

MARKTGEMEINDE

LOFER

RAUMORDNUNGSGUTACHTEN

ZUM ANSUCHEN UM ERLASSUNG EINER STANDORTVERORDNUNG
GEM. §14 ROG 2009



Billa AG: Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m²
auf GP Nr. 108/9, 108/12, 108/13, 267/8, je KG 57117 Lofer

610ST01-2024
Anif, am 29.01.2026



IMPRESSUM

Antragsteller

Billa AG
Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16
2355 Wiener Neudorf

Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH
Hellbrunnerstraße 1a, 5081 Anif

Projektleitung

Dipl. Ing. Georg Zeller

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Cornelia Pichler

Geschäftszahl

610ST01-2024

Datum

Anif, am 29.01.2026

INHALTSVERZEICHNIS

0.	EINLEITUNG	5
1.	ALLGEMEINES	6
1.1.	VERANLASSUNG	6
1.2.	BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN	6
1.3.	BEGUTACHTUNGSUMFANG	6
2.	FACHLICHE GRUNDLAGEN FÜR DIE STANDORTVERORDNUNG	7
2.1.	PROJEKTTRÄGER	7
2.1.	LAGE DES VORHABENS	7
2.2.	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	8
2.3.	BESTEHENDE UND GEPLANTE FLÄCHENWIDMUNG	9
3.	PRÜFUNG DES VORHABENS AUF UMWELTVERTRÄGLICHKEIT	10
3.1.	SCHWELLENWERTBEURTEILUNG	10
3.2.	BEURTEILUNG VON AUSSCHLUSSGRÜNDEN	10
3.3.	ZUSAMMENFASSUNG	11
4.	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEN ZIELSETZUNGEN DER ÜBERÖRTLICHEN RAUMPLANUNG	12
4.1.	ALPENKONVENTION	12
4.2.	SALZBURGER LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP 2022)	13
4.3.	REGIONALPROGRAMM PINZGAU	14
4.4.	ROG 2009	14
5.	AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES	15
6.	INFRASTRUKTUR	17
6.1.	VERKEHRERSCHLIEßUNG	17
6.2.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	17
7.	STRUKTURUNTERSUCHUNG	18
7.1.	LANDSCHAFTSSTRUKTUR UND -BILD	18
7.2.	VEGETATION UND TIERWELT	18
7.3.	ERHOLUNGSNUTZUNG UND GRÜNFLÄCHEN	19
7.4.	LEBENSRAÜME UND BIOTOPE INKL. VERNETZUNG	19
7.5.	KULTURGÜTER UND ORTSBILD	19
7.6.	GEOLOGIE	20
7.7.	BODEN	21
7.8.	LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	22
7.9.	WASSER UND WASSERWIRTSCHAFT	22
7.10.	NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNGEN	22

7.11.	LÄRM	23
7.12.	LUFT.....	23
8.	NUTZUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR.....	24
9.	WIRTSCHAFTS- UND HANDELSSTRUKTUR	25
10.	ZUSAMMENFASSUNG ORTSPLANERISCHE BEURTEILUNG.....	26

0. EINLEITUNG

Billa AG: Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m²

Im Gewerbegebiet der Marktgemeinde Lofer, nahe der südlichen Gemeindegrenze Richtung St. Martin an der B311, ist die Errichtung eines Billa-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rund **800 m²** geplant. Standort ist das bestehende Areal des **Autohauses Ford Schmiderer**.

Die Billa AG hat ihr Interesse an diesem Standort offiziell bekundet und die Gemeindevertretung Lofer hat dem Vorhaben bereits am 17.06.2024 mit einem Grundsatzbeschluss positiv zugestimmt.

Das Grundstück ist derzeit als **Bauland-Gewerbegebiet** gewidmet und bereits bebaut. Aufgrund struktureller Veränderungen im Ford-Konzern kann die bisherige Autowerkstatt nicht mehr wirtschaftlich weitergeführt werden. Eine alternative Nutzung als freie Werkstatt ist am Standort nicht sinnvoll. Auch eine Wohnnutzung ist aufgrund der Lage zwischen Bundesstraße und bestehendem Gewerbe aus raumordnerischer Sicht ungeeignet.

Da Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von **500 m²** laut Salzburger Raumordnungsgesetz als **Handelsgroßbetriebe** gelten, ist für das Projekt eine **Umwidmung in Bauland-Handelsgroßbetrieb** erforderlich. Diese setzt die Erlassung einer **Standortverordnung durch die Salzburger Landesregierung** voraus.

Als Grundlage für diese Entscheidung wurde ein **Raumordnungsgutachten** erstellt. Es dient sowohl der Gemeinde als auch der Landesregierung als Entscheidungsbasis für die weiteren raumordnungsrechtlichen Schritte.

Das nachstehende Grundlagenpapier stellt die, entsprechend der Anforderungsliste des Landes Salzburg, beizubringenden Grundlagen zusammen.

Anif, im Jänner 2026

1. ALLGEMEINES

1.1. VERANLASSUNG

In der Marktgemeinde Lofer soll im Bereich des Autohauses Ford Schmiderer an der B311, im Gewerbegebiet nahe der südlichen Gemeindegrenze Richtung St. Martin ein Billa-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² errichtet werden. Dieses Interesse hat die Billa AG, Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16, 2355 Wiener Neudorf bekundet. Durch die Gemeindevertretung der Marktgemeinde Lofer wurde am 17.06.2024 mit einem Grundsatzbeschluss bereits eine Zustimmung an dem Vorhaben signalisiert.

Die Fläche ist gewidmetes Bauland-Gewerbegebiet und ist bereits bebaut – auf den Flächen befindet sich das Autohaus Ford Schmiderer. Die Autowerkstatt kann aufgrund von Veränderungen im Ford-Konzern nicht als solche weiter betrieben werden, und für eine freie Autowerkstatt gibt es auf diesem Standort zu wenig Arbeit. Somit wären die Flächen vonseiten der Gemeinde für ein neues Vorhaben frei. Für Wohnnutzung sind die Flächen zw. der Fa. Holzbau Meiberger und der Bundesstraße nicht sinnvoll bzw. geeignet.

Gemäß §30 Abs. 1 lit. 10 bzw. §32 Abs 3 lit. 1 ROG 2009 sind Betriebe des Handels, in denen Lebens- und Genussmittel - ausschließlich oder gemeinsam mit anderen Waren - angeboten werden, ab einer Gesamtverkaufsfläche von 500m² als Handelsgroßbetriebe zu qualifizieren. Die Errichtung von Handelsgroßbetrieben ist nur auf Flächen möglich, die eine einschlägige Widmung unter Festlegung der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche aufweisen.

Für eine notwendige Umwidmung von Bauland-Gewerbegebiet in Bauland-Handelsgroßbetrieb ist gem. §14 ROG 2009 vonseiten der Landesregierung Salzburg die Erlassung einer Standortverordnung notwendig.

Für diese wird das ggst. Raumordnungsgutachten erstellt.

