



Zahl (Bitte im Antwortschreiben anführen)

21004-H/7984/3-2026

Datum

29.09.2026

Bundesstraße 6, Wals-Siezenheim

✉ Postfach 527 | 5010 Salzburg

Fax +43 662 8042-4166

raumplanung@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 Zell am See

Vorhaben an der L104 (Dienstleistungszentrum Schüttdorf), HG-E 4.361 m² und HG-F 2.842 m², GP 278/1, 278/12, 536/4, 278/13, 279/3, 276/8, 276/1, 276/2, 276/4, 276/5, 277/6, 277/3, 278/10, 537/6, 281/2, 282/3, 283/3 und 283/2, alle KG 57319 Zell am See; Hörungsverfahren gem. § 8 Abs 4 ROG idgF

1. Planungsvorhaben und Standortbereich

1.1 Veranlassung und Projekt

Martin Obernosterer hat mit einem am 19.06.2026 eingegangenen Schreiben bei der Salzburger Landesregierung die Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe der **Kategorie „Einkaufszentren“** gemäß § 14 Abs. 1 ROG 2009 angeregt.

Damit soll die erforderliche Voraussetzung für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des „dm Zell am See Schüttdorf“ in der Flugplatzstraße 4, 5700 Zell am See auf den Grundstücken GP 278/1, 278/12, 536/4 und 278/13, KG 57319 Zell am See, geschaffen werden. Die damit erforderliche Änderung des Flächenwidmungsplans wird seitens der Stadtgemeinde Zell am See - vorbehaltlich der dafür erforderlichen politischen Beschlüsse - unter Berücksichtigung der bestehenden und angestrebten Strukturverhältnisse fachlich befürwortet (Auszug aus der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.04.2026).

Die Fläche der Grundstücke beträgt rund 2.452 m² auf denen sich derzeit bereits der „dm Zell am See Schüttdorf“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 495,50 m² befindet. Die geplanten Erweiterungsmaßnahmen auf 901 m² Verkaufsfläche sollen durch Integration der Flächen der GP 278/1 entstehen. Beabsichtigt ist eine Widmung als Handelsgroßbetrieb der Kategorie „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.122 m², da sich angrenzend noch Flächen der Firmen JYSK und Deichmann befinden, welche ebenfalls im Zuge dieser Standortverordnung eine angepasste Widmung erfahren sollen (JYSK und Deichmann befinden sich auf den

salzburg.gv.at

Amt der Salzburger Landesregierung | Abteilung 10 - Planen, Bauen, Wohnen

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | T +43 662 8042-0* | post@salzburg.gv.at | ERsB 9110010643195

angrenzenden GP 278/10, 537/6, 281/2, 283/3, 283/2 und 283/3, alle KG 57319 Zell am See, welche weiter unten behandelt werden).

Weiters hat die Gemeinde Zell am See mit einem am 20.07.2026 eingegangenen Schreiben bei der Salzburger Landesregierung die Erlassung einer Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe der **Kategorie „Einkaufszentren“** und **„Fachmarkt“** gemäß § 14 Abs. 1 ROG 2009 angeregt.

Damit soll die erforderliche Voraussetzung für eine großräumige Sanierung des Flächenwidmungsplans im Bereich des Fachmarktzentrums Schüttdorf geschaffen werden. Abgesehen von der Erweiterung des dm-Marktes werden für alle anderen Fachmärkte und Lokale die bereits bewilligten Verkaufsflächen herangezogen. Hier sind lediglich Erweiterungen mit maximal 2% der Verkaufsfläche in Zukunft möglich. Dies dient dazu, den Geschäften einen sehr kleinen Spielraum für einzelne m² zu geben, die durch den Wegfall von minimalen Lagerflächen oder Umstrukturierungen entstehen.

Hier handelt es sich um die GP 279/3, 276/8, 276/1, 276/2, 276/4, 276/5, 277/6, 277/3, 278/10, 537/6, 281/2, 282/3, 283/3 und 283/2, alle KG 57319 Zell am See. Die damit erforderliche Änderung des Flächenwidmungsplans wird seitens der Stadtgemeinde Zell am See - vorbehaltlich der dafür erforderlichen politischen Beschlüsse - unter Berücksichtigung der bestehenden und angestrebten Strukturverhältnisse fachlich befürwortet (Auszug aus der Niederschrift der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.04.2026).

Die Fläche der Grundstücke beträgt 18.330 m² auf denen sich derzeit bereits das „Fachmarktzentrum Zell am See Schüttdorf“ mit Verkaufsflächen von ca. 6.177 m² befindet.

Die folgende Tabelle zeigt die derzeit bewilligten Verkaufsflächen im Fachmarktzentrum und die Möglichkeit der Erweiterung (2%). Durch Aufteilung der Flächen auf fünf Sektoren mit Widmung zweimal HG-E und dreimal HG-F (siehe Abb.4) kommt es letztlich aufgrund von Aufrundungen auf ganze Zahlen zu insgesamt 7.203 m² möglicher Verkaufsflächen (wohingegen in der folgenden Tabelle 7.201,33 m² errechnet werden).

Tabelle 1: derzeit bewilligte Verkaufsflächen im Fachmarktzentrum und die Möglichkeit der Erweiterung (2%)

GP	Bewilligung durch BH			dzt. genutzt von	Lage (Bereich)	Erweiterung		VKF (m²) neu
	Nutzungsart	VKF (m²)	Datum			DM	2%	
276/1	Handelsgeschäft "BIPA"	300,00	13.02.2025	Bipa	C		6,00	306,00
	Schuhgeschäft	351,79	29.09.2025	Shoe 4 You	C		7,04	358,83
	Handelsgeschäft	193,77	29.09.2025	Ernsting's Family	C		3,88	197,65
276/2	Handelsgeschäft	289,40	10.09.2003	Eduscho	C		5,79	295,19
276/4	Handelsgeschäft (keine Lebensmittel)	559,13	10.09.2003	Takko	C		11,18	570,31
276/5	Handelsgeschäft "Ost"	347,63	10.05.2005	Pagro	D		6,95	354,58
	Handelsgeschäft "West"	357,16	10.05.2005	Fressnapf	D		7,14	364,30
276/8	Handelsgeschäft (keine Lebensmittel)	500,23	10.09.2003	KIK	C		10,00	510,23
277/3	Handelsgeschäft	480,00	21.12.2006		E		9,60	489,60
277/6	Handelsgeschäft "West"	181,37	11.05.2007		E		3,63	185,00
	Handelsgeschäft "Mitte"	137,74	13.08.2013		E		2,75	140,49
	Handelsgeschäft "Ost"	492,78	11.05.2007	Tedi	E		9,86	502,64
278/10	Schuhgeschäft	504,13	24.01.2013	Deichmann	A		10,08	514,21
279/3	Handelsgeschäft (keine Lebensmittel)	788,96	09.06.2005	New Yorker	B		15,78	804,74
283/2 u.a.	Möbelmarkt	693,14	12.07.2011	JYSK	A		13,86	707,00
Zwischensumme sonstige Geschäfte		6.177,23					123,54	6.300,77
536/4	Drogeriemarkt	392,20	28.04.2014	DM	A	351,00	-	743,20
	mit Friseur	80,70	28.04.2014	DM	A	54,06	-	157,36
	mit Kosmetik (lt. Arch. Mariacher)	22,60	28.04.2014	DM	A			
Zwischensumme DM		495,50				405,06		900,56
Summe sonstige Geschäfte + DM		6.672,73					528,60	7.201,33
277/1 u.a.	Einzelhandel "Hofer Markt"	799,96	25.03.2015	Hofer	F			935,00
Summe sonstige Geschäfte + DM + Hofer		7.472,69					528,60	8.136,33

Als Beurteilungsgrundlagen wurden folgende Unterlagen und Gutachten vorgelegt:

- Handelsstrukturgutachten dm (Standort und Markt Beratungsgesellschaft m.b.H, Baden, März 2026);
- Beurteilung Verkehr (BauCon ZT GmbH und Dipl.-Ing Klaus Schlosser BVR, Innsbruck/Zell am See, März 2026)
- Stellungnahme Ortsplaner (Lenglachner ZT GmbH, Hallein)
- Pläne dm, Lageplan mit Begrünung, Konzept Oberflächenentwässerung, Baurechtl. Bewilligung
- Niederschrift Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Zell am See, 13.04.2026

1.2 Funktions- und Nutzungsstruktur von Standort und Umgebung

Das bestehende Geschäftsgebäude dm Schüttdorf befindet sich im westlichen Teil des Fachmarktzentrums Schüttdorf, in unmittelbarer Nähe der B168 Salzachtal-Bundesstraße und des Bahnhofs Bruckberg in der Flugplatzstraße 4. Die umliegende Struktur und Nutzung ist neben den erwähnten Verkehrsachsen überwiegend geprägt durch Fachmärkte, den Flugplatz, Einfamilienhausbebauung und den Handelsgroßbetrieb Ebster im Westen.

Nächstgelegene Handelsgroßbetriebe und ca. Luftlinien-Entfernung:

- in Schüttdorf ca. 25 m westlich Baumarkt und Gartencenter Ebster: HG-B mit 6.000 m² max. Verkaufsfläche;
- in Schüttdorf ca. 600 m östlich PEZZ: HG-E mit 6.000 m² max. Verkaufsfläche;

- in Schüttdorf ca. 700 m östlich Lagerhaus: HG-B mit einer max. Verkaufsfläche von derzeit 15.000 m²,
- in Bruck an der Glocknerstraße ca. 1,8 km südöstlich HOFER: HG-V mit 1.300 m² max. VKF
- in Glocknerstraße ca 1,9 km südöstlich Lagerhaus: HG-B mit 2.200 m² max. VKF
- in Glocknerstraße ca. 2 km südöstlich Maximarkt: HG-E mit 4.934 m² max. VKF

Die Planungsflächen grenzen im Osten an die Widmungen Verkehrsfläche, EW/L, BG und LK/L, im Süden an Verkehrsfläche (hinter der Verk.fläche BE und GG) und Grünland Abstandsfläche, im Westen an Verk.fläche (hinter der Verk.fläche HG-B) und im Norden: Verk.fläche

Abbildung 1: Orthofoto mit markierten Flächen der Standortverordnung



1.3 Verkehrsstruktur und technische Infrastruktur

Die Zufahrt zum „dm Schüttdorf“ erfolgt über die Salzachtal Bundesstraße B168 und weiter über die Flugplatzstraße. Die anderen Geschäfte des Fachmarktzentrums werden ebenso erschlossen, zum Teil noch weiter über die Gletschermoosstraße. Eine direkte Zufahrt ist über die Bundesstraße nicht möglich.

Im verkehrstechnischen Gutachten der BauCon ZT GmbH und Dipl.-Ing Klaus Schlosser (BVR) sind für den dm Schüttdorf 20 Oberflächen-Stellplätze vorgesehen. Gemäß BauTG sind 18 KFZ-Stellplätze vorgeschrieben und 9 Fahrradstellplätze. Im Gutachten wird fälschlicherweise geschrieben, dass 20 Stellplätze das BauTG erfüllen. Gemäß BauTG müssen jedoch alle Stellplätze zusätzlich errichtet werden, unterirdisch oder auf einem Dach zu liegen kommen und wird somit dem BauTG nicht entsprochen da zwei Parkplätze zu viel geplant sind. Da die Fahrradabstellplätze keinerlei Möglichkeit bieten ein Rad mit Anhänger oder Lastenrad abzustellen, wird darauf hingewiesen, dass sich hier eine Umnutzung der 2 Parkplätze hin zu großzügigen, möglichst überdachten, Radabstellplätzen anbietet, um sowohl dem BauTG zu entsprechen als auch die Servicequalität für Radfahrer zu erhöhen. Die genauen Abstellflächen sind dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

Das "Fachmarktzentrum Schüttdorf" ist vom öffentlichen Verkehr gut erschlossen, sowohl über die Pinzgauer Lokalbahn als auch mittels diverser Buslinien.

Die beiden Stationen Bruckberg Bahnhof und Gewerbestraße/EKZ finden sich in einer Entfernung von wenigen Metern bis ca. 300 m. Es verkehrt die Stadtbuslinie Nummer 73 mit etwa 6 Halten pro Tag. Die Pinzgauer Lokalbahn hat 28-56 Halte pro Tag (Taktung 30/60 min), die beiden Regiobusse 660 und 670 haben ca. 30 Halte pro Tag. Das Planungsgebiet ist bereits vollständig mit allen notwendigen Einrichtungen der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung erschlossen. Die Anzahl der Stellplätze wird nicht verändert.

1.4 Wichtige Umweltmerkmale

Die Umweltbedingungen des Umfeldes des bestehenden "Fachmarktzentrum Schüttdorf" sind von einer betrieblichen, touristischen und landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Ebenso befinden sich Wohnbauten in der Nähe.

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

2.1 Ziele der überörtlichen Raumplanung und Umweltziele

Die Stadtgemeinde Zell am See ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2022 dem Inneralpinen Gebirgsraum zugeordnet, weiters der Stadtregion Zell am See. Zell am See gilt als Gemeinde mit überörtlicher Funktion.

Zur 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 Pinzgau aus dem Jahr 2013 finden sich keine detaillierten Aussagen zu Handelsgrößbetrieben. 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.

Als Ziel wird jedoch die Sicherung und Verbesserung des lokalen Einzelhandels und der Versorgungsfunktion (vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs) genannt.

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalprogramm

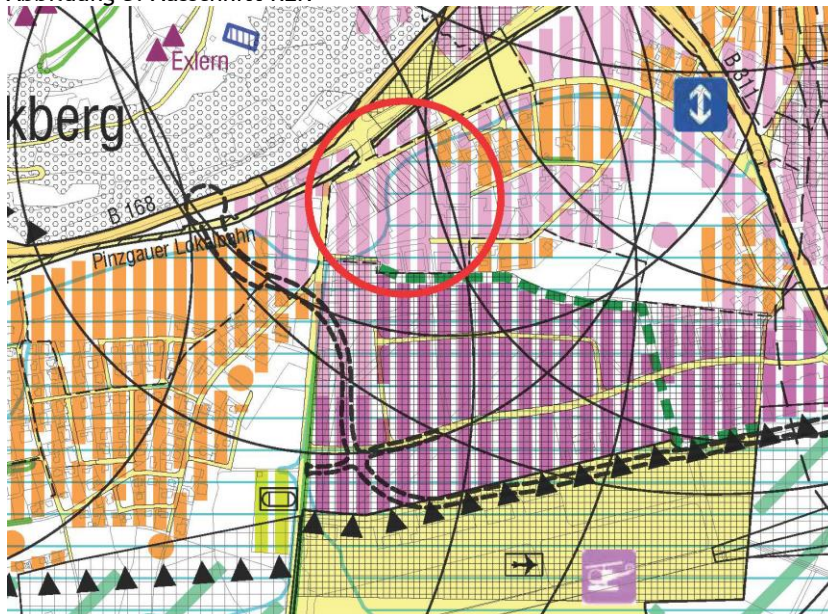


2.2 Räumliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Zell am See (GV Beschluss für das Stamm-REK am 10.12.2008, Änderung im Bereich Schüttdorf 2015) finden sich keine expliziten Aussagen zu Handelsgroßbetrieben.

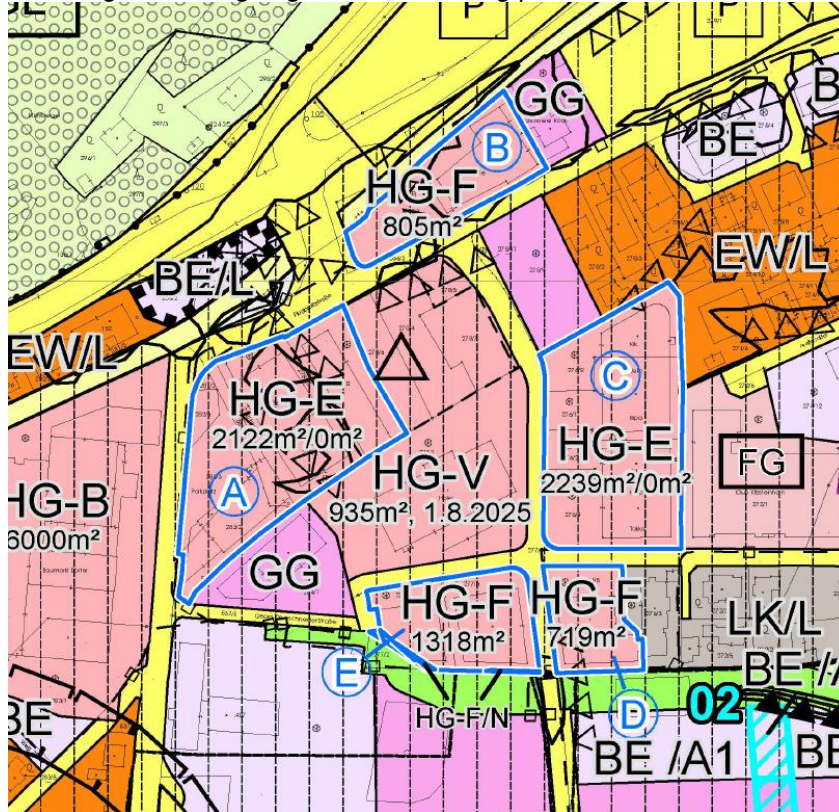
Die Fläche des Fachmarktzentrums Schüttdorf ist im REK als Fläche für gewerbliche Entwicklungen eingezeichnet, ebenso die umliegenden Flächen. Im Textteil des REK findet sich zum Standort die Aussage, dass die Fläche entsprechend der tatsächlich betrieblichen Nutzung und im Hinblick auf die Lärmbelastung künftig in Betriebsbauland umgewidmet werden soll. Damit steht das Vorhaben jedenfalls nicht im Widerspruch zum Räumlichen Entwicklungskonzept.

Abbildung 3: Ausschnitt REK



Gemäß rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zell am See sind die gegenständlichen Flächen als „Bauland Gewerbegebiete“ ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend finden sich die Widmungen HG-B (Westen), BE/L, (Norden), EW/L, BG und LK/L (Osten), AF, GG/A1, BE/A1, BE, LK/L (Süden) und Verkehrsflächen.

Abbildung 4: derzeit gültiger 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. Die Verkaufsflächenerweiterung des dm - Marktes erfolgt durch Umnutzung eines derzeit bereits bebauten Grundstücks. Die Erweiterungsflächen für die anderen Märkte erfolgen - wenn überhaupt - nur innerhalb der bestehenden Gebäude im Rahmen von Umnutzungen von z.B. Lagerfläche zu Verkaufsfläche.

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 nur um eine geringfügige Änderung einer Planung handelt. Die Kundenfrequenz wird auf Grund der zukünftig größeren Verkaufsfläche nur leicht zunehmen. Im Verhältnis zu den bereits bestehenden Verkaufsflächen im Fachmarktzentrum Schüttdorf handelt es sich bei den Erweiterungsmöglichkeiten um sehr geringe Flächen. Erhebliche Umweltauswirkungen (Luft, Lärm) können daraus nicht abgeleitet werden.

Prüfung der Geringfügigkeit einer Planänderung für das Vorhaben:

Vorhaben in der Stadtgemeinde Zell am See in der Gletschermoosstraße und Flugplatzstraße (dm Erweiterung, Fachmarktzentrum Schüttdorf)

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

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/Gewerbegebiet in Bauland/Handelsgroßbetrieb Einkaufszentrum und Bauland/Handelsgroßbetrieb Fachmarkt.

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 zu erwarten sind. Damit ist beim gegenständlichen Vorhaben die Verpflichtung zu einer Umwelterheblichkeitsprüfung nicht gegeben.

4 Sonstige Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Verkehrsstruktur

Die Erschließung des „dm Schüttdorf“ erfolgt weiterhin über die Flugplatzstraße. Die Erschließung der anderen Fachmärkte bleibt unverändert. In Zukunft wird die Anordnung der Parkplätze jedoch verändert und somit kann die derzeit nicht optimale Ein- und Ausfahrt verbessert werden. Dies führt dazu, dass die Verkehrssicherheit an dieser Stelle verbessert wird. Kleinere Begrünungsmaßnahmen sind vorgesehen.

An der Anlieferung ändert sich nichts, diese erfolgt wie bisher.

Die geplanten KFZ-Stellplätze werden im Zuge der Umbaumaßnahmen anders angeordnet. Laut BauTG sind zwei Stellplätze weniger als Pflichtabstellplätze vorgeschrieben. Diese beiden zusätzlichen müssten bei einem Neubau laut BauTG in einer Tiefgarage oder auf dem Dach untergebracht werden. Um die Erreichbarkeit mit Fahrrädern und deren Abstellmöglichkeiten zu verbessern wird vorgeschlagen, diese beiden Parkplätze nicht für KFZ auszuführen, sondern diese Flächen für den nicht motorisierten Verkehr zur Verfügung zu stellen.

Die nächstgelegene ÖV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des dm - Marktes und der anderen Fachmärkte. Die Linien Stadtbus 73, Regiobus 660, Regiobus 670 und die Pinzgauer Lokalbahn bieten eine gute Anbindung an den ÖV. Die Haltestellen sind zwischen 20 und 400 Meter entfernt, somit in maximal sieben Minuten fußläufig zu erreichen. Die Taktung der Busse bzw. der Lokalbahn liegt bei 30-60 Minuten, pro Tag gibt es unterschiedlich viele Halte pro Tag, zwischen 6 beim Stadtbus und 56 bei der Lokalbahn.

Für den Fuß- und Radverkehr ist ein Zugang über die Flugplatzstraße möglich.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Das Projekt des „dm Schüttdorf“ soll der Erweiterung des Sortiments, einer modernen Gestaltung des Marktes und einer Verbesserung der Bedingungen für die Mitarbeiter dienen. Die Chance der Integration der früheren Firma Obernosterer soll einer Verbesserung der Verkehrssituation dienen.

Die 2%-ige Vergrößerungsmöglichkeit für alle anderen Geschäfte im Fachmarkzentrum Zell am See Schüttdorf soll dazu dienen, kleine Änderungen bei z.B. Umstrukturierungen innerhalb des Geschäfts oder Umnutzung von kleinen Lagerflächen zu ermöglichen. Diese Erweiterungen ermöglichen pro Geschäft maximal ca. 16 m² zusätzliche Verkaufsfläche.

Zum Nachweis der Strukturverträglichkeit des Vorhabens ist ein Handelsstrukturgutachten erforderlich. Der Projektwerber hat ein entsprechendes Handelsstrukturgutachten der Firma Standort + Markt Beratungsgesellschaft M.B.H. (adaptiert im März 2026) vorgelegt. Die wichtigsten Aussagen sollen hier kurz zusammengefasst werden. Vorab wird darauf hingewiesen, dass das Handelsstrukturgutachten eine neue Verkaufsfläche von 907 m² heranzieht, angesucht wurde dann jedoch um 901 m².

Abgrenzung Einzugsgebiet:

Der Gutachter sieht aufgrund der guten Erreichbarkeit und der Lage im Süden der Stadt Zell am See ein großes Einzugsgebiet. Die Stadt Zell am See bildet ein überregionales Versorgungszentrum. Das Einzugsgebiet des „dm Schüttdorf“ orientiert sich im weitesten Kreis über die Stadtgemeinde Zell am See hinaus, im Süden bis Fusch an der Glocknerstraße, im Westen bis Uttendorf, im Norden bis Saