Von: [redacted]@ak-salzburg.at>

An: pf_21004 Raumplanung <raumplanung@salzburg.gv.at>

Gesendet am: 17.02.2025 11:35:51

Betreff: Stellungnahme Geschäftszahl: 21004-H/7978/8-2025, Betreff: Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermittle ich Ihnen die Stellungnahme zu o.g. Betreff.

Freundliche Grüße

[redacted]
Direktion

Arbeiterkammer Salzburg
Markus-Sittikus-Str. 10, 5020 Salzburg
T: +43(0)662 86 87-538
magdalena.solunac@ak-salzburg.at
www.ak-salzburg.at

Bleiben Sie mit uns in Kontakt: Newsletter || Facebook || Instagram || YouTube || Twitter

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: raumplanung@salzburg.gv.at <raumplanung@salzburg.gv.at>
Gesendet: Montag, 10. Februar 2025 11:37
An: verfassungsdienst@bka.gv.at; Kontakt <Kontakt@ak-salzburg.at>; info@wks.at; office@lk-salzburg.at; landarbeiterkammer@lak-sbg.at; salzburg@arching-zt.at; lebensgrundlagen@salzburg.gv.at; wirtschaft@salzburg.gv.at; wasser@salzburg.gv.at; natur-umwelt-gewerbe@salzburg.gv.at; landesbaudirektion@salzburg.gv.at; natur-fachdienst@salzburg.gv.at; strassenbau@salzburg.gv.at; mobil@salzburg.gv.at; strassenverwaltung@salzburg.gv.at; landesamtsdirektion@salzburg.gv.at; office@gemeindeverband.salzburg.at; post@stadt-salzburg.at; zauner@salzburg.gv.at; office@region-pinzgau.at; sekretariat@taxenbach.gv.at
Betreff: Geschäftszahl: 21004-H/7978/8-2025, Betreff: Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für

Diese E-Mail samt allen Anlagen ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt.
Die Inhalte der Zuschrift sind den Anlagen zu entnehmen. Das Datenformat der Anlagen ist in der Regel Pdf.
Antworten an die Absender-E-Mail-Adresse sind möglich. Geben Sie dabei bitte als Bezug die im Betreff angeführte Geschäftszahl an.

Referat Raumplanung
Bundesstraße 6, 5071 Wals-Siezenheim
Tel.: +43 662 8042-4635
Fax: +43 662 8042-4166
mailto:raumplanung@salzburg.gv.at
https://www.salzburg.gv.at

Hinweis zum Datenschutz
https://www.salzburg.gv.at/datenschutz

[redacted]

DIE ARBEITERKAMMER IST #deineStimme FUER GERECHTIGKEIT
www.ak-salzburg.at

Dieses Mail ist ausschliesslich für die Verwendung durch die/den darin genannten AdressatInnen bestimmt und kann vertrauliche bzw. rechtlich geschuetzte Informationen enthalten, deren Verwendung ohne Genehmigung durch den/ die AbsenderIn rechtswidrig sein kann. Falls Sie dieses Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie uns bitte und loeschen Sie die Nachricht. Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten koennen Sie unter http://www.ak-salzburg.at/datenschutz abrufen. UID: ATU 33976908

[redacted]

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10
Eing.: 17. Feb. 2025
Zahl:
Blg.:

AK SALZBURG

Amt der
Salzburger Landesregierung
Postfach 527
5010 Salzburg

Salzburg, 13. Februar 2025
Zl.: 9109/25
[redacted]

Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe;
Zl:21004-H/7978/8-2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg erhebt gegen oben angeführten Verordnungsentwurf keinen Einwand.

Freundliche Grüße

[redacted]
AK-Direktorin

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Salzburg

[redacted]
AK-Präsident

Arbeiterkammer Salzburg | Markus-Sittikus-Straße 10 | 5020 Salzburg | www.ak-salzburg.at
T: +43 (0)662 86 87 | F: +43 (0)662 87 62 58 | E-Mail: kontakt@ak-salzburg.at

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10
Eing.: 14 Feb. 2025
Zahl:
Blg.:

LAND SALZBURG

Landesgeologischer Dienst

Referat Raumplanung
21004
Bundesstraße 6
Postfach 527
5071 Wals-Siezenheim

Michael-Pacher-Straße 36
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-4160
geologie@salzburg.gv.at
[redacted]
Telefon +43 662 8042[redacted]

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
20602-GD/1112/2236-2025

Datum
14.02.2025

Betreff
Gemeinde Zell am See, Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe, Stadtgemeinde Zell am See

Bezug: 21004-H/7978/8-2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der bestehende „Hofermarkt Zell am See Schüttdorf“ auf den Grundstücken GP 277/1, GP 278/4, GP 278/5, GP 278/6 und GP 278/7, alle KG 57319 Zell am See, soll von derzeit 800 m² auf 935 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Beabsichtigt ist eine Umwidmung von Bauland/Gewerbegebiet in Bauland/Handelsgroßbetrieb der Kategorie „Verbrauchermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 935 m². Die gegenständlichen Flächen bzw. das darauf errichteten Objekt befindet sich auf gering tragfähigen, setzungsempfindlichen Moorböden. Es ist jedoch festzuhalten, dass für das gegenständliche Vorhaben keine zusätzliche Bebauung erforderlich ist, sondern die Erweiterung der Verkaufsfläche durch Verschiebungen im Innenbereich des bestehenden Gebäudes erfolgen soll.

Aus geologischer Sicht besteht daher gegen die Ausweisung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe kein Einwand.

Mit freundlichen Grüßen
Für das Referat
Die Amtssachverständige:
[redacted]

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

[redacted]

[redacted]

Von:	[redacted]@salzburg.gv.at>
An:	pf_21004 Raumplanung <raumplanung@salzburg.gv.at>
Gesendet am:	04.03.2025 10:51:27
Betreff:	Stellungnahme FD Naturschutz bzgl. Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF in der Gemeinde Zell am See

Betreff:
Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF; Gemeinde Zell am See;
Vorhaben an der B168 Salzachtal Bundesstraße (Hofer Schüttdorf)

Hofer-Filiale in Zell am See Schüttdorf:
Beabsichtigt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 935 m² und demzufolge eine Widmung als Handelsgroßbetrieb der Kategorie „Verbrauchermarkt" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 935 m².

Bei verbindlicher Umsetzung der im Lageplan (Projekt-Nr. P8114-0423, datiert mit 24.04.2023) der Fa. Ing. Wondrak Technisches Büro für Hoch- und Tiefbau GmbH festgelegten Bepflanzungsmaßnahmen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände gegen die Erlassung der Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Bäume auf Dauer des Bestandes der Anlage erhalten, gepflegt und bei Ausfall nachgepflanzt werden.

Mit freundlichen Grüßen,
[redacted]

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10
Eing.: 04. März 2025
Zahl:
Blg.:

[redacted]
Land Salzburg
Abteilung 5 - Natur- und Umweltschutz, Gewerbe
Referat 5/06 - Naturschutzgrundlagen und Sachverständigendienst
Michael-Pacher-Straße 36, 5020 Salzburg
Tel.: +43 662 8042-[redacted]
E-Mail: mario.lindlbauer@salzburg.gv.at
Web: http://www.salzburg.gv.at

LAND SALZBURG

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10
Eing.: 06. März 2025
Zahl:
Blg.:

LAND SALZBURG

Allgemeine Wasserwirtschaft

pf_21004 Raumplanung
Referat Raumplanung
21004
Bundesstraße 6
Postfach 527
5071 Wals-Siezenheim

Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)
207-60240/16/1140-2025

Datum
06.03.2025

Michael-Pacher-Straße 36
Postfach 527 | 5010 Salzburg
Fax +43 662 8042-4199
wasser@salzburg.gv.at
[redacted]
Telefon +43 662 8042[redacted]

Betreff
Wasserwirtschaftliche Stellungnahme zur Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF;
Gemeinde Zell am See; Vorhaben an der B168 Salzachtal Bundesstraße (Hofer Schüttdorf);
Hörungsverfahren gem. § 8 Abs 4 ROG idgF
Bezug: 21004-H/7978/8-2025 vom 10.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren!