1.2. BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN

- Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 LGBl. Nr. 30/2009 i.d.g.F.
- Salzburger Landesentwicklungsprogramm 2022, Gesamtüberarbeitung (LEP 2022)
- REK der Gemeinde Lofer
- Rechtsgültiger FWP der Gemeinde Lofer
- Regionalprogramm Pinzgau
- Ansuchen der Billa AG, Industriezentrum NÖ-Süd, Straße 3, Objekt 16, 2355 Wiener Neudorf
- Einreichplanung ...
- Unterlagen der Marktgemeinde Lofer (Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der GV-Sitzung der Gemeinde Lofer vom 10. Juni 2024))
- SAGISonline
-

1.3. BEGUTACHTUNGSUMFANG

Zu beurteilen ist, ob das gegenständliche Vorhaben der geplanten Struktur der Gemeinde entspricht und aus raumordnungsfachlicher Sicht am gegebenen Standort genehmigt werden kann.

2. FACHLICHE GRUNDLAGEN FÜR DIE STANDORTVERORDNUNG

2.1. PROJEKTTRÄGER

Billa AG

Industriezentrum NÖ-Süd,
Straße 3, Objekt 16
2355 Wiener Neudorf

sitka.kaserer.architekten zt-gmbh

Leoganger Straße 30a/4
5670 Saalfelden

2.1. LAGE DES VORHABENS

Die betreffenden Flächen befinden sich im Süden des Gemeindegebiets von Lofer, innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets direkt an der Gemeindegrenze zu St. Martin bei Lofer in einer Entfernung von etwa 600m südöstlich des Gemeindezentrums. Das Änderungsgebiet liegt dabei direkt östlich an der B311 Pinzgauer Straße und südlich der Gemeindestraße Lofer. Östlich und südlich angrenzend befinden sich die Flächen der Meiberger Holzbau GmbH.

Die ggst. Fläche befindet sich demnach inmitten des bebauten Siedlungsgebiets in Lofer und ist auch selbst bereits bebaut. Die derzeit noch als Grünland gewidmeten Flächen werden als Firmenparkplatz genutzt.

Abb.: Lage des Vorhabens



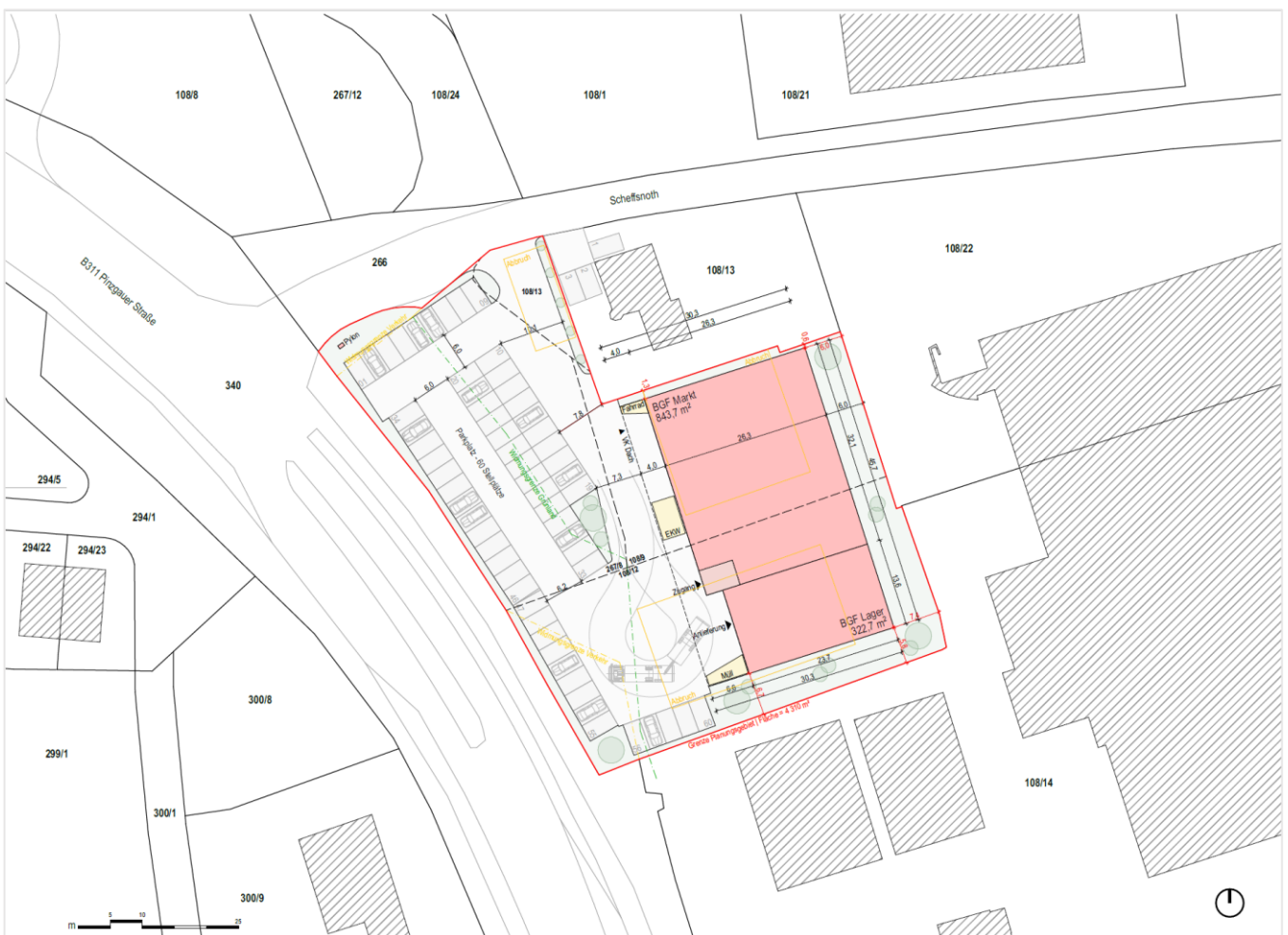
Quelle: SAGIS online, 2026.

2.2. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Auf dem Areal des dzt. Betriebes Ford Schmiderer in der Marktgemeinde Lofer soll ein Billa-Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² errichtet werden. Das Areal wird frei, da die Ford-Werkstatt aufgrund von Änderungen im Ford-Konzern nicht mehr als solche weiter betrieben werden kann und es für eine freie Autoreparaturwerkstätte am Standort zu wenig Arbeit gibt. Die Fläche ist derzeit bereits bebaut und versiegelt. Der neue Billa-Markt soll anstatt des bestehenden Billa in der Nachbargemeinde St. Martin bei Lofer errichtet werden, welcher geschlossen wird.

Für die Errichtung des Billa-Marktes sollen drei bestehende Gebäude (im nachstehenden Plan der sitka.kaserer.architekten zt-gmbh gelb eingezeichnet) abgebrochen werden und im östlichen Bereich der neue Handelsbetrieb errichtet werden. Der westliche Teil des Areals dient für die Errichtung der geplanten 60 Stellplätze. Die Zufahrt soll sowohl für den Kunden- als auch den Lieferantenverkehr wie gewohnt über die Gemeindestraße auf GP 266, KG 57117 Lofer, erfolgen.

Abb.: Lageplan



Quelle: sitka.kaserer.architekten zt-gmbh, 13.05.2024.

