



Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

21004-H/7977/3-2024

Datum

16.01.2024

Bundesstraße 6, Wals-Siezenheim

✉ Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-4166

raumplanung-recht@salzburg.gv.at

Mag. Sarah Wetz

Telefon +43 662 8042-4131

Betreff

Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für  
Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF;  
Gemeinde Grödig; Vorhaben an der L104 (Neubau Lagerhaus);  
Hörungsverfahren gem. § 8 Abs 4 ROG idgF

Beilagen:

- Handelsstrukturgutachten Lagerhaus (RegioPlan Consulting GmbH, Wien, Mai 2020);
- Beurteilung Verkehr (DI Peter Rettenbacher, Wals-Siezenheim, August 2022);
- Schalltechnisches Projekt (Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Zell am See, September 2022);
- Pläne (Lageplan, Flächenstudie, Verkehrskonzept);
- positive Rückmeldung der Marktgemeinde Grödig zum geplanten Projekt

## 1. Planungsvorhaben und Standortbereich

### 1.1 Veranlassung und Projekt

Die Raiffeisenverband Salzburg eGen sowie die Liegenschaftseigentümer Raiffeisenverband Salzburg eGen ebenso wie Georg Hipf und Christian Hipf haben mit einem am 02.10.2023 eingegangenen Schreiben bei der Salzburger Landesregierung die Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gemäß § 14 Abs. 1 ROG 2009 angeregt. Damit soll die erforderliche Voraussetzung für die geplante Erweiterung des „Lagerhauses Grödig“ in der Pflegerstraße 26, 5082 Grödig auf den Grundstücken GP 278/4 und GP 278/5, beide KG 56515 Grödig, geschaffen werden. Die damit erforderliche Änderung des Flächenwidmungsplans wird seitens der Marktgemeinde Grödig -vorbehaltlich der dafür erforderlichen politischen Beschlüsse - unter Berücksichtigung der bestehenden und angestrebten Strukturverhältnisse fachlich befürwortet (Schreiben vom 13.05.2023).

Die Fläche der beiden Grundstücke beträgt rund 5.286 m<sup>2</sup> auf dem derzeit bereits das „Lagerhaus Grödig“ mit einer Verkaufsfläche von 823 m<sup>2</sup>. Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen auf 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen durch einen kompletten Neubau erfolgen. Beabsichtigt ist eine

Widmung als Handelsgroßbetrieb der Kategorie „Bau- Möbel- oder Gartenmärkte“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>.

Als Beurteilungsgrundlagen wurden folgende Unterlagen und Gutachten vorgelegt:

- Handelsstrukturgutachten Lagerhaus Grödig (RegioPlan Consulting GmbH, Wien, Mai 2020)
- Beurteilung Verkehr Standortverordnung Lagerhaus Grödig (DI Peter Rettenbacher, Wieser Verkehrssicherheit GmbH, Wals-Siezenheim, August 2022)
- Schalltechnische Berechnung (Ingenieurbüro Rothbacher GmbH, Innsbruck, September 2022)
- Stellungnahme Ortsplaner (allee42 Landschaftsarchitekten GmbH und Co KG, Salzburg, Oktober 2023)

## 1.2. Funktions- und Nutzungsstruktur von Standort und Umgebung

Das bestehende Geschäftsgebäude befindet sich Norden der Marktgemeinde Grödig in der Pfliegerstrasse 26. Die umliegende Struktur und Nutzung ist überwiegend geprägt durch Bauernhöfe, landwirtschaftliche Betriebe und Einfamilienhausbebauung.

Abbildung 1: Orthofoto



Die nächstgelegenen Handelsgroßbetriebe befinden sich in einer Luftlinien-Entfernung von:  
 1800 m, 2100 m HG-V (Verbrauchermarkt)  
 3100 m HG-E (Einkaufszentrum 7500 m<sup>2</sup>)  
 3200 m HG-B (Dehner Gartenmarkt 3700 m<sup>2</sup>)

Die Planungsfläche grenzt im Norden an den Parkplatz des Gasthauses Pflegerbrücke (Widmung GG), im Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Widmung GG), auf der anderen Seite der Pflegerstraße im Westen befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und ein allein stehendes Wohnhaus (Widmung RW). Östlich befindet sich die L104 und in deren Anschluss ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Widmung GG).

