



Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

21004-H/7981/39-2025

Datum

09.04.2025

Bundesstraße 6, Wals-Siezenheim

✉ Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-4166

raumplanung-recht@salzburg.gv.at

Ing. Mag. Heinz Neumayer

Telefon +43 662 8042-4142

Betreff

Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF;
Stadtgemeinde Saalfelden; Vorhaben an der Bundesstraße 1 / Kasernenstraße in der Stadtgemeinde Saalfelden; Grundstücken GP 258/2 und 258/4 in der KG 57122 Saalfelden sowie GP 7 in der KG 57104 Bergham

Beilagen: Eingelangte Stellungnahmen im Rahmen des
Hörungsverfahrens

Im Folgenden sollen die während des gem. § 8 ROG ordnungsgemäß durchgeführten Hörungsverfahrens bis 11.3.2025 beim Amt der Salzburger Landesregierung eingelangten Stellungnahmen kurz stichwort- und überblicksartig aufgeführt werden.

Die Originalstellungnahmen werden in der Folge ebenfalls angehängt.

1. Landesgeologischer Dienst
→ keine Einwendungen

2. Bürgerforum Saalfelden
→ keine Einwendungen

3. Arbeiterkammer
→ **Einwendungen:**

- Einkaufszentrum außerhalb des Ortskerns kontraproduktiv zu den Leitbildern der „Siedlungsentwicklung nach Innen“ und dem „Kurze-Wege-Prinzip“
- Schaffung von Konkurrenz zu heimischen EPU's und KMUs im Ortskern
- die im Handelsstrukturgutachten errechnete Umsatzverteilung von 6,4 % auf den Einzugsbereich 1 (Stadt Saalfelden) basiert auf den bisher fixierten Geschäften und nicht

auf der maximal zulässig ausnutzbaren Fläche von 9.000 m² (momentan 4.126 m² Verkaufsfläche, bei welcher die Mieter bekannt sind)

- Beibehaltung der bestehenden Widmung als Handelsgroßbetrieb Bau- und Gartenmarkt hätte keine negativen Auswirkungen auf das Zentrum von Saalfelden

4. Fachdienststelle Naturschutz

→ keine Einwendungen (bei verbindlicher Umsetzung zusätzlicher Begrünungsmaßnahmen)

5. Fachdienststelle Wasserwirtschaft

→ keine Einwendungen

6. Bürgermeister Stadtgemeinde Saalfelden

→ **Einwendungen:**

- falsche Adresse im Amtsbericht; nicht Bundesstraße 1/Kasernenstraße
- die Grundstücke 258/2 und 258/4, beide KG 57122 Saalfelden wurden bereits vor Einbringung des Antrags auf Erlassung einer Standortverordnung verkauft und sind damit nicht mehr einzubeziehen (Standortverordnung umfasst daher ein nicht korrektes Planungsgebiet)
- im Absatz 1.3.2 über die Verkehrserschließung ÖPNV handelt es sich um ein redaktionelles Versehen (kein Zusammenhang mit Saalfelden erkennbar; es geht hier um die Gemeinde Wals)
- Schwächung der Innenstadt durch einen nicht unerheblichen Kaufkraftabfluss und, infolgedessen, weiteren Betriebsschließungen und Leerständen in der Innenstadt von Saalfelden
- Widmungskategorie „Einkaufszentrum“ sehr problematisch, wohingegen eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes als Bau-, Garten- oder Elektromarkt eine Marktlücke in Saalfelden schließen könnte

7. Stadtrat Salzmann Stadtgemeinde Saalfelden

→ **Einwendungen**

- Verlagerung von Diensten aus dem Ortszentrum in die Peripherie sowohl aus sozial-, als auch verkehrs- und raumordnungspolitischer Sicht negativ zu beurteilen (Kontrast zu den Planungsgrundsätzen und Leitbildern des LEP)
- Verbrauchermarkt verdrängt einzelstehende Bäckereien und Fleischhauereien und führt zu einem Rückgang im Lebensmitteleinzelhandel im Einzugsgebiet
- Widerspruch zu den relevanten Aussagen im REK, da in der Plandarstellung lediglich eine HG-B Fläche mit max. 10.000 m² Verkaufsfläche eingetragen ist, aber niemals eine HG-E Widmung unter Einbeziehung eines Verbrauchermarktes mit 4.900 m² angedacht war
- Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln völlig unzulänglich um das erhöhte motorisierte Individualverkehrsaufkommen abzufangen

8. Regionalverband Pinzgau

→ **Einwendungen:**

- Errichtung eines Einkaufszentrums samt Verbrauchermarkt widerspricht dem Leitbild der „Stärkung der Ortskerne“
- der Amtsbericht sollte auch die negativen Argumente anführen und ist insofern korrekturbedürftig

- im Ziele- und Maßnahmenkatalog des Regionalprogramms Pinzgau (LGBL 18/2014) wird unter Punkt 2.4 die „Reaktivierung und Wiederbelebung der Ortskerne“ vorgesehen; die Ausweisung einer Einkaufszentrenfläche mit 4.900 m² widerspricht diesem Ziel und hätte zumindest eine Interessenabwägung im Amtsbericht stattfinden müssen
- eine zusammenfassende Beurteilung im Amtsbericht betreffend die „Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur“ fehlt völlig; es wurde lediglich der Text des Handelsstrukturgutachtens übernommen; ein neutraler, vom Land bestellter, Gutachter sollte prüfen, inwieweit die Annahmen des Kaufkrafteinzugsbereichs realistisch und nachvollziehbar sind
- die Vereinbarkeit mit dem Raumordnungsziel der Stärkung der Ortskerne wird keiner ausreichenden Prüfung unterzogen

9. Stadtmarketing für die Unternehmer der Stadtgemeinde Saalfelden

→ Einwendungen:

- Gefährdung des innerstädtischen Handels; erhöhter Konkurrenzdruck durch großflächigen Einzelhandel für kleine und mittelständische Unternehmen
- Kaufkraftabfluss in die Peripherie, da in der Widmung HG-E praktisch alle Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden können
- Gefährdung lokaler Arbeitsplätze durch eventuelle Schließungen im Innenstadtbereich anstatt auf lokale Wertschöpfung zu setzen und diese zu fördern
- geplante Widmung steht der Innenstadtdeklaration 2015 entgegen, in der es heißt: *„Saalfelden setzt auf Angebotsverdichtung in der Innenstadt - Die Stadtgemeinde Saalfelden hält sich bei der Ausweisung neuer Handelsflächen an den Grundsatz einer branchenbezogenen Funktionsteilung zwischen Innenstadt und Peripherie. Es wird darauf geachtet, dass sich am Stadtrand keine weiteren großflächigen Handelsbetriebe mit vorwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten ansiedeln! Die Verdichtung des Angebots im Stadtzentrum hat immer erste Priorität! ...“*
- Erhöhung des motorisierten Individualverkehrsaufkommens steigert die Umweltbelastung

10. RA Hüttlinger Partnerschaft stellvertretend für die angeführten Unternehmer

→ Einwendungen:

- mangelhafter Anschlag an der Amtstafel lediglich vom 11.2.2025 bis 4.3.2025
- falsche Adresse im Amtsbericht; nicht Bundesstraße 1/Kasernenstraße, sondern Otto-Gruber-Straße 2
- der in Kap. 1.3.1 erwähnte Radweg endet bereits bei der Einmündung Lindenweg und somit 350m vor dem Gebäude der Malerei Orth GmbH
- im Absatz 1.3.2 über die Verkehrserschließung ÖPNV handelt es sich um ein redaktionelles Versehen (kein Zusammenhang mit Saalfelden erkennbar; es geht hier um die Gemeinde Wals)
- Zurverfügungstellen des gesamten Verkehrsgutachtens nicht erfolgt: auf der Webseite des Landes Salzburg lediglich drei Seiten (Punkt 2.10. - 2.10.4) abrufbar sind und Angaben zur Quelle oder zum Urheber fehlen komplett
- die negativen Auswirkungen auf die Stadt- und Ortskernstärkung werden nicht ausreichend berücksichtigt (Widerspruch zu § 2 Abs 1 Z 7 lit b ROG, § 2 Abs 2 Z 6 ROG, § 14 Abs 2 ROG, § 14 Abs 3 ROG, LEP, Regionsprogramm Pinzgau und Innenstadtdeklaration Saalfelden)
- der Ausschuss für Bau- und Raumordnung der Stadtgemeinde Saalfelden hat am 13.11.2024 einem Antrag für die Kennzeichnung des Stadt- und Ortskernbereiches für

Saalfelden im Vorbegutachtungsverfahren mehrheitlich zugestimmt; da dies in Anbetracht des Punktes 4.5.1 Abs 5 LEP erhebliche Auswirkungen auf die Erteilungsvoraussetzungen der gegenständlichen Standortverordnung hätte, möge daher der Ausgang des Verfahrens zur Kennzeichnung des Stadt- und Ortskernbereiches jedenfalls abgewartet werden

11. Wirtschaftskammer Salzburg

→ **Einwendungen:**

- Widerspruch zum LEP, sowie zum Raumordnungsziel des § 2 Abs 1 Z 7 ROG und zum Raumordnungsgrundsatz des § 2 Abs 2 Z 1 ROG
- obwohl 80 % der Fläche unverbaut bleiben soll, wird keine Minstdichte festgelegt, um eine raumverträgliche Nachverdichtung herzustellen
- Agglomerationseffekte werden im Handelsstrukturgutachten gänzlich außer Acht gelassen
- gesetzliche Voraussetzungen für eine beabsichtigte Schichtenwidmung fehlen
- Handelsstrukturgutachten in Bezug auf die Umsatzumverteilungsquoten für zentrenrelevante Waren unzureichend
- übergroße Dimensionierung des Einzugsgebiets im Handelsstrukturgutachten (drückt wiederum die Umsatzumverteilungsquoten)
- touristische Umsatzpotenziale im Handelsstrukturgutachten mit 220 Mio. € viel zu hoch angesetzt und entsprechen nicht den Ergebnissen Tourismusmonitor Austria (T-Mona)
- massive negative Auswirkungen auf die Verkehrsstrukturen insbesondere durch die Überlagerung von Tourismus- und Einkaufsverkehr zu erwarten; fehlende Bedachtnahme auf die bautechnischen Vorgaben des § 39 Abs 1a BauTG (Stellplätze für Handelsgroßbetriebe)

Für die Landesregierung:

Ing. Mag. Heinz Neumayer

Amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur oder des elektronischen Siegels finden Sie unter www.salzburg.gv.at/amtssignatur