Nach Durchsicht der verfügbaren Unterlagen kann folgende wasserwirtschaftliche Stellungnahme abgegeben werden:

Die HOFER KG hat bei der Salzburger Landesregierung die Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe der Kategorie „Verbrauchermärkte“ gemäß § 14 Abs. 1 ROG 2009 angeregt. Damit soll die erforderliche Voraussetzung für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des „Hofermarktes Zell am See Schüttdorf“ (GP 277/1, GP 278/4, GP 278/5, GP 278/6 und GP 278/7, alle KG 57319 Zell am See) geschaffen werden.
Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen auf 935 m² Verkaufsfläche sollen durch Verschiebungen im Innenbereich ohne Erweiterungen am Gebäude erfolgen. Beabsichtigt ist eine Widmung als Handelsgroßbetrieb der Kategorie „Verbrauchermarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 935 m².

Es handelt sich um einen bereits gewidmeten, voll erschlossenen Gewerbestandort.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht zu ggs. Widmungsvorhaben, Erweiterungsmaßnahmen des Hofermarktes Zell am See Schüttdorf, kein Einwand.

Von: pf_207 Abteilung Wasser <wasser@salzburg.gv.at>

An: pf_21004 Raumplanung <raumplanung@salzburg.gv.at>

Gesendet am: 06.03.2025 11:40:25

Betreff: Geschäftszahl: 207-60240/16/1140-2025, Betreff: Wasserwirtschaftliche Stellungnahme zur Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für

Diese E-Mail samt allen Anlagen ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt.
Die Inhalte der Zuschrift sind den Anlagen zu entnehmen. Das Datenformat der Anlagen ist in der Regel Pdf.
Antworten an die Absender-E-Mail-Adresse sind möglich. Geben Sie dabei bitte als Bezug die im Betreff angeführte Geschäftszahl an.

[redacted]
Abteilung 7 Wasser
Michael-Pacher-Straße 36, 5020 Salzburg
Tel.: +43 662 8042-4368
Fax: +43 662 8042-4199
mailto:wasser@salzburg.gv.at
https://www.salzburg.gv.at

Hinweis zum Datenschutz
https://www.salzburg.gv.at/datenschutz

Mit freundlichen Grüßen
Für das Referat
[redacted]MIM

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

Von: Regionalentwicklung Pinzgau <office@region-pinzgau.at>

An: pf_21004 Raumplanung <raumplanung@salzburg.gv.at>; pf_210 Planen-Bauen-Wohnen <wohnen-raumplanung@salzburg.gv.at>

Gesendet am: 10.03.2025 10:23:05

Betreff: AW: Geschäftszahl: 21004-H/7978/8-2025, Betreff: Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übermitteln wir fristgerecht die Stellungnahme seitens des Regionalverbandes Pinzgau.

Mit besten Grüßen

[redacted]

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: raumplanung@salzburg.gv.at <raumplanung@salzburg.gv.at>
Gesendet: Montag, 10. Februar 2025 11:37
An: verfassungsdienst@bka.gv.at; kontakt@ak-salzburg.at; info@wks.at; office@lk-salzburg.at; landarbeiterkammer@lak-sbg.at; salzburg@arching-zt.at; lebensgrundlagen@salzburg.gv.at; wirtschaft@salzburg.gv.at; wasser@salzburg.gv.at; natur-umwelt-gewerbe@salzburg.gv.at; landesbaudirektion@salzburg.gv.at; natur-fachdienst@salzburg.gv.at; strassenbau@salzburg.gv.at; mobil@salzburg.gv.at; strassenverwaltung@salzburg.gv.at; landesamtsdirektion@salzburg.gv.at; office@gemeindeverband.salzburg.at; post@stadt-salzburg.at; zauner@salzburg.gv.at; Regionalentwicklung Pinzgau <office@region-pinzgau.at>; sekretariat@taxenbach.gv.at
Betreff: Geschäftszahl: 21004-H/7978/8-2025, Betreff: Anregung auf Erlassung einer Standortverordnung für