### **1.3 Verkehrsstruktur und technische Infrastruktur**

Die Zufahrt zum “Lagerhaus Grödig” erfolgt über die Pflegerstraße. Die direkte Zufahrt ist über die L104 nicht möglich. Im Verkehrsgutachten vom Büro Wieser Verkehrssicherheit GmbH sind 50 Oberflächen-Stellplätze vorgesehen. Im beiliegenden Lageplan sind weder Behindertenparkplätze noch Fahrradständer ausgewiesen. Im Konzept Erschließung Lieferverkehr und im Grundriss Erdgeschoss finden sich jedoch Fahrradständer entlang des Marktes und zwei Parkplätze gegenüber vom Eingang mit Abstand-Streifen, welche vermutlich als Behindertenparkplätze gedacht sind. Das würde dem erforderlichen Bedarf laut Bautechnikgesetz entsprechen.

Das “Lagerhaus Grödig” ist vom öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Bus-Haltestelle „Grödig Pflegerstraße“ findet sich in einer Entfernung von ca. 100 m. Es verkehrt die Stadtbuslinie Nummer 5 mit einem Takt von 20 min werktags. Weiters verkehrt an Werktagen auch die Regionalbuslinie 35 mit einer Haltestelle in der Pflegerstraße morgens und um die Mittagszeit. Das Planungsgebiet ist bereits vollständig mit allen notwendigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung erschlossen.

### **1.4 Wichtige Umweltmerkmale**

Die Umweltbedingungen des Umfeldes des bestehenden “Lagerhauses Grödig” sind von einer betrieblichen und landwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

## **2. Ziele der Raumplanung und Umweltziele mit Bedeutung für die Planung**

### **2.1 Ziele der überörtlichen Raumplanung und Umweltziele**

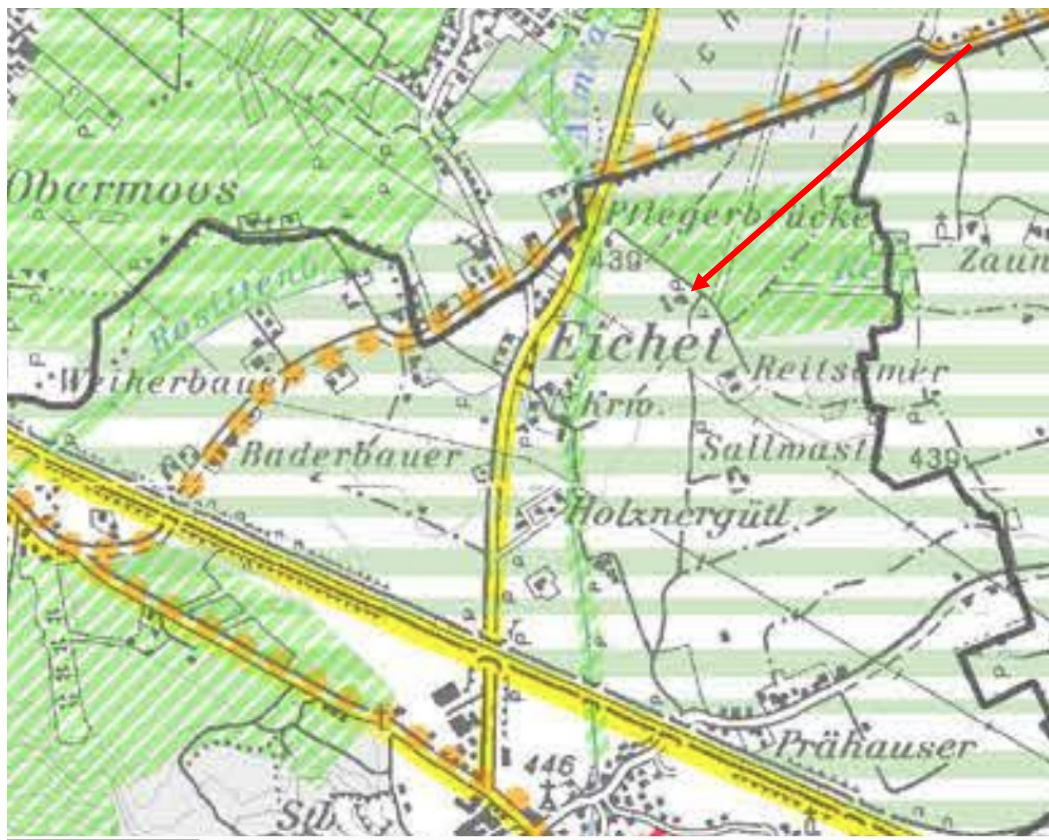
Die Marktgemeinde Grödig ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2022 dem Salzburger Zentralraum, Stadtregion Salzburg zugewiesen.