2.3. BESTEHENDE UND GEPLANTE FLÄCHENWIDMUNG

Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Gewerbegebiet bzw. Grünland-ländliche Gebiete ausgewiesen. Die umgebenden Flächen sind einerseits ebenso Bauland-Gewerbegebiet (Osten und Süden), im Westen besteht die Widmung Verkehrsfläche – Bundes- und Landesstraße, im Norden wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde. Die Flächen sollen in „Gebiete für Handelsgroßbetriebe“ (Markt und Lager) sowie Verkehrsfläche-Parkplatz (Parkfläche) umgewidmet werden. Voraussetzung für die Widmungskategorie HG-V ist entweder die Lage des Standortes innerhalb einer Kennzeichnung als „Ortskern“ oder eine „Standortverordnung“.

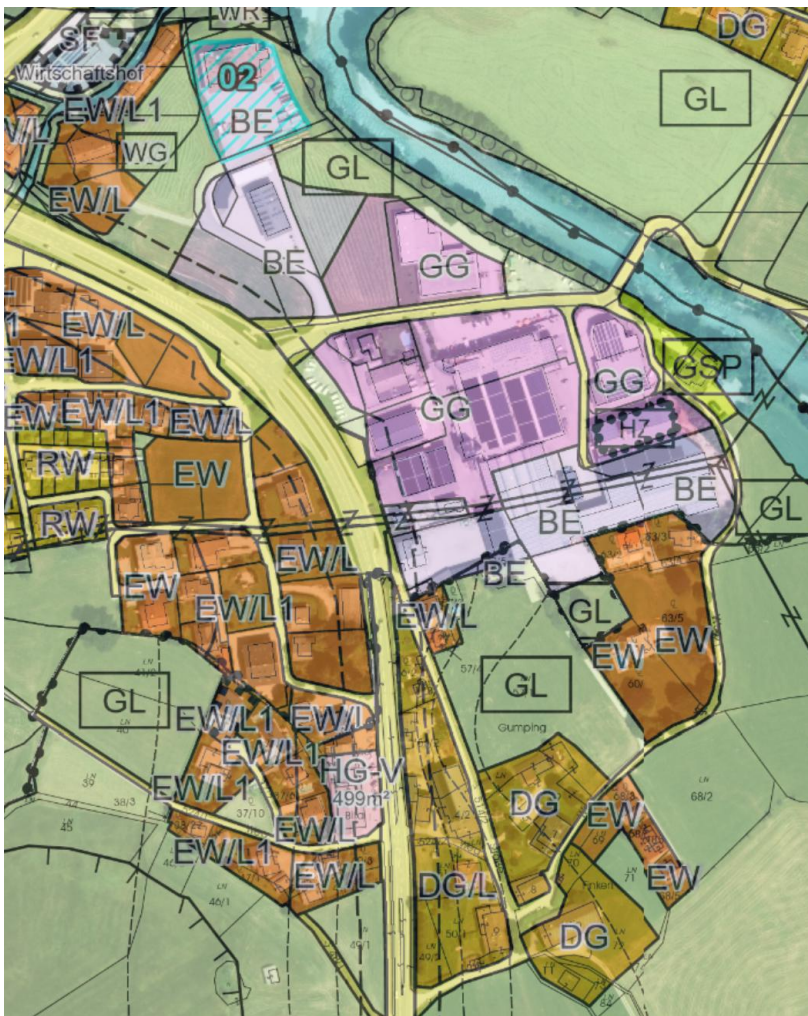
Die Marktgemeinde Lofer hat keine Ortskernabgrenzung durchgeführt, daher wurde um Standortverordnung angesucht.

Die in weiterer Folge geplante Flächenwidmung lautet daher:

Gebiete für Handelsgroßbetriebe: Verbrauchermärkte (max. Verkaufsfläche 800 m²)

Das ggst. Verfahren umfasst die als Bauland – Gewerbegebiet (GG), Grünland – ländliches Gebiet, sowie geringfügig als Verkehrsfläche (VGD) gewidmeten GP Nr. 108/9, 108/12, 108/13, 267/8, .220, alle KG 57117 Lofer im Gesamtausmaß von rd. 4.311 m².

Abb.: Flächenwidmung



Quelle: SAGIS online, iZm GeoOffice - Zeller ZT GmbH, 2026.

3. PRÜFUNG DES VORHABENS AUF UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Unter Bezugnahme auf §5 ROG 2009 wird das geplante Vorhaben auf seine Umweltwirkungen hin geprüft:

3.1. SCHWELLENWERTBEURTEILUNG

Entsprechend §2 der Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und -programme ist für Handelsgroßbetriebe ein Schwellenwert festgelegt.

Dieser beträgt in geschützten Gebieten 7.500 m² Verkaufsfläche oder 2,00 ha Baulandwidmung für Handelsgroßbetriebe, in sonstigen Bereichen 15.000 m² Verkaufsfläche oder 4,00 ha Baulandwidmung für Handelsgroßbetriebe.

Die verfahrensgegenständliche Fläche befindet sich in einem „sonstigen Bereich“, mit der beabsichtigten Teilabänderung wird bei einer Widmungsfläche von rd. 4.311 m² und einer Verkaufsfläche von 800 m² der Schwellenwert weit unterschritten.

Daher ist aufgrund der Schwellenwertbeurteilung keine Umweltprüfung durchzuführen.

3.2. BEURTEILUNG VON AUSSCHLUSSGRÜNDEN

Hinsichtlich der in §1 Abs. 1 Umweltprüfungsverordnung für Raumordnungspläne und -programme genannten Kriterien ist bezüglich der zu beurteilenden Änderung §1 Abs.1 Z.2 einschlägig. Demnach ist keine Umwelterheblichkeitsprüfung bzw. Umweltprüfung hinsichtlich kleinräumiger Erweiterungen, Arrondierungen und Fortschreibungen von Plänen erforderlich, wenn dadurch Eigenart und Charakter des Gebietes nicht verändert werden.

Beim ggst. Vorhaben handelt es sich um die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² auf dem Areal des „Ford Schmiderer“. Die Flächen sind derzeit bereits Bauland und sind auch bereits bebaut.

Ausschlusskriterien	Zutreffend	
	Ja	Nein
a. Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.		X
b. Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.		X
c. Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.		X

d. Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	X	
---	---	--

Die geplante Errichtung des Handelsgroßbetrieb-Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² wird in Art und Ausmaß keine wesentlichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen. Es ist allenfalls mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen infolge der höheren Kundenfrequenz eines Lebensmittelgeschäftes im Vergleich zu einer Autowerkstätte zu rechnen, was aber durch die Lage direkt an der B311 Pinzgauer Straße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen relativiert wird.

3.3. ZUSAMMENFASSUNG

Die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens ergibt, dass das Ausschlusskriterium D zutreffend ist, somit für das ggst. Vorhaben **keine Umwelterheblichkeitsprüfung und keine Umweltprüfung** durchzuführen ist.

4. ÜBEREINSTIMMUNG ÜBERÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

4.1. ALPENKONVENTION

Die Alpenkonvention wurde entsprechend einer Initiative der internationalen Alpenschutzkommission CIPRA von den Umweltministern der Alpenanrainerstaaten unterzeichnet und in Österreich im Jahr 1995 als Bundesgesetzblatt (BGBl.) Nr. 477 verlautbart.