Diese E-Mail samt allen Anlagen ist vertraulich und nur für den Adressaten bestimmt.
Die Inhalte der Zuschrift sind den Anlagen zu entnehmen. Das Datenformat der Anlagen ist in der Regel Pdf.
Antworten an die Absender-E-Mail-Adresse sind möglich. Geben Sie dabei bitte als Bezug die im Betreff angeführte Geschäftszahl an.

Referat Raumplanung
Bundesstraße 6, 5071 Wals-Siezenheim
Tel.: +43 662 8042-4635
Fax: +43 662 8042-4166
mailto:raumplanung@salzburg.gv.at
https://www.salzburg.gv.at

Hinweis zum Datenschutz [redacted]
https://www.salzburg.gv.at/datenschutz

Pinzgau
Regionalverband

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10
Eing.: 10. März 2025
Zahl:
Blg.:

An das
Amt der Salzburger Landesregierung
Bundesstraße 6, Wals-Siezenheim
Postfach 527
5010 Salzburg
Ergeht per E-Mail an: wohnen-raumplanung@salzburg.gv.at

Zell am See, am 06.03.2025

GZ: 21004-H/7978/8-2025

Betrifft : Stellungnahme zur Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe gem. § 14 ROG 2009 idgF; Gemeinde Zell am See; Vorhaben an der B168 Salzachtal Bundesstraße (Hofer Schüttdorf):

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem oben genannten Vorhaben nimmt der Regionalverband Pinzgau laut Vorstandsbeschluss vom 06.03.2025 wie folgt Stellung:

Gegen das Vorhaben der Fa. Hofer in Zell am See Schüttdorf den bestehenden Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² durch Verschiebungen im Innenbereich auf 935 m² Verkaufsfläche zu erweitern, besteht seitens des Regionalverbandes Pinzgau kein Einwand. Das Vorhaben entspricht dem im Ziele- und Maßnahmenkatalog des verbindlichen Regionalprogramm LGBl 18/ 2014 unter Pkt 2.4 (Sicherung und Aufwertung bestehender Siedlungen) festgelegtem Ziel die bestehende Versorgungsstruktur zu verbessern. Die Hoferfiliale in Schüttdorf wird an jenen Ausstattungsstandard angepasst, der für moderne Hoferfilialen in Österreich üblich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Regionalverband Pinzgau

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10
Eing.: 10. März 2025
Zahl:
Blg.:

WKS
WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG
Wirtschaftskammer Salzburg
Julius-Raab-Platz 1 | 5027 Salzburg
T 0 662/88 88-341 | F 0 662/88 88-341
E [redacted]@wks.at
W http://wko.at/sbg

Amt der Salzburger Landesregierung
Abteilung 10, Referat Raumplanung
Michael-Pacher-Straße 36
Postfach 527
5020 Salzburg
raumplanung@salzburg.gv.at

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, Sachbearbeiter	Durchwahl	Datum
21004-H/7978/6-2025	[redacted]	341	6. März 2025

Erlassung einer Standortverordnung für HGB gem. § 14 ROG 2009 in der Stadtgemeinde Zell am See, im Ortsteil Schüttdorf; Erweiterung Hofer Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die HOFER Kommanditgesellschaft hat die Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe in der Kategorie „Verbrauchermärkte" gemäß § 14 Abs 1 ROG 2009 angeregt. Dadurch soll die Erweiterung der Verkaufsfläche des „Hofer-Marktes Zell am See Schüttdorf" in der Gletschermoosstraße 39, 5700 Zell am See ermöglicht werden. Auf einer Grundstücksfläche von rund 9.225 m² soll die bestehende Verkaufsfläche von 800 m² durch Verschiebungen im Innenbereich um 135 m² und somit auf insgesamt 935 m² erweitert werden. Im Zusammenhang mit dieser geplanten Erlassung einer Standortverordnung gibt die Wirtschaftskammer Salzburg folgende Stellungnahme ab:

Raumordnungsfachliche Standortbewertung

Die Raumordnungspolitik der vergangenen Jahre hat dazu geführt, dass sich bereits 70 % der Verkaufsflächen im gesamten Bundesland in der Peripherie und nur 30 % in den Innenstädten befinden. Der gegenständliche Standort liegt ebenfalls in peripherer Lage und außerhalb des Hauptsiedlungsbereiches im Süden der Stadtgemeinde Zell am See, im Ortsteil

Schüttdorf. Aufgrund der durch Fachmärkte, die Landesstraße, den Flugplatz und Einfamilienhausbebauung geprägten Umgebung weist dieser Standort somit nur eine geringe Verflechtung zu den dicht besiedelten Wohngebieten der Stadtgemeinde Zell am See auf. Diese dislozierte Lage des gegenständlichen Einkaufsstandortes stellt somit ein überwiegend autoorientiertes Handelsangebot dar.

Handelsagglomerationen an autoorientierten Standorten in peripherer Lage führten bereits in der Vergangenheit zu einer Belastung bestehender Strukturen und starken Kaufkraftabflüssen aus innerstädtischen Zentren. Diesen zunehmend sichtbaren Entwicklungen (Leerstände, Schließungen etc.) in den Orts- und Stadtzentren soll daher gesetzlich durch § 14 Abs 2 Z 2 ROG 2009 und planungsfachlich im Landesentwicklungsprogramm 2022 Einhalt geboten werden. Gemäß § 14 Abs 2 Z 2 ROG 2009 dürfen Standortverordnungen demnach nur in Betracht gezogen werden, wenn *„auf Grund des Vorhabens keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungszieles der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu erwarten sind."*

Des Weiteren sieht das Landesentwicklungsprogramm 2022 gemäß dem Erläuterungsbericht auf Seite 68 in diesem Zusammenhang folgende grundsätzliche Aussage für das gesamte Land vor: *„Standortverordnungen sollen demnach außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche für zentrenrelevante Güter nur in besonders begründeten Fällen erteilt werden, ZB zur Erweiterung eines bestehenden Betriebes mit gleichzeitiger Verdichtung und der Schaffung von leistbaren Wohnungen."* Die zusätzliche Schaffung von Wohnraum beziehungsweise eine intensivere und verdichtete Flächennutzung ist im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens nicht vorgesehen, wodurch die im LEP 2022 vorgesehenen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Ausnahme nicht gegeben sind.

Der Raumordnungsgrundsatz gemäß § 2 Abs 2 Z 1 ROG 2009, welcher die haushälterische Nutzung von Grund und Boden beziehungsweise einen sparsamen Umgang mit Bauland vorsieht, wurde ebenfalls als landesweites „Qualitätsziel" im LEP 2022 verankert. Entsprechend dieser flächenpolitischen Zielsetzung wurde im räumlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zell am See für den Ortsteil Schüttdorf auch auf Gemeindeebene eine innere Verdichtung unter den Entwicklungsschwerpunkten vorgesehen. Der Verweis auf die ausschließliche Verwendung bereits versiegelter Flächen ist aus Sicht der Wirtschaftskammer Salzburg nicht nachvollziehbar, da trotz der bestehenden Bebauung lediglich rund 9 % der gesamten Grundstücksfläche auch tatsächlich produktiv genutzt werden.

Wenn nun die Salzburger Landesregierung bei einer derart geringen Bestandsdichte die Erweiterung der Verkaufsfläche durch eine Standortverordnung ermöglicht, wird dem eigenen Raumordnungsgrundsatz einer intensiveren Nutzung von Grund und Boden gemäß § 2 Abs 2 ROG 2009 widersprochen. Darüber hinaus wird so auch das Raumordnungsziel zur Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne gemäß § 2 Abs 1 Z 7 lit b ROG 2009 kaum zu erreichen sein.