Mit der ggst. angestrebten Entwicklung sind aus dem LEP 2022 insbesondere das Leitbild „Siedlungsentwicklung nach Innen - Umsetzung von Flächensparen und Flächenmanagement in der Örtlichen Raumplanung“, das Leitbild „Kurze-Wege-Prinzip zur Schaffung alltagsgerechter Raumstrukturen“ und das Leitbild „nachhaltige Entwicklung des Salzburger Wirtschaftssystems“ berührt. Durch die Lage mit guter ÖV Anbindung und die ausschließliche Verwendung bereits versiegelter Bauland-Flächen wird diesen Leitbildern entsprochen.

Auch die Alpenkonvention formuliert insbesondere in den Protokollen "Raumplanung und nachhaltige Entwicklung", "Naturschutz und Landschaftspflege" sowie "Bodenschutz" eine Reihe von Umweltzielen.

Im Regionalprogramm des Regionalverbandes Salzburg Stadt - und Umgebungsgemeinden aus dem Jahr 2013 finden sich keine detaillierten Aussagen zu Handelsgroßbetrieben. Es wird allerdings darauf verwiesen, dass die stetig steigenden Ansprüche der Wirtschaft an den Standort ein Weiterentwickeln bestehender Flächen in Richtung höherwertiger Nutzungen und Verdichtungen sowie laufende Verbesserungen bei den Infrastrukturvoraussetzungen fordern.

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalprogramm



## 2.2 Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Grödig (GV Beschluss am 13.12.2017, 1. Änderung GV am 07.10.2020) finden sich keine Aussagen zu Handelsgroßbetrieben. Die Fläche des Lagerhauses ist im REK als Fläche für betriebliche Erweiterungen eingezeichnet. Im Textteil des REK findet sich zum Standort die Aussage, dass die Fläche entsprechend der tatsächlich betrieblichen Nutzung und im Hinblick auf die Lärmbelastung künftig in Betriebsbauland umgewidmet werden soll.

Damit steht das Vorhaben jedenfalls nicht im Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept.

Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Grödig ist die gegenständliche Fläche als „Erweitertes Wohnen - EW, bzw. EW/L1“ ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe finden sich die Widmungen Verkehrsfläche, Reines Wohnen und Grünland Ländliche Gebiete.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächenwidmungsplan



Hinsichtlich des Kriteriums "sparsamer Umgang mit Grund und Boden" ist festzustellen, dass für das gegenständliche Vorhaben keine zusätzliche Baulandausweisung erforderlich ist, weiters kommt es zu keiner neuen Versiegelung.

### 3. Strukturanalyse mit Umwelterheblichkeitsprüfung

#### 3.1 Schwellenwertprüfung bzw. allfällige Ausschlussgründe für Umweltprüfung

Planungen der Raumordnung, so auch Standortverordnungen, sind auf Grund von § 5a ROG idgF unter bestimmten Voraussetzungen einer Umweltprüfung zu unterziehen.

Im gegenständlichen Fall ist davon auszugehen, dass es sich einerseits nur um eine geringfügige Änderung einer Planung handelt. Die Kundenfrequenz wird auf Grund der zukünftig größeren Verkaufsfläche zunehmen, geplant ist vor allem eine bessere Präsentation des Sortiments und eine moderne Gestaltung der Produkte. Es sind keine wesentlichen Sortimentserweiterungen oder Neuangebote vorgesehen. Erhebliche Umweltauswirkungen (Luft, Lärm) können daraus nicht abgeleitet werden.