Die eigentlichen Ausführungsbestimmungen sind in Protokollen verankert, welche in Österreich im Jahr 2002 ratifiziert wurden.

Seit dieser Zeit sind diese Protokolle zur Durchführung der Alpenkonvention in den folgenden Bereichen wirksam:

- Raumplanung und nachhaltige Entwicklung
- Naturschutz und Landschaftspflege
- Berglandwirtschaft
- Bergwald
- Energie
- Bodenschutz
- Tourismus
- Verkehr
- Streitbeilegung

Aufgrund der Art des ggst. Vorhabens, der Lage des Standorts und der umgebenden Strukturverhältnisse sind vor allem die Protokolle „Raumplanung und nachhaltige Entwicklung“ sowie „Verkehr“ thematisch relevant.

Im Protokoll *Raumplanung und nachhaltige Entwicklung* sind die folgenden Ziele formuliert:

- a) *Anerkennung der besonderen Erfordernisse des Alpenraums im Rahmen nationaler und europäischer Politiken,*
- b) *Harmonisierung der Raumnutzung mit den ökologischen Zielen und Erfordernissen,*
- c) *Sparsame und umweltverträgliche Nutzung der Ressource und des Raumes,*
- d) *Anerkennung der besonderen Interessen der Bevölkerung im Alpenraum durch Anstrengungen zur Sicherstellung ihrer Entwicklungsgrundlagen,*
- e) *Förderung der Wirtschaftsentwicklung bei gleichzeitiger ausgewogener Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Alpenraumes,*
- f) *Wahrung der regionalen Identität und kulturellen Besonderheiten,*
- g) *Förderung der Chancengleichheit der ansässigen Bevölkerung im Bereich der gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Entwicklung unter Achtung der Kompetenzen der Gebietskörperschaften,*
- h) *Berücksichtigung von natürlichen Erschwernissen, Leistungen im allgemeinen Interesse, Einschränkungen der Ressourcennutzung und Preisen für die Nutzung der Ressourcen, die ihrem wirklichen Wert entsprechen.*

In Artikel 3 wird weiters auf die rechtzeitige *Harmonisierung der wirtschaftlichen Interessen mit den Erfordernissen des Umweltschutzes* eingegangen.

Im Protokoll *Verkehr* sind folgende Ziele festgelegt:

Die Vertragsparteien verpflichten sich zu einer nachhaltigen Verkehrspolitik, die

- a) *Belastungen und Risiken im Bereich des inneralpinen und alpenquerenden Verkehrs auf ein Maß senkt, das für Menschen, Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume erträglich ist und unter anderem durch eine verstärkte Verlagerung des Verkehrs, insbesondere des Güterverkehrs auf die Schiene, vor allem durch Schaffung geeigneter Infrastrukturen und marktkonformer Anreize;*
- b) *zur nachhaltigen Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes als Lebensgrundlage der im Alpenraum wohnenden Bevölkerung durch eine alle Verkehrsträger umfassende, aufeinander abgestimmte Verkehrspolitik der Vertragsparteien beiträgt;*
- c) *dazu beiträgt, Einwirkungen, die die Rolle und die Ressourcen des Alpenraumes – dessen Bedeutung über seine Grenzen hinausreicht – sowie den Schutz seiner Naturgüter und naturnahen Landschaften gefährden zu mindern und so weit wie möglich vermeiden;*
- d) *den inneralpinen und alpenquerenden Verkehr durch Steigerung der Effektivität und Effizienz der Verkehrssysteme und durch Förderung umwelt- und ressourcenschonender Verkehrsträger unter wirtschaftlich tragbaren Kosten gewährleistet;*
- e) *faire Wettbewerbsbedingungen unter den einzelnen Verkehrsträgern gewährleistet.*

Beim ggst. Vorhaben handelt es sich um die geplante Änderung der Widmung im bereits bestehenden Bauland innerhalb des Gewerbegebiets im Süden des Gemeindegebiets von Lofer. Es kommt daher zu keiner Entwicklung nach außen, die eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes bedeuten würde. Die Verkehrsanbindung ist gegeben und erfolgt über die bestehenden Anbindungen der B311 und der davon abzweigenden Gemeindestraße Richtung Osten (GP 266, KG Lofer). Das geplante Vorhaben steht daher in Übereinstimmung mit den Zielen der Alpenkonvention.

4.2. SALZBURGER LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP 2022)

Gem. dem LEP 2022 zählt die Marktgemeinde Lofer zum Inneren Gebirgsraum und ist als *Gemeinde mit überörtlichen Funktionen* klassifiziert. Außerdem gehört die Gemeinde zum Touristischen Intensivraum.

Innerhalb des Gemeindegebiets von Lofer befindet sich die ggst. Fläche innerhalb des gem. LEP 2022 definierten Hauptsiedlungsbereichs, der sich auch über Teile des Gewerbegebiets an der Gemeindegrenze zu St. Martin bei Lofer erstreckt. Gem. den Aussagen zur Siedlungs- und Ortskernentwicklung (Pkt. 4.5 im LEP 2022) ist als Beitrag zur Stärkung der Zentren die „*Vermeidung der Entstehung neuer Verkaufsflächen für zentrenrelevante Güter außerhalb der Ortskerne*“ zentral. Demnach sollen *Standortverordnungen für zentrenrelevante Güter außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche nur in besonders begründeten Fällen* erteilt werden.

Die Flächen für das ggst. Vorhaben, welches eine Standortverordnung für einen neuen Billa Markt im Gewerbegebiet im Süden des Gemeindegebiets vorsieht, befindet sich gem. den Abgrenzungen des Hauptsiedlungsbereichs, welche der Gemeinde vom Land Salzburg zu Verfügung gestellt sind, innerhalb des Hauptsiedlungsbereiches. Somit ist eine Übereinstimmung mit den Festlegungen im LEP 2022, insbesondere dahingehend, dass die Entstehung von neuen Verkaufsflächen außerhalb der Ortskerne vermieden werden soll, gegeben.

4.3. REGIONALPROGRAMM PINZGAU

Im Regionalprogramm Pinzgau ist für den ggst. Gewerbestandort „Gewerbestandort: Erweiterung“ festgelegt. Für diesen bestehenden Standort und dessen Erweiterung ist festgelegt:

3 Wirtschaft und Betriebsstandorte

3.5 Schaffung und Erhaltung von Betriebs- und Gewerbegebieten auf regionalen Eignungsflächen

ZIEL _ Sicherung und Entwicklung von attraktiven regionalen Betriebsstandorten und Gewerbegebieten

→ Maßnahmen für das Untere Saalachtal:

- [...]
- Erweiterung von regionalen Betriebs- und Gewerbegebieten an bestehenden Standorten in
 - Lofer

Freihaltung der Flächen vor Nutzungen/Bebauung, die einer funktionsgerechten Nutzung entgegenstehen durch Festlegung im REK, keine Ausweisung von Widmungen mit Schutzbedarf im direkten Anschluss, bei Bedarf Sicherung von Abstandsflächen.

Die ggst. Flächen befinden sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Sie sind derzeit bereits als Bauland-Gewerbegebiet gewidmet und auch bebaut. Die Flächen sollen in Handelsgroßbetrieb-Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² umgewidmet werden. Es handelt sich dabei um keine Widmung mit Schutzbedarf und es gehen auch von den Flächen selbst keine negativen Auswirkungen für das bestehende Gewerbegebiet aus. In Anbetracht der Festlegungen im Regionalprogramm Pinzgau, welche die Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb von Betriebs- und Gewerbegebieten vorsieht, ist damit eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Bestimmungen im Regionalprogramm Pinzgau gegeben.

4.4. ROG 2009

Gemäß **§32 Abs. 5 ROG 2009** „dürfen Gebiete für Handelsgroßbetriebe nur ausgewiesen werden, soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist. Keine Standortverordnung ist erforderlich:

1. In gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen;
2. Für bereits am 1. Jänner 2018 als Gebiete für Handelsgroßbetriebe gewidmete Flächen: für eine einmalige Erhöhung der zu diesem Zeitpunkt festgelegten höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche um bis zu 10 %, höchstens jedoch um 200 m², jeweils je festgelegter Kategorie;
3. Für eine Anpassung der Widmungsfläche ohne Änderung der Kategorien oder der jeweils höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen.

Die Gemeinde Lofer hat keine Ortskernabgrenzung vorgenommen, somit ist jedenfalls eine Standortverordnung erforderlich.

5. AUSSAGEN DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTEES

Lage und Stellung der Gemeinde in der Region

2. Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung

Ziele:

- Schaffung einer ausgeglichenen Wirtschaftsstruktur im Ort
- ➔ Maßnahmen:
- Förderung von Betriebsansiedlungen

Wirtschaft

2. Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung

2.2 Produzierendes Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (ohne Fremdenverkehr)

OBERZIEL:

Da Lofer nicht die naturräumlichen Voraussetzungen für ein größeres, zusammenhängendes Gewerbegebiet hat und im Hinblick auf den angestrebten Status eines Luftkurortes auch nicht anstrebt, sollten in erster Linie aufgelassene Betriebe reaktiviert werden bzw. solche Betriebe sich entwickeln, die der Widmungskategorie EW entsprechen.

Ziele:

- Sicherung der Nahversorgung
- ➔ Maßnahmen:
- Erhalten der Geschäfte des täglichen Bedarfs durch zusätzliche Förderung
- Anhalten der Bevölkerung zum Kauf im Ort

Besiedlung und Bebauung

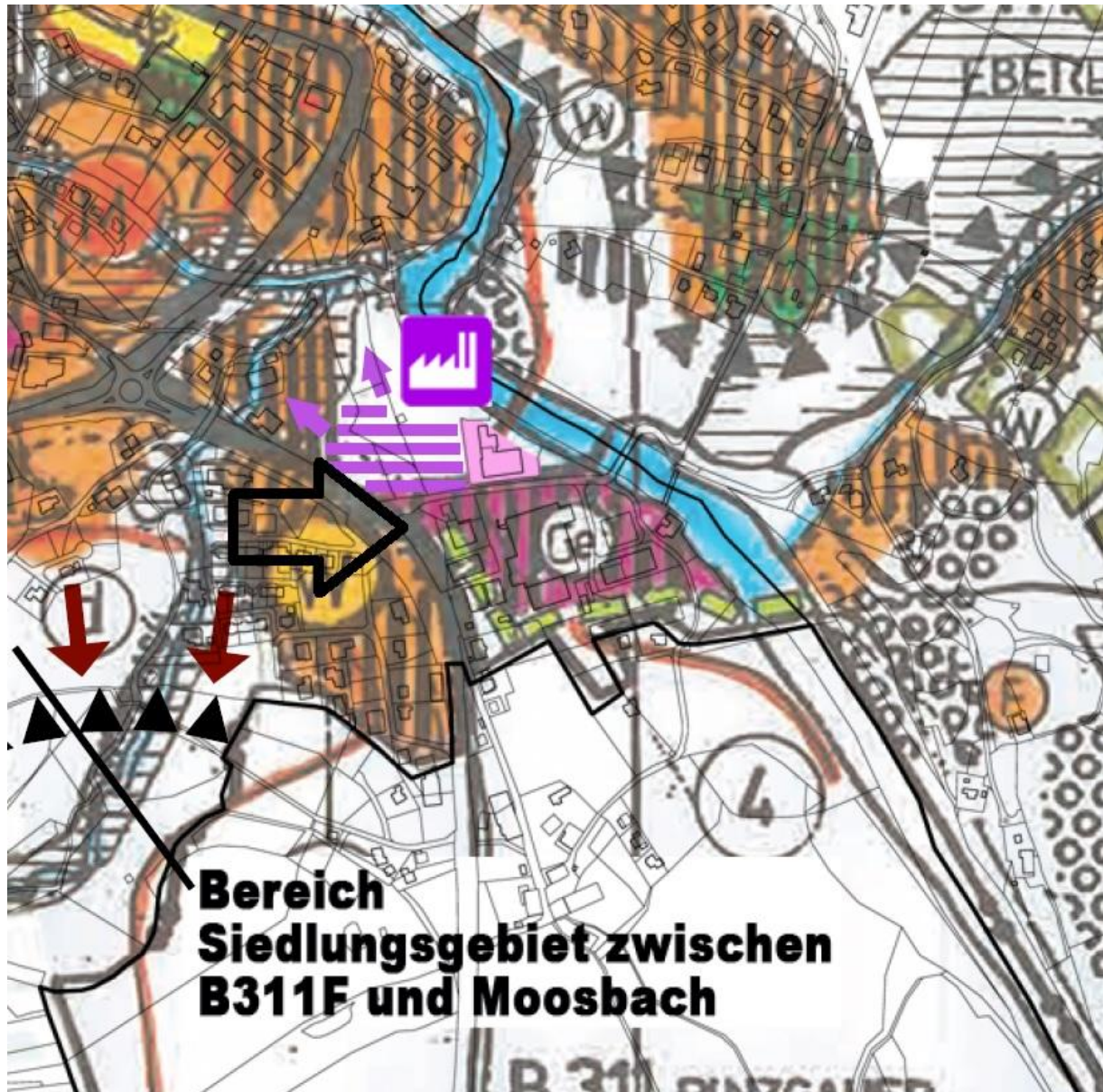
2. Ziele und Maßnahmen der örtlichen Raumplanung

Bereich Gewerbegebiet und Siedlungskörper Richtung Norden (gegen Straße B 311f)

Ziele:

- Mittelfristig keine großräumige Gewerbegebietserweiterung erwünscht
- Auffüllung der vorhandenen Baulandreserven
- Erweiterung Richtung B311
- ➔ Maßnahmen:
- Einbeziehung von derzeit leerstehenden Betriebsgebäuden an der B311 in das Gewerbegebiet
- Immissionsschutzstreifen zur Wohnbebauung St. Martin
- Rückwidmungsfläche guten Baulandes bedarfsbedingt und einvernehmlich zum Grünland hin

Abb.: REK 1999, Ausschnitt Planteil



Quelle: REK 1999, Planteil.

