L504 Lobmingerstraße beibehalten und die künftige Gemeindestraße über das Grundstück Nr. 904/1 geführt.

Mit e-mail vom 15. 6. 2015 wurde eine Stellungnahme zur Einzelstandortverordnung für die Stadtgemeinde Knittelfeld vom Juni 2015, verfasst von der Standort und Markt Beratungsgesellschaft m.b.H. Nr. 4203 übermittelt, wobei zu den Anmerkungen betreffend die Umsatzerwartungen das Handelsstrukturgutachten der Regio Plan Consulting aktualisiert und eine überarbeitete Stellungnahme aus raumordnungsfachlicher Sicht dazu eingeholt wurde.

Die beigezogenen Amtssachverständigen aus den verschiedenen Fachbereichen haben die in § 31 Abs. 8 StROG 2010 angeführten Voraussetzungen, jeweils auch im Hinblick auf die beantragten Änderungen hin geprüft und positiv beurteilt.

Im Einzelnen wurde dazu im Wesentlichen zusammenfassend ausgeführt:

a) Raumordnungsfachlicher Bereich:

Das dem Antrag zugrundeliegende überarbeitete handelsstrukturelle Gutachten der Firma Regioplan Consulting vom 04. 02. 2016 unterscheidet das Einzugsgebiet des Handelsbetriebsstandortes nach primären, sekundären und peripheren Einzugsgebiet 1 und 2 sowie Fernzone. Diese enthalten nachstehende Einwohner und Haushalte:

Einzugsgebiete	Einwohner 2012	Haushalte 2012
Primäres Einzugsgebiet	2.273	991
Sekundäres Einzugsgebiet	12.237	5.936
Peripheres Einzugsgebiet 1	2.538	987

Peripheres Einzugsgebiet 2	4.910	1.680
Fernzone	16.026	7.003
Summe	37.984	16.597

Das primäre Einzugsgebiet umfasst die fußläufig erreichbaren Gebiete von Kobenz und St. Margarethen. Das sekundäre Einzugsgebiet erstreckt sich auf Nahebereiche in Knittelfeld. Das periphere Einzugsgebiet 1 grenzt südöstlich an den Untersuchungsstandort an, das periphere Einzugsgebiet 2 erstreckt sich in nordwestliche Richtung und entlang der Autobahn westlich Richtung Zeltweg. Das periphere Einzugsgebiet 2 sowie die Fernzone sind lediglich für den Bau- und Gartenmarkt (EZ 2-Sortiment) relevant, die anderen Bereiche auch für den Nahversorger mit Lebensmittelangebot.

Die Kaufkraft nach den Kaufkraftkennziffern liegt im Einzugsbereich mit durchschnittlich 91,5 unter dem Österreichdurchschnitt. Legt man diese Werte für das geplante Einkaufszentrum nach den Branchen Lebensmittel, Baumarkt und Baustoffen um, ergibt sich für den Lebensmittelbereich ein Marktpotential von etwa 38,9 6 Mio. €, für den Baumarkt ca. 19,4 Mio. € und Baustoffe ca. 5,6 Mio. €, was in Summe ein errechnetes Marktpotential von etwa 63,6 Mio. € ergibt.

Die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet ergibt für das primäre und sekundäre Einzugsgebiet eine Ausstattung von 8.800m² für Lebensmittelanbieter, für den Bereich Baumarkt 2.951m² und für Baustoffe besteht nur ein kleinflächiger spezialisierter Anbieter mit 679 m². Die Analyse des Einzelhandelsangebotes in den Einzugsgebieten zeigt, dass Knittelfeld für das kurzfristige Nahversorgungsangebot dominanter Anbieter ist, während in den Bereichen Baumarkt und Baustoffe Abflüsse nach Fohnsdorf (Arena am Waldfeld), Judenburg und Leoben bestehen.

Die Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur werden von Regioplan Consulting wie folgt zusammengefasst:

„Die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung auf die bestehende Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet liegen in allen untersuchten Branchen deutlich unter der maximal verträglichen Schwelle von -10%, sodass festgestellt werden kann, dass die bestehende Einzelhandelsstruktur durch die Verkaufsflächenerweiterung nicht gefährdet wird.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes auf insgesamt 800m² bringt eine Umsatzsteigerung von rund 1 Mio. € mit sich. Die Auswirkungen dieser Verkaufsflächenerweiterung sind vor allem Umlenkungen der Kaufkraftströme aus dem Einzugsgebiet, die bisher ins sekundäre Einzugsgebiet geflossen sind. Die Umsatzsteigerung ist somit zur Gänze als Umsatzauswirkung im Einzugsgebiet zu berücksichtigen und beträgt über das gesamte Einzugsgebiet -2,1%. Der höchste Wert mit -2,2% weist das sekundäre Einzugsgebiet auf, das über eine sehr hohe Abdeckung im Lebensmittelhandel verfügt.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen im Bau- und Gartenmarkt im Ausmaß von 2.013m² auf 5.378m² führt zu einer starken Attraktivierung des Standortes und zu einer deutlichen Kaufkraftrückbindung jener Ausgaben, die derzeit in Handelszonen außerhalb des Einzugsgebietes getätigt werden. Die zu erwartende Umsatzsteigerung von rund 3 Mio. € wird zu 97% durch diese Verringerung des Kaufkraftabflusses generiert, ein geringer Anteil wird auch durch Verdrängung innerhalb des Einzugsgebietes, in diesem Fall mit einem einzigen Teilsortimentanbieter, erreicht. Die Auswirkungen für diesen Händler auf den Umsatz, der von Privatkunden generiert wird, ist mit maximal 8% quantifiziert worden. Allerdings relativiert sich dieser Umsatzrückgang wieder, wenn man berücksichtigt, dass dieser Händler einen Großteil seines Umsatzes über Gewerbekunden bzw. auch öffentliche Einrichtungen erwirtschaftet.

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche im Baustoffbereich von circa 679m² auf 981m² wird mit einem Umsatzzuwachs von rund 0,5 Mio. € quantifiziert. Analog zum Bau- und Gartenmarkt wird diese zusätzliche Umsatzleistung auch durch Kaufkraftrückbindung und Verringerung der Kaufkraftabflüsse in Handelszonen außerhalb des Einzugsgebietes erreicht werden. Zu einem äußerst geringen Anteil, mit unter 1%, kommt es zu einer Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes. Davon betroffen sind 2 ansässige Unternehmen, die auf die Produktion von Baustoffen und Verkauf an Groß- und Gewerbekunden spezialisiert sind.“

Die raumordnungsfachliche Begutachtung hinsichtlich der Kriterien nach § 31 Abs. 8 StROG

Z. 1 „die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur“ und

Z. 2 „die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamtraumes“ sowie

ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen ist,

lassen sich wie folgt beurteilen:

Beurteilt wird die Erweiterung insgesamt mit Bauphase 1 und 2. Demnach beträgt der Verkaufsflächenzuwachs für den Lebensmittelbereich von 580m² auf 800m² 38 %, bei Baumarkt und Baustoffen wird der Bestand von derzeit ca. 3.330m² etwa verdoppelt, was mit einer kleinen Reserve die beantragte Gesamtverkaufsfläche von 7.500m² ergibt. Die Berechnung der handelsstrukturellen Auswirkungen durch Regioplan Consulting zeigt, dass die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des Lebensmittelmarktes auf 800m² im Wesentlichen dazu dient, die Nahversorgungsfunktion und Präsentation des Warenangebotes zu verbessern. Der Ortsaugenschein hat gezeigt, dass der bestehende Markt jedenfalls sanierungsbedürftig ist.

Die großflächige Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes mit Phase 1 und 2 führt zu einer stärkeren Kaufkraftbindung in der Region. Bei der Beurteilung im Hinblick auf das Kriterium „die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur“ ist festzustellen, dass der Standort direkt an das regionale Zentrum Knittelfeld grenzt, in dem nach dem Entwicklungsprogramm zur Versorgungsinfrastruktur idgF. Einkaufszentren bis 15.000m² mit einem Lebensmittelverkaufsflächenanteil von 3.000m² grundsätzlich zulässig sind. In Hinblick auf die Randlage zum zentralen Ort Knittelfeld ist die Beschränkung der Verkaufsflächen für Lebensmittel auf 800m² zielführend, es ist jedoch fachlich gut nachvollziehbar, dass ein Einkaufszentrum 2 mit der Hälfte der max. zulässigen Verkaufsfläche der Stadtgemeinde Knittelfeld das angeführte Kriterium erfüllt.

Durch die Lage ist auch das zweite Kriterium „die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamtraumes“ gegeben, da bei dieser Fläche von einem zentralörtlichen Standortraum im Sinne der früheren Einkaufszentren-Verordnung gesprochen werden kann, wobei durch die beantragte Einkaufszentren-Einzelstandortverordnung die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen innerhalb und außerhalb der Stadtgemeinde Knittelfeld kompensiert werden können. Indiz dafür ist der Verlauf der Gemeindegrenze durch das bereits bestehende Einkaufszentrum.

Die Berechnungen der Firma Regioplan Consulting haben gezeigt, dass für ein Einkaufszentrum mit den beantragten Flächen mit EZ 1- und EZ 2-Sortiment jedenfalls ein genügend großer Einzugsbereich gegeben ist und mit der Neuerrichtung des Lebensmittelmarktes die Nahversorgungssituation im Nahebereich verbessert wird, ohne die Ausstattung des regionalen Zentrums Knittelfeld zu gefährden.

Angemerkt wird, dass mit Umsetzung dieser Standortverordnung die Errichtung eines Lebensmittelhandels auf Grst. Nr. 226/3 in der KG Knittelfeld nicht mehr möglich ist, da in diesem Fall nach den raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen dieser Handelsbetrieb als Teil des neuen Einkaufszentrums zu beurteilen wäre. Eine Erweiterung auf dieses Grundstück müsste jedenfalls im Rahmen der max. zulässigen Verkaufsflächen insgesamt bleiben.

Zusammenfassende Begutachtung :

Aus dem vorgelegten Antrag der Marktgemeinde Kobenz zur Erweiterung des bestehenden Landmarktes zu einem Einkaufszentrum 1 mit 800m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und einer Gesamtverkaufsfläche von 7.500m² wird auf Grund des Antrags und den darin enthaltenen fachlichen Begründungen festgestellt, dass die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 8 Z. 1 erfüllt werden, da die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur nicht beeinträchtigt wird und nach Z. 2 die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamtraumes durch das Vorhaben nicht negativ beeinflusst wird. Für die geplante Erweiterung ist ein genügend großer Einzugsbereich gegeben und die Sicherung der Nahversorgung wird verbessert.

Nach § 31 Abs. 8 Z.5 im Zusammenhang mit den Begriffsbestimmungen von § 2 Z. 5 des StROG ist eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr erforderlich, was durch eine werktägliche Taktfrequenz von zumindest 30 Minuten während der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums bei 300 m Haltestelleneinzugsbereich definiert ist.

Die Haltestelle „Rosegggasse“ der Aichfeld-Regionalbuslinien 1 und 3 liegt vom Eingang des bestehenden Einkaufszentrum ca. 170 m Fußweg entfernt und wird im 15 Minutentakt bedient (überprüft bei der Vororterhebung).

Prüfung zur strategischen Umweltprüfung und erhebliche Umweltauswirkungen :

Für den obligatorischen Anwendungsbereich der SUP-Durchführung ist zu überprüfen, ob die Standortverordnung ein Projekt gemäß Anhang 1 des UVP-G 2000 ist, dh. ob eine Umwelt-

verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Unter Z. 19 dieses Anhangs 1 ist angeführt, dass eine UVP im vereinfachten Verfahren für Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mind. 10 ha oder mind. 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge durchzuführen ist. Die geplante EZ Standortverordnung in Kobenz umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha, geplant sind nach den Projektunterlagen 225 Kfz-Stellplätze. Nachdem beide Werte deutlich unter den angeführten Schwellwerten liegen, auch unter den halbierten Schwellwerten für Einkaufszentren in schutzwürdigen Gebieten, sind keine Umweltverträglichkeitsprüfung und demnach auch kein Umweltbericht im Raumordnungsverfahren erforderlich.

Als nächstes ist auf Basis der Umwelterheblichkeit zu prüfen, ob die Planung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Beurteilungsgrundlage dafür ist der Leitfaden der FA13B vom Juni 2006 mit den dort unter 6.1 angeführten Ausschlusskriterien:

Die Erlassung einer Einkaufszentren-Standortverordnung kann nicht als „geringfügige Änderung von örtlichen Entwicklungskonzepten oder Flächenwidmungsplänen“ betrachtet werden, weshalb dieses Kriterium nicht zutrifft.

Da die betroffene Fläche größer als 3.000m² ist, trifft das Ausschlusskriterium „Nutzung kleiner Gebiete“ nicht zu.

Nachdem es sich um eine Landesverordnung handelt, die nicht im Rahmen eines regionalen Entwicklungsprogramms oder Sachprogramms bereits einer Umweltprüfung unterzogen wurde, trifft dieses Ausschlusskriterium „Umweltprüfung bereits auf höherer Ebene durchgeführt“ ebenfalls nicht zu.

Die betreffende Fläche ist im Flächenwidmungsplan als Kerngebiet bzw. Anschließungsgebiet Gewerbe ausgewiesen. Die umgebenden Flächen haben ebenfalls KG oder GG Widmung bzw. Eisenbahngrund – Bahnhof Knittelfeld. Es besteht generell ein gewerbliches Umfeld. Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche des bestehenden Einkaufszentrums von unter 4.000m² auf maximal 7.500m² wird „die Eigenart und der Charakter des Gebietes nicht geändert“, weshalb dieses Ausschlusskriterium zutrifft.

Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass durch die geplante Erweiterung auch „keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind“, was jedoch erst durch das Gutachten des betreffenden Amtssachverständigen bei der Beurteilung der Voraussetzungen nach § 31 Abs. 8 Z. 3 und 6 StROG endgültig zu beurteilen ist.

Damit sind für die Umwelterheblichkeitsprüfung Ausschlusskriterien vorliegend, weshalb aus raumordnungsfachlicher Sicht auch keine Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich ist.

Vorgaben für die Bebauungsplanung :

Nach § 40 Abs. 4 Z. 2 StROG 2010 sind für Einkaufszentren grundsätzlich Bebauungspläne zu erlassen. Aus dem Antrag geht hervor, dass bei der geplanten Erweiterung und Erneuerung des Landmarktes keine besonderen Regelungserfordernisse ableitbar sind, die Vorgaben aus überörtlicher Sicht notwendig machen. Es sind daher die Inhalte der Bebauungsplanung nach § 41 anzuwenden.

b) Verkehrstechnischer Bereich:

Aus Sicht der Verkehrstechnik wurde festgestellt, dass aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen infolge der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Landforst Obersteirische Molkerei Lagerhaus KG in der Gemeinde Kobenz direkt angrenzend an die Stadt Knittelfeld aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der gut ausgebauten Straßen und der noch vorhandenen großen Leistungsreserven der betroffenen Straßenkreuzungen auch für den Erweiterungsfall des Einkaufszentrums und bei einer worst case Betrachtung, nicht mit einer großräumigen Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des im Endausbau auf eine Verkaufsfläche von insgesamt 7.500 m² erweiterten Einkaufszentrums zu rechnen ist, von einer geeigneten Verkehrserschließung des Einkaufszentrums für den motorisierten Individualverkehr über die Schnellstraße und das Landesstraßennetz sowie die zwei Einfahrten in das Areal des Einkaufszentrums direkt von der L 504, Lobmingerstraße aus bzw. die Einfahrt vom Murweg aus, ausgegangen werden kann, die Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr mit einem 15 Minuten Takt tagsüber in das Stadtgebiet von Knittelfeld sowie in Richtung Judenburg und Fohnsdorf, als gut eingestuft werden kann. Hinzu kommt auch die gute fußläufige Erreichbarkeit des Einkaufszentrums, insbesondere für den Siedlungsbereich um die Roseggerstraße sowie die direkte Anbindung an den überregionalen Radweg R2, Murradweg.

Insgesamt gesehen wird somit auf der Grundlage der vorgelegten, plausiblen und schlüssigen verkehrlichen Unterlagen - auch unter Berücksichtigung der Abänderungsanträge - durch das Vorhaben

mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes im Untersuchungsraum gerechnet.

c) Lufttechnischer Bereich:

Zusammenfassend wurde aus der Sicht der Luftreinhalte zur Erweiterung des EKZ in Kobenz die Bewertung für jene Schadstoffe durchgeführt, die im Zuge des Betriebes mit dem höchsten Massenstrom emittiert werden und für die auch die Vorbelastung am höchsten ist. Es sind dies PM10 und Stickstoffdioxid.

Grundlage der Beurteilung sind die Grenzwerte zum vorbeugenden Schutz der menschlichen Gesundheit, die im Immissionsschutzgesetz Luft festgelegt sind. Diese Grenzwerte gelten grundsätzlich für alle Gebiete. Eine Unterscheidung nach Widmungskategorien ist bei Luftschadstoffen nicht vorgesehen. Nicht zur Anwendung kommen jene Beurteilungswerte, die gemäß § 20 Abs. 3 IG-L im Anlagenverfahren zu verwenden sind. Auch dies stellt einen strengeren Beurteilungsmaßstab dar. Weiters wird berücksichtigt, dass Kobenz in einem PM10-Sanierungsgebiet liegt, für diesen Schadstoff sind nur Zusatzbelastungen tolerierbar, die als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes bewertet werden können.

Im Bereich der Grundstücksgrenze zu den nächsten Wohnnachbarn im Osten des geplanten Einkaufszentrums sind die projektbedingten Immissionsbeiträge für NO₂ im Jahresmittel zwar nicht als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes zu bewerten, eine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten durch projektbedingte Zusatzbelastungen kann aber ausgeschlossen werden. Für alle anderen Komponenten und Mittelungszeiträume sind die Auswirkungen als irrelevant im Sinne des Schwellenwertkonzeptes zu beurteilen. Die Ist-Belastung wird also (praktisch) nicht verändert.

Diese Beurteilung ergibt sich dann, wenn die Schadstoffemissionen des bestehenden Einkaufszentrums nicht als Teil der Vorbelastung berücksichtigt werden, sondern wenn die Gesamtemissionen des neuen Einkaufszentrums immissionsseitig wirksam werden. Es ist also ein strengerer Beurteilungsmaßstab angewandt worden.

Damit können die Vorgaben des § 31 Abs. 8. Z. 3 und Z. 6 StROG 2010 als erfüllt angesehen werden.

d) Lärmtechnischer Bereich :

Aus schalltechnischer Sicht kann aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der Dr. Vatter & Partner ZT-GmbH, datiert mit 13.11.2014, festgestellt werden, dass keine unzumutbare Belästigung der Nachbarschaft (§ 31 Abs. 8 Z. 6 StROG 2010) erwartet werden kann, da die vorhandenen tatsächlichen örtlichen Verhältnisse (Ist- Situation) nicht relevant (< 1dB) verändert werden.

An den Grundgrenzen der gegenständlichen Baugrundstücke kann der Planungsrichtwert der ÖNORM S 5021 für ein Kerngebiet grundsätzlich eingehalten werden. In einem Teilbereich gibt es Überschreitungen von bis zu 4 dB. Da sich diese Überschreitungen jedoch auf jene Bereiche beschränken, in denen die gegenständlichen Baugrundstücke an ein Gewerbegebiet angrenzen, erscheint diese Überschreitung in Bezug auf die Feststellung möglicher unzumutbarer Immissionen von nicht vorrangiger Bedeutung. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass unzumutbare Immissionen vermieden werden können (§ 31 Abs. 8 Z. 3 StROG 2010).

Auch hinsichtlich der beantragten Änderung der Verkehrserschließung kann aufgrund der in der verkehrstechnischen Stellungnahme der IKK ZT-GmbH vom 7. 8. 2015 aufgezeigten Änderung des Verlaufes des Genossenschaftsweges (über das Grundstück Nr. 904/1) aus fachtechnischer Sicht festgestellt werden, dass diese Verlegung keine relevanten schalltechnischen Auswirkung beinhaltet. Die zuvor getroffenen Aussagen können daher vollinhaltlich bestätigt werden.

e) Humanmedizinischer Bereich:

Aufbauend auf die sachverständigen Feststellungen wurde das medizinische Gutachten erstellt. Aus humanmedizinischer Sicht kann daher davon ausgegangen werden, dass es auf Basis der übermittelten technischen Gutachten für die prognostizierten Lärm- und Luftschadstoffimmissionen zu keinen gesundheitlichen Veränderungen noch Belästigungen kommt.

Somit sind die Voraussetzungen des § 31 Abs. 8 StROG im Hinblick auf die zu erwartenden Schall- und Luftschadstoffimmissionen erfüllt.

Verordnungsspezifischer Teil:

Die ggst. Einzelstandortverordnung besteht aus dem Verordnungstext und der Anlage 1, welche einen integrierenden Bestandteil bildet und jene Fläche darstellt, auf welche sich die gegenständliche Verordnung bezieht.

Zu § 1:

In § 1 wird die Flächenfestlegung für die Einkaufszentren-Standortverordnung mit dem Flächenausmaß in Quadratmetern, den angeführten Grundstücksnummern und der planlichen Darstellung der Anlage 1 definiert.

Zu § 2:

Die maximal zulässige Größe des Einkaufszentrums 1 wird mit der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 7.500 m² und der davon für das Lebensmittelangebot zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche von höchstens 800 m² festgelegt. Der Begriff der Verkaufsfläche ist in § 2 Z. 36 StROG definiert. Zusätzlich wird die Bebauungsdichte für das in § 1 festgelegte Einkaufszentrum 1 Gebiet mit dem Mindestwert von 0,5 und dem Höchstwert von 2,5 antragsgemäß bestimmt.

Zu § 3:

Hiermit soll klargestellt werden, dass die Aufstellung bzw. Fortführung eines Bebauungsplanes für das Einkaufszentrum 1 jedenfalls zu erfolgen hat und kein Entfall begründet ist, da es sich nicht um ein bereits vollkommen abgeschlossen bebautes Gebiet handelt bzw. ein Neubau und Umbau projektiert ist.

Zu § 4:

Die ggst. Einzelstandortverordnung mit der Anlage wird nach Beschluss durch die Landesregierung im Landesgesetzblatt authentisch elektronisch kundgemacht.