#### Prüfung der Geringfügigkeit einer Planänderung für das Vorhaben:

##### Vorhaben in der Marktgemeinde Grödig in der Pflegerstraße (Lagerhaus Erweiterung)

	Trifft zu	Trifft nicht zu
Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.		X
Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung oder Fortschreibung eines Plans dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich beeinflusst werden.	X	
Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.	X	

#### Prüfung des Vorliegens einer Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe für das zu Pkt. 1 bezeichnete Vorhaben:

	Trifft zu	Trifft nicht zu
Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätzlichen Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten.	X	

#### Begründung für die Ergebnisse von Prüfungen nach Z 1 und 2:1)

Für die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche erfolgt keine weitere Flächenversiegelung. Die Erweiterung erfolgt auf Grundlage der Standortverordnung in weiterer Folge durch die Umwidmung von Bauland/Erweitertes Wohnen in Bauland/Handelsgroßbetrieb- Bau-, Möbel- und Gartenmärkte. Die Zahl der Stellplätze ist laut Bautechnikgesetz weiterhin ausreichend. Die Kundenfrequenz und damit das Verkehrsaufkommen werden nur in vertretbarem Ausmaß zunehmen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass auf Grund der Erweiterung der Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Damit ist beim gegenständlichen Vorhaben die Verpflichtung zu einer Umwelterheblichkeitsprüfung nicht gegeben.

#### **4. Sonstige Auswirkungen der Planung**

##### **4.1 Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur**

Die Erschließung des “Lagerhauses Grödig” bleibt unverändert über die Pflegerstraße. In Zukunft wird die Anordnung der Parkplätze verändert. Weiters erfolgt die Zu- und Abfahrt nun zentriert direkt bei den mittig gelegenen Parkplätzen.

Eine regelmäßige Anlieferung bzw. der Umschlag mittels Großfahrzeugen ist in der aktuellen Nutzung nicht gegeben und auch künftig nicht vorgesehen.

Die Anlieferbereiche liegen an der Nordseite des Lagerhauses, sodass keine starken Auswirkungen die auf Pflegerstraße gegeben sind.

Die geplanten KFZ-Stellplätze sind für die Erweiterung laut Plan ausreichend.

Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Lagerhauses im Kreuzungsbereich der Pflegerstraße mit der L104 mit der O-Bus-Linie 5.

Das Projekt des “Lagerhaus Grödig” dient vor allem dem Zweck einer besseren Präsentation des Sortiments und einer modernen Gestaltung des Marktes. Es sind keine wesentlichen Sortimentserweiterungen oder Neuangebote vorgesehen. Dadurch sollte sich laut Verkehrsgutachten keine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens entwickeln.

Im Verkehrsgutachten wird weiters darauf hingewiesen, dass darauf geachtet werden sollte, das Lagerhaus Grödig vom Geh- und Radweg entlang der L104 erreichbar zu machen. Bei einer kompletten Trennung des Lagerhauses von der L104 mittels Zaun wie bisher ist also darauf zu achten, einen Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen. Im gelieferten Entwurfsplan ist dieser Zugang bereits mittels einer Rampe zwischen den Freilagern vier und fünf eingezeichnet und somit die Verbindung eingeplant.

##### **4.2 Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur**

Das Projekt des “Lagerhaus Grödig” soll vor allem dem Zweck einer besseren Präsentation des Sortiments und einer modernen Gestaltung des Marktes dienen. Es sind keine wesentlichen Sortimentserweiterungen oder Neuangebote vorgesehen.

Zum Nachweis der Strukturverträglichkeit des Vorhabens ist ein Handelsstrukturgutachten erforderlich. Der Projektwerber hat ein entsprechendes Handelsstrukturgutachten der Firma Regioplan Ingenieure (Mai 2020) vorgelegt. Seine wichtigsten Aussagen sollen hier kurz zusammengefasst werden.

#### Abgrenzung Einzugsgebiet:

Der Gutachter sieht aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Lage im Süden der Stadt Salzburg ein großes Einzugsgebiet. Die Stadt Salzburg und ihre Umlandgemeinden bilden mit verschiedenen Bau- und Gartenmärkten (Lagerhaus, Bauhaus, Obi, Würth, Dehner) ein überregionales Versorgungszentrum. Das Einzugsgebiet des "Lagerhauses Grödig" orientiert sich über die Marktgemeinde Grödig hinaus an der Erreichbarkeit und geographischen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Konkurrenz im DIY, Bau- und Gartenhandel.

Das Einzugsgebiet untergliedert sich in drei unterschiedliche Intensitätszonen - das primäre, das sekundäre und das peripherere Einzugsgebiet. Bei diesen nimmt die mögliche Abschöpfung der in den genannten Gebieten vorhandenen Marktpotenziale mit der Entfernung sukzessive ab.

Das Einzugsgebiet des "Lagerhauses Grödig" umfasst insgesamt 210.500 Einwohner bzw. 99.050 Haushalte. Aufgeschlüsselt nach Intensitätszonen zeigt sich, dass rund 5 % der Einwohner dem primären, 8 % dem sekundären und 86 % dem peripheren Einzugsgebiet zugeordnet sind.

Der Kaufkraftindex liegt mit einem Durchschnitt von 110 Indexpunkten im gesamten Einzugsgebiet über dem österreichischen Durchschnitt (100 Punkte). Die Marktgemeinde Grödig liegt mit 118 Indexpunkten pro Einwohner deutlich über dem Durchschnitt. Auch die Umlandgemeinden weisen zum überwiegenden Teil Werte zwischen 103-118 auf. Das bedeutet, dass die Einwohner dieser Gemeinden zwischen 3 % - 18 % mehr Kaufkraft zu Verfügung haben, als der österreichische Durchschnitt.

Das sortimentspezifische stationäre Marktpotenzial im Einzugsgebiet beträgt etwa 100 Mio. € pro Jahr und verteilt sich innerhalb des Einzugsgebietes zu 6,8 % auf das primäre Einzugsgebiet, zu 10,1 % auf das sekundäre Einzugsgebiet sowie zu 83,6 % auf das periphere Einzugsgebiet.

Das gesamte Einzugsgebiet verfügt über rund 73.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im DIY-Einzelhandel. Der Großteil dieser Fläche (65.900 m<sup>2</sup>) befindet sich im peripheren Einzugsgebiet (90%), wobei zum einen die Märkte Würth, Obi und Lagerhaus in Hallein, sowie die Lagerhäuser im Westen und Norden der Stadtregion Salzburg und Dehner und die großen Baumärkte Bauhaus, Würth und Obi ebenfalls im Norden und Westen der Stadt Salzburg den Großteil der Fläche für sich einnehmen. Der DIY-Einzelhandel im primären Einzugsgebiet ist hier konzentriert auf den Dehner-Markt im Süden der Stadt Salzburg und den Lederleitner bei Hellbrunn. Im sekundären Einzugsgebiet befindet sich nur ein Lagerhaus.

Im gesamten Einzugsgebiet lässt sich das bestehende DIY-Angebot auf rund 73.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beziffern, wobei das Angebot, durch die großflächigen Händler Bauhaus, Obi, Dehner und Würth, vor allem im peripheren Einzugsgebiet konzentriert ist (90 % der Verkaufsfläche). Der Abdeckungsgrad im gesamten Einzugsgebiet beträgt ca. 121 %. Dies ergibt sich durch die Lage an der Grenze zur Stadt Salzburg und auch an der starken Verflechtung der Region. Die Marktgemeinde Grödig selbst hat einen Abdeckungsgrad von etwa 74 %. Für die Marktgemeinde Grödig selbst heißt dies, dass 26% des Potenzials innerhalb der Gemeinde derzeit noch abfließen. Mit einer Verkaufsflächenerweiterung der Lagerhaus Grödig Filiale sind demnach Kaufkraftrückbindungen realistisch.

Generell ist bei neuentstandenen Flächen eine höhere Einkaufsqualität gegeben, weshalb von mehr Kunden ausgegangen werden kann. Dies kann zu Verschiebungen der Kaufkraftströme führen. Die Umsatzherkunft zeigt, dass rund 7 % der gesamten Umsatzerwartung aus dem primären Einzugsgebiet stammen werden, 10 % aus dem sekundären und etwa 83 % aus dem peripheren Einzugsgebiet. Die Kaufkraftabschöpfungsquoten liegen derzeit im primären EZG bei etwa 158



%, was auf die beiden Gartencenter und das Lagerhaus mit seinen derzeit etwa 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurückzuführen ist. Durch die Erhöhung auf 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche des Lagerhauses erhöht sich die Abschöpfungsquote weiter auf 170 % im primären Einzugsgebiet. In Summe bleibt die Kaufkraftabschöpfungsquote allerdings ähnlich wie vor der Erweiterung bei etwa 121 %, da das Einwohner- und Marktpotenzial vorwiegend im peripheren Einzugsbereich liegen.

Für die Umsatzumverteilungsberechnung wurde jener Umsatzanteil berücksichtigt, der durch die geplante Erweiterung des „Lagerhauses Grödig“ generiert wird und der aus dem Verdrängungswettbewerb mit anderen bestehenden Marktteilnehmern im Bau- und Gartenhandel erzielt wird. Die Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur im Bau- und Gartenhandel bei der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „Lagerhauses Grödig“ sind mit einem potenziellen Umsatzrückgang von maximal -0,7 % für die Marktteilnehmer im gesamten Einzugsgebiet zu quantifizieren. Für die Konkurrenten im Einzugsgebiet ergeben sich im untersuchten Sortiment keine Umsatzrückgänge, die mehr als 10 % betragen und somit als existenzbedrohend einzustufen wären. Ein Ausscheiden von Betrieben aus dem Markt wird aufgrund der geplanten Verkaufsflächenerweiterung folglich nicht erwartet.

Basierend auf den Analysen der bestehenden Handelsstruktur im Bau- und Gartenhandel sowie in weiterer Folge auch durch die Quantifizierung der Auswirkungen auf bestehende Umsätze, ist die Verkaufsflächenerweiterung des Lagerhauses Grödig mit einer zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> für die bestehende Handelsstruktur als strukturverträglich zu bewerten.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Erwerbsmöglichkeiten**

Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Arbeitsmarktsituation durch das Erweiterungsvorhaben erwartet.

### **5. Zusammenfassung**

Ausgehend von den vom Antragsteller vorgelegten Unterlagen und der darauf aufbauenden Strukturanalyse kann zusammenfassend festgehalten werden, dass vom Standpunkt der Raumplanung die Verwendung der betreffenden Grundfläche in der Marktgemeinde Grödig für Handelsgroßbetriebe in der Kategorie „Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte“ mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig ist.

### **6. Entwurf Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe**

Auf Grund des Ergebnisses der Strukturanalyse ist die Erlassung folgender Standortverordnung beabsichtigt:

Verordnung der Salzburger Landesregierung vom ..... betreffend die Zulässigkeit der Verwendung bestimmter Grundflächen in der Marktgemeinde Grödig für Handelsgroßbetriebe aus überörtlicher Sicht (Standortverordnung in der Marktgemeinde Grödig in der Pfliegerstraße, Projekt Erweiterung Lagerhaus Grödig).

Auf Grund des §14 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, LGBL. Nr. 30, in der geltenden Fassung wird verordnet:

**§ 1**

Vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung ist die Verwendung der Grundstücke GP 278/4 und GP 278/5 beide KG 56515 Grödig, mit einer Grundfläche von rund 5.286 m<sup>2</sup> für Handelsgroßbetriebe (§ 32 Abs 1 ROG 2009) in der Kategorie „Handelsgroßbetriebe - Bau-, Möbel- und Gartenmärkte“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.

**§ 2**

Die Entscheidung der Gemeindevertretung der Marktgemeinde Grödig über eine damit übereinstimmende Ausweisung der Grundflächen im Flächenwidmungsplan der Gemeinde ist davon unabhängig zu treffen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Abteilungsleiterin

Dipl.-Ing. Christine Itzlinger-Nagl

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter [www.salzburg.gv.at/amtssignatur](http://www.salzburg.gv.at/amtssignatur)