Das ggst. Vorhaben entspricht den Festlegungen im REK der Gemeinde Lofer, besonders hinsichtlich der Festlegungen für den Bereich Wirtschaft, wo ein öffentliches Interesse daran besteht, die „Nahversorgung zu sichern“, etwa durch Maßnahmen wie das „Erhalten der Geschäfte des täglichen Bedarfs durch zusätzliche Förderung“ und generell die „Förderung von Betriebsansiedlungen“. Hinsichtlich der Entwicklung von Besiedlung und Bebauung ist festgelegt, dass das „Gewerbegebiet nicht großräumig erweitert werden soll“.

Die ggst. Teilabänderung des Flächenwidmungsplans soll innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, auf einer Fläche, welche derzeit bereits als Bauland gewidmet und auch bebaut ist, stattfinden. Das Vorhaben dient außerdem dem Ausbau der Nahversorgung in der Gemeinde, und über die Gemeindegrenzen hinweg.

Eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Entwicklungszielen, welche die Gemeinde im REK festgelegt hat, ist somit gegeben.

6. INFRASTRUKTUR

6.1. VERKEHRERSCHLIEßUNG

Der Standort der geplanten Billa-Filiale befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Lofer, innerhalb des hier an der B311 befindlichen Gewerbegebiets. Die Erschließung erfolgt von Norden über die Gemeindestraße (GP 266, KG 57117 Lofer), welche Richtung Osten von der B311 abzweigt.

Ruhender Verkehr

Mit dem ggst. Projekt ist auch geplant, die notwendigen Kundenstellplätze zu errichten. Gem. dem Projektentwurf ist die Errichtung von 60 Kundenstellplätzen geplant.

Laut Bautechnikgesetz 2015 Anlage 2 ist für je 30 m² begonnene Verkaufsfläche 1 Stellplatz bereitzustellen, das wären bei 800 m² Verkaufsfläche 27 erforderliche Stellplätze. Mit den 60 geplanten Stellplätzen werden die Anforderungen somit erfüllt.

Für Fahrradabstellplätze beläuft sich der Berechnungsschlüssel auf einen Fahrradabstellplatz je 50 m² begonnene Verkaufsfläche, was im konkreten Fall 16 Fahrradabstellplätze voraussetzen würde.

Fuß- und Radwegenetz und Öffentlicher Verkehr

Der Standort ist aufgrund der Lage im Ortsgebiet von Lofer in das Fuß- und Radwegenetz der Gemeinde eingebunden. Ein Geh- und Radweg (Teil des Landesradwegenetzes) entlang der B311 verbindet den Standort mit dem Ortszentrum. Es sind auch entsprechende Querungshilfen vorhanden.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist die Bushaltestelle „Lofer Kreuzfeld“, welche in einer gem. den Vorgaben im LEP 2022 fußläufigen Entfernung von 140 m erreichbar ist.

6.2. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Generell ist festzustellen, dass die ggst. Flächen bereits bebaut und als Betriebsstandort für die Ford-Werkstätte Schmiderer gedient hat. Die erforderliche Infrastruktur ist am bestehenden Standort somit bereits vorhanden und nur an die Erfordernisse für den geplanten Verbrauchermarkt anzupassen.

Wasserversorgung

Der Standort wird über das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde Lofer versorgt.

Abwasserentsorgung

Bestand und erfolgt über den Ortskanal der Gemeinde.

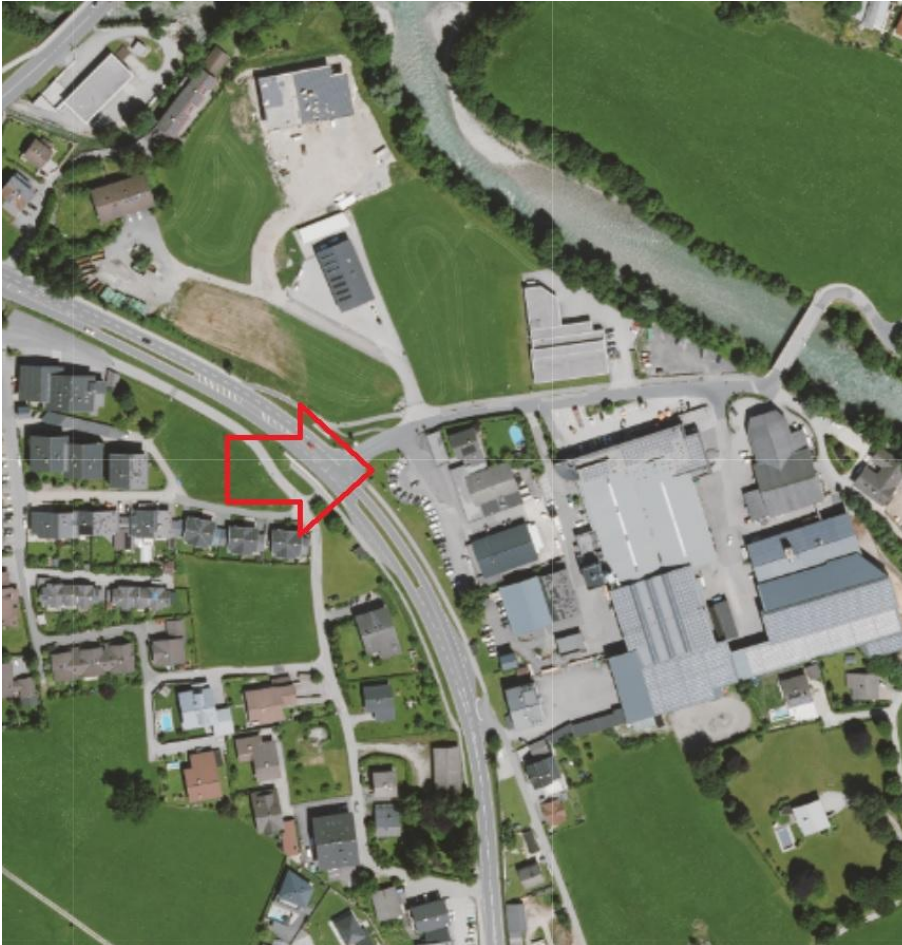
Energieversorgung

Bestand und erfolgt über das Stromleitungsnetz der Salzburg AG.

7. STRUKTURUNTERSUCHUNG

7.1. LANDSCHAFTSSTRUKTUR UND -BILD

Abb.: Verortung im Siedlungsgefüge



Quelle: SAGIS online, 2026.

Die ggst. Flächen befinden sich im Gewerbegebiet im Süden von Lofer, innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiets und sind derzeit bereits bebaut. Auf dem östlichen Teil der Fläche befinden sich die Gebäude der Fa. Ford Schmiderer, auf dem westlichen Teil der Fläche befinden sich die Zufahrtsflächen sowie der Parkplatz.

Aufgrund der innerörtlichen Lage haben die Flächen keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

7.2. VEGETATION UND TIERWELT

Die ggst. Flächen sind bereits bebaut, weshalb Vegetation und Tierwelt hier keine Besonderheiten aufweisen und den Bedingungen im Siedlungsraum entsprechen. Eine besondere Bedeutung im Sachgebiet Vegetation und Tierwelt weist diese Teilfläche daher nicht auf.