Um die Verwirklichung überörtlicher Entwicklungsziele zu fördern, wurde im ROG 2009 unter § 14 Abs 1 die Möglichkeit zur Festlegung einer Mindestbaudichte in einer Standortverordnung verankert. In den Erläuterungen wird dazu außerdem angeführt: *„Nicht selten kommt es in der Praxis nämlich vor, dass Handelsgroßbetriebe nur unter bescheidener baulicher Ausnutzung der Grundflächen (eingeschoßig mit einem großen Stellplatzanteil im Freien) errichtet werden. Bedenkt man, dass für den Betrieb von Handelsgroßbetrieben zum Teil erhebliche infrastrukturelle Maßnahmen erforderlich sind (Bau von Kreisverkehren, Linksabbieger usw.), erscheint es verhältnismäßig und im Sinn des Ziels eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geradezu erforderlich, eine gewisse bauliche Nutzung zu verlangen."* Im Rahmen des Projektes „Hofer Schüttdorf" wurde trotz dieser Möglichkeit, keine Verdichtung der Bauweise gefordert.

Somit wird im Zuge des gegenständlichen Vorhabens, entgegen § 2 Abs 2 Z 1 ROG 2009, § 14 Abs 1 und Abs 2 Z 2 ROG 2009 und den unter 4.5 des LEP 2022 angeführten Grundsätzen zur Stadt- und Ortskernentwicklung die Entstehung neuer Verkaufsflächen für zentrumsrelevante Güter außerhalb der Ortskerne vorgeschlagen. Die Wirtschaftskammer Salzburg bedauert, dass weder die Stadtgemeinde Zell am See noch die Salzburger Landesregierung einen den gesetzlichen Vorgaben und der planungsfachlichen Grundlagen entsprechenden Vollzug bei eingeschoßigen peripheren Verbrauchermärkten vornimmt.

Agglomerationseffekte

Im Standortumfeld befinden sich 50 Shops auf rund 40.000 m² Verkaufsfläche. Im direkten Umfeld zum gegenständlichen Vorhaben befinden sich folgende Handelsbetriebe beziehungsweise Handelsgroßbetriebe: Pagro, Tierfreund, Ernsting's family, TEDi, Fressnapf, Depot, Takko, Klipp Frisör, Tchibo, Bipa, Shoe 4 You, kik, Adler, Deichmann, dm, Jysk, Hagebau Ebster und Holzcenter Weiss. Diese stark einzelhandelsgeprägte Nutzungsstruktur wird auch als Fachmarktzentrum (FMZ) Schüttdorf bezeichnet und entspricht somit einer

Fachmarktagglomeration. Gemäß § 14 Abs 3 ROG 2009 ist bei Handelsagglomerationen die Gesamtauswirkung zu prüfen.

Die RV 2017 präzisiert den neuen Prüfungsumfang folgendermaßen: *„Im Abs 3 wird jedoch klargestellt, dass die Standortprüfung kein Projektgenehmigungsverfahren darstellt, sondern bei Handelsagglomerationen der kumulative Charakter der Auswirkungen auf den Raum abzuschätzen ist. In die Beurteilung sind daher nicht nur die raumrelevanten Auswirkungen des eigentlichen Bestandes einzubeziehen, wobei dazu auch raumordnungsrechtlich zulässige, aber noch nicht errichtete Handelsgroßbetriebe zählen."* Entsprechend dieser Gesetzeslage ist daher anhand des Prüfrasters der Raumplanung des Landes *„Aufbau und Gliederung von Handelsstrukturgutachten bei Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe"* die Analyse und Bewertung des Vorhabens durchzuführen. Aufgrund der im handelsstrukturellen Gutachten genannten *„hohen Synergieeffekte"* verweist die Wirtschaftskammer Salzburg daher auf die Punkte 5.4, 6.3, 6.5, 6.7 und 6.8 der Handlungsanleitung, die sich mit den Prüfungsinhalten von Agglomerationsstandorten befasst.

Handels- und Versorgungsstrukturen

Eine gesamtheitliche Betrachtung ist auch für die Bewertung der handelsstrukturellen Auswirkungen von zentraler Bedeutung. Das Projekt „Hofer Schüttdorf" dient laut Projektbetreiber vor allem dem Zweck einer besseren Präsentation und geringfügigen Erweiterung des Sortiments sowie einer modernen Gestaltung der Produkte. Wiederholt zeigt sich auch im Rahmen der gegenständlichen Erweiterung, dass die Verkaufsflächen bestehender und unter dem EKZ-Schwellenwert genehmigter Verbrauchermärkte offensichtlich in den Folgejahren nicht mehr ausreichen. Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur werden in weiterer Folge lediglich diese flächenmäßig geringfügigen Erweiterungen herangezogen. Mangels einer tatsächlich gesamtheitlichen Betrachtung dieser schrittweisen Entstehung eines Handelsgroßbetriebes innerhalb des Agglomerationsstandortes werden daher die Verkaufsflächenerweiterungen und deren strukturelle Folgeeffekte unsachgerecht bagatellisiert.

Rückblickend zeigt die gesamtheitliche Betrachtung vergleichbarer Vorhaben deutlich, dass mangelhafte strukturverträgliche Annahmen zu massiven Strukturproblemen in Orts- und Stadtzentren führen, beziehungsweise geführt haben. Erhöhte Leerstände bestehender Verkaufsflächen in diesen Zentren stellen die negativen Folgen dieser Entwicklung eindrucksvoll unter Beweis. Gerade im Bereich von kurz- und mittelfristigen Bedarfsgütern

sind wesentliche und strukturunverträgliche Kaufkraftverschiebungen von zentrumsrelevanten Sortimenten hin zu peripheren Standorten erkennbar.

In Bezug auf die Versorgungsfunktion im Raum Schüttdorf und aus Sicht der Stadtgemeinde Zell am See ist die Notwendigkeit dieser Erweiterung jedoch offensichtlich nicht erkennbar. Im REK wird dazu unter Punkt 7.9 zur Nahversorgung angeführt: *„Die Hauptzentren Zell am See und Schüttdorf weisen aufgrund der zahlreichen Geschäfte und Handelsgroßbetriebe eine Überversorgung auf...“*. Der aus der Erweiterung resultierende zusätzliche Umsatz in Höhe von € 675.000,00 wird daher aufgrund der enormen Marktkonzentration nur durch die Umsatzverlagerung von anderen Mitbewerbern erzielt werden können. Aus dieser bereits vorhandenen Überversorgung resultieren Kaufkraftabflüsse aus anderen Regionen, die eine Schwächung der innerstädtischen Versorgungsfunktion umliegender Orts- und Stadtkerne zur Folge hat.

Die Revitalisierung der Orts- und Stadtkerne hängt daher nicht nur davon ab, dass die mangelnde Verhältnismäßigkeit verfügbarer Flächen zwischen Innenstadt und Peripherie einer Korrektur unterzogen, sondern auch dass das Produktsortiment einer gesonderten und ausgewogenen Bewertung unterzogen wird. Gerade in Verbrauchermärkten werden zentrumsrelevante Randsortimente zur Attraktivierung und Erhöhung der Kundenfrequenz angeboten.

Diese Produktportfolios enthalten mehrere große Warengruppen wie z.B. Elektroartikel, Bekleidung, Bücher/Schreibwaren und Schuhe/Lederwaren. Gerade diese Umsätze bringen die ortskerngeprägten Einzelhandelsformate unter Druck und lösen Erosionsprozesse bei ortskernaffinen Warensortimenten und Einzelhandelsstrukturen aus. Die gegenständliche Ausweitung kurz- und mittelfristiger Bedarfsgüter beziehungsweise zentrumsrelevanter Sortimente sollte daher aus Sicht der Wirtschaftskammer Salzburg aufgrund ihrer strukturunverträglichen Folgeeffekte nicht weiterverfolgt werden.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Neben der handelsstrukturellen Fehlentwicklung sollte außerdem auch auf die baurechtlichen Vorgaben dieser Erweiterung hingewiesen werden. Mit der Errichtung eines Handelsgroßbetriebes kommt auch die Bestimmung des § 39 Abs 1a BauTG zum Tragen. Demnach wird für Bauten von Handelsgroßbetrieben vorgegeben, dass die Errichtung von Stellplätzen im Freien nur für Pflichtstellplätze zulässig ist. In den Erläuterungen führt der Landesge-

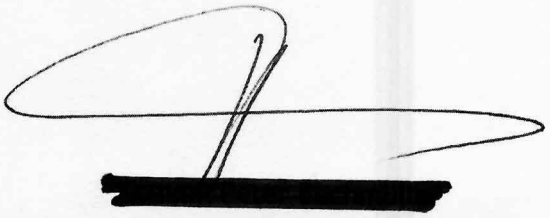
setzgeber an, dass *„die Regelung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden dient. Gleichzeitig werden damit auch annähernd gleiche Wettbewerbsbedingungen für Handelsbetriebe in Ortszentren hergestellt, weil hier die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in aller Regel in Garagen oder Parkdecks erfolgen muss."*

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche und der damit verbundenen Änderung von Handelsbetrieb in Handelsgroßbetrieb geht der baurechtliche Konsens für die 130 bestehenden Stellplätze im Freien verloren. Das Gesetz gilt nur für Handelsgroßbetriebe, sodass eine klare Differenzierung der 130 Stellplätze in Pflichtstellplätze und sonstige Stellplätze baubehördlich vorzunehmen und erstmals zu bewilligen ist. Konkret wird dazu im verkehrstechnischen Gutachten angeführt, dass bei einer Verkaufsfläche von 935 m² 32 Kfz-Stellplätze notwendig sind. Dementsprechend sind gemäß § 39 Abs 1a BauTG 98 der insgesamt 130 Kfz-Stellplätze im oder auf dem Bau unterzubringen.

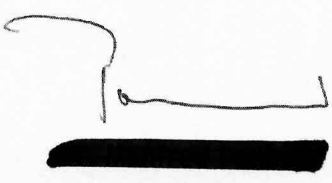
Wenn nun allerdings im Amtsbericht auf Seite 3 unter Punkt 1.3. angeführt wird, dass die Parkierungsmöglichkeiten im Bestand im ausreichenden Maße gegeben sind, so wird diese Feststellung ohne Reflexion auf die bestehende Rechtslage gemacht. So verfügt der Hofer-Markt in Schüttdorf über keine Tiefgarage oder ein Parkdeck, wo die überzähligen sonstigen Stellplätze untergebracht werden könnten. Der Wirtschaftskammer Salzburg ist bewusst, dass diese Rechtsfrage im Verordnungsverfahren keine Rolle spielt, sondern erst im nachgelagerten Bauverfahren zu beachten ist. Da der Amtsbericht allerdings von falschen Annahmen ausgeht, ist der Hinweis der Wirtschaftskammer Salzburg auf die Rechtslage so zu verstehen, bereits in diesem Verfahren vom bautechnischen Anpassungsbedarf auszugehen.

Zusammenfassend sieht die Wirtschaftskammer Salzburg in der geplanten Erweiterung des Hofer-Verbrauchermarktes in der Stadtgemeinde Zell am See, im Ortsteil Schüttdorf neben Widersprüchen zu den Planungszielen und Planungsgrundsätzen des Landes, vor allem nachteilige Auswirkungen auf die Handelsstruktur. Aus diesen Gründen ersucht die Wirtschaftskammer Salzburg von der Erlassung einer Standortverordnung Abstand zu nehmen.

Freundliche Grüße



Präsident



Direktor