7.3. ERHOLUNGSNUTZUNG UND GRÜNFLÄCHEN

Die ggst. Fläche ist gegenwärtig bereits bebaut. Damit hat der betroffene Bereich keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

7.4. LEBENSRAÜME UND BIOTOPE INKL. VERNETZUNG

Abb.: Biotope und Naturschutz



Quelle: SAGIS online, 2026.

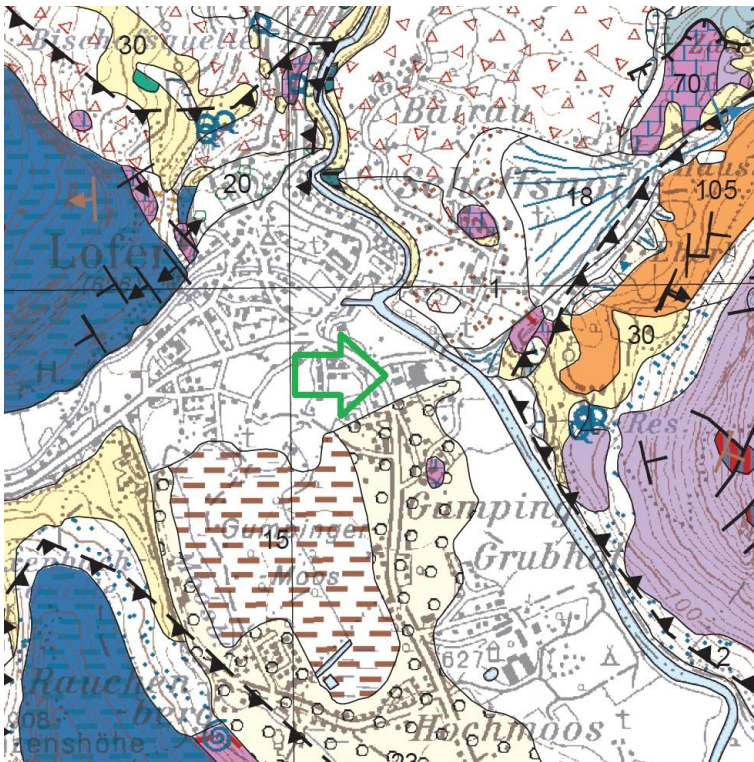
Für die ggst. Teilfläche liegen keine naturschutzrechtlichen Beschränkungen vor.

7.5. KULTURGÜTER UND ORTSBILD

Kulturgüter oder schützenswerte Ortsbilder befinden sich keine im Bereich der Änderungsfläche, wie auch keine archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche. Sichtachsen oder -beziehungen zu Kulturgütern liegen ebenfalls nicht vor.

7.6. GEOLOGIE

Abb.: Geologische Karte



Quelle: Geologische Karte, Nr. 92 – Lofers, Ausgabe 2007/9.

Abb.: Höhen



Quelle: SAGIS online, 2026.

Der Untergrund besteht gem. der geologischen Karte aus Talfüllung, Alluvium, alluvialen Talböden, Talaluvion bzw. humosen Böden (Schluff, Sand, Kies). Die ggst. Flächen sind bereits bebaut, woraus sich eine gute Bebaubarkeit ableiten lässt. Das Grundstück ist auch weitgehend eben. Somit liegt keine Beschränkung hinsichtlich des ggst. Sachbereichs vor.

7.7. BODEN

Abb.: Bodenfunktionsbewertungen



Abb.: SAGIS online, 2026.

Die ggst. Flächen sind bereits bebaut und es liegen gem. der Kartierung im SAGIS keine Bodenfunktionsbewertungen auf dem Standort vor. Die Flächen sind Großteils bereits versiegelt und es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich des ggst. Sachbereichs vor.

7.8. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

Das ggst. Planungsgebiet ist bereits mit den Betriebsgebäuden der Autowerkstatt Ford Schmiderer bebaut und werden als Parkplatz genutzt. Die Flächen grenzen an bebautes Gewerbegebiet und Verkehrsflächen an.

Es befinden sich keine land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungswege auf der ggst. Änderungsfläche. Die ggst. Widmung stellt eine Anpassung an die bereits gegebene Nutzung dar, weshalb keine Auswirkungen auf eine land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung in der weiteren Umgebung zu erwarten sind.

7.9. WASSER UND WASSERWIRTSCHAFT

Die Änderungsfläche befindet sich außerhalb von Wasserschutz- oder -schongebieten und liegt auch nicht im Bereich von Brunnen oder Quellen oder sonstigen wasserwirtschaftlichen Beschränkungen. Eine Beschränkung liegt somit hinsichtlich des ggst. Sachbereichs nicht vor.

7.10. NATURRÄUMLICHE GEFÄHRDUNGEN

Abb.: Gefahrenzonenplan

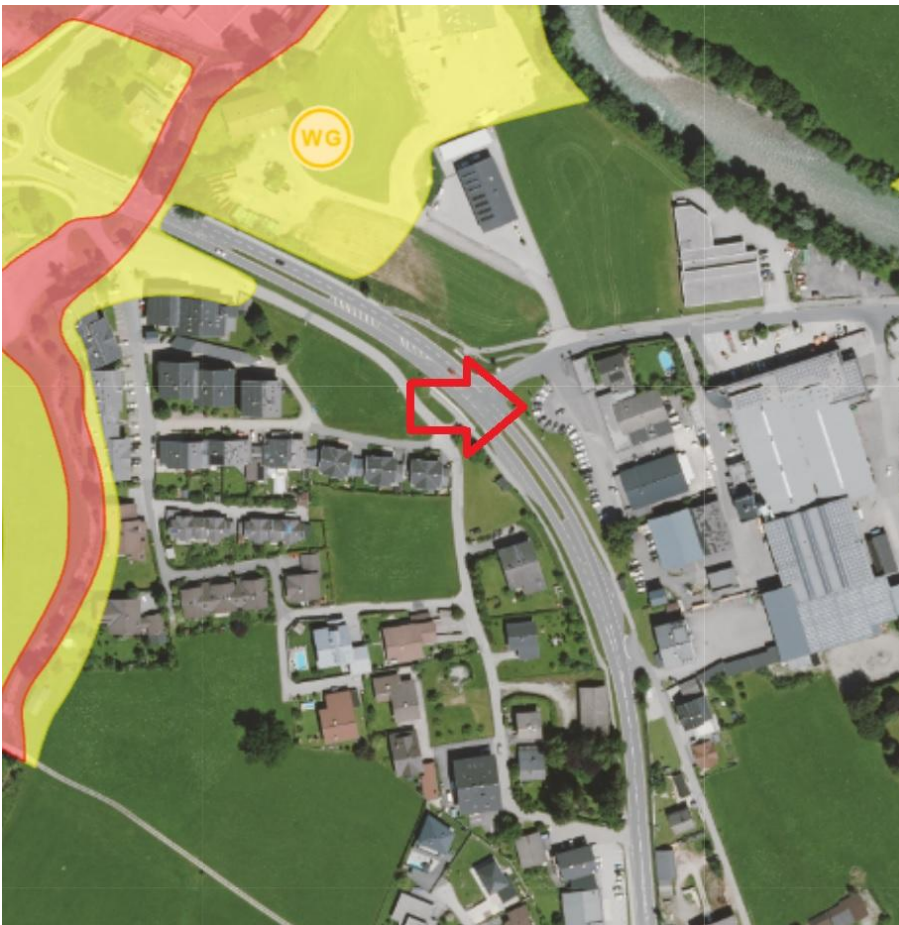


Abb.: SAGIS online, 2026.

Die Änderungsfläche liegt außerhalb jeglicher Gefahrenzonen der WLV und der Bundeswasserbauverwaltung.

7.11. LÄRM



Abb.: SAGIS online, 2026.

Die ggst. Flächen befinden sich innerhalb des Verlärmbereichs entlang der B11 Pinzgauer Straße. Die Lärmbelastung tags beläuft sich auf 50-75 dB. Die geplante Widmung als HG-V ist selbst nicht lärmempfindlich, daher sind keine negativen Beschränkungen hinsichtlich des ggst. Sachgebiets zu erwarten.

7.12. LUFT

Die Flächen liegen etwa 600 m vom Ortszentrum entfernt. Der Standort befindet sich innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets, direkt an der B311 (Pinzgauer Straße).

Die Fläche liegt gerade innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs und ist mit dem ÖV (Busverbindung) in fußläufiger Entfernung durch die Bushaltestelle „Lofer Kreuzfeld“ erschlossen.

Die Flächen verfügen über ein gutes bis sehr gutes Solarpotenzial.

Die Flächen werden derzeit bereits als Gewerbeflächen genutzt. Durch die geplante Nutzung für einen Lebensmittelmarkt, ist zu erwarten, dass sich die Kundenfrequenz am Standort und das damit verbundene Verkehrsaufkommen gegenüber der derzeitigen Nutzung einer Autowerkstätte erhöhen wird. Durch die Lage an der Hauptverkehrsstraße der B311 werden diese Auswirkungen jedoch nicht stark zu bemerken sein.

8. NUTZUNGS- UND SIEDLUNGSSTRUKTUR

Der Standort befindet sich im Süden des Gemeindegebiets von Lofer, innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets direkt an der Gemeindegrenze zu St. Martin bei Lofer. Die unmittelbare Umgebung des Standorts ist dementsprechend durch Betriebs- und Gewerbebauten geprägt. Innerhalb des Gewerbegebiets besteht mit *MPreis* ein weiterer Lebensmittelmarkt.

Direkt nördlich des Standortes befindet sich ein Einfamilienhaus, das Wohnhaus der Familie Schmiderer, Eigentümer der Autowerkstätte Ford-Schmiderer, welche sich dzt. noch am ggst. Standort befindet. Dieses Haus soll erhalten bleiben.

Der Standort liegt direkt an der B311, wodurch eine gute verkehrliche Anbindung gegeben ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der B311 bestehen lockere Ein- und Zweifamilienhausstrukturen. Die Nutzung ist hier überwiegend Wohnen.

Abb.: Lage des Standorts im Siedlungsverband



Quelle: SAGISonline, 2024.

9. WIRTSCHAFTS- UND HANDELSSTRUKTUR

Anlage ./1:

Wirtschafts- und Handelsstruktur-Analyse für Billa AG, April 2025 (GZ 4861)

der

Standort + Markt Beratungsgesellschaft m.b.H.

Erzherzog-Wilhelm-Ring 2, Top 3+4

2500 Baden

10. ZUSAMMENFASSUNG ORTSPLANERISCHE BEURTEILUNG

Bezugnehmend auf die grundsätzlichen Beurteilungskriterien in Zusammenhang mit der Erlassung einer Standortverordnung auf Basis einer Standortverordnung gem. §14 in Verbindung mit §32 ROG 2009 wird festgestellt:

Das gegenständliche Vorhaben, das dem Ansuchen zur Erlassung einer Standortverordnung zugrunde liegt, betrifft die Errichtung eines Verbrauchermarktes für Lebensmittel auf den bestehenden Flächen des Ford Schmiderer im Gewerbegebiet im Süden der Gemeinde Lofer mit einer Verkaufsfläche von 800 m².

Die erforderliche Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen im REK ist dadurch gegeben, dass es durch das ggst. Vorhaben zu keiner Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets kommt, da die Änderung innerhalb der bereits bestehenden Baulandflächen stattfindet. Außerdem trägt die geplante Ansiedlung eines Billa-Marktes zur Erhaltung der Nahversorgung der Bevölkerung bei.

Die übergeordneten Planungen des Landes weisen Lofer als „Gemeinde mit überörtlicher Funktion“ aus. Verbrauchermärkte mit zentrumsgebundenem Sortiment sollen gem. den Festlegungen im LEP 2022 in Orts- und Stadtkernen errichtet werden. Auch hier entspricht das Vorhaben den Entwicklungszielen.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung wird festgestellt, dass der Standort an der überregionalen, hochrangigen Hauptverkehrsstraße B311 Pinzgauer Straße liegt, die Zufahrt erfolgt über die von der B311 Richtung Osten abzweigende Gemeindestraße Lofer.

Für den ruhenden Verkehr ist die Errichtung von 60 Stellplätzen geplant. Damit werden wesentlich mehr Stellplätze als erforderlich vorhanden sein.

Durch die naheliegende Busstation Lofer Kreuzfeld in einer fußläufigen Entfernung von 140 m ist außerdem die Anbindung an den ÖV gegeben.

Das Vorhaben kann somit auch hinsichtlich der Verkehrsstruktur positiv beurteilt werden.

Gleichermaßen gilt dies auch für die übrigen Infrastrukturen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Energieversorgung). Auch hier stellt das Vorhaben keine erhöhten Anforderungen an die vorhandenen Einrichtungen.

Die ggst. Flächen sind derzeit Bauland-Gewerbegebiet und unterliegen werden widmungskonform genutzt. Für die geplante, nachfolgende Widmung als Bauland Handelsgroßbetrieb-Verbrauchermarkt und entsprechende Nutzung als Standort für einen Billa-Markt, bestehen keine Beschränkungen, die einer weiteren Betriebs - Baulandnutzung entgegenstehen.

Dasselbe gilt für die Beurteilung einer möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, da die Flächen derzeit bereits bebaut sind und als Standort für den Betrieb der Autowerkstätte Ford Schmiderer genutzt werden.

Besondere Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Umwelterheblichkeit sind wegen der Umnutzung von bereits als Bauland gewidmeten und bebauten Flächen nicht gegeben.

Zusammenfassend kann das Vorhaben daher aus ortsplanerischer Sicht positiv beurteilt werden.

Zeller ZT GmbH

Dipl.-Ing. Cornelia Pichler

Hellbrunnerstraße 1a

5081 Anif

office@zeller-zt.at

Anif, am 29.01.2026

Anhang:

- Anlage ./1:
Wirtschafts- und Handelsstruktur-Analyse für Billa AG (GZ 4861), Standort + Markt Beratungs GmbH, April 2025
- Einreichplanung, sitka.kaserer.architekten zt gmbh, 13.05.2024.
- Ausschnitt FWP, Maßstab 1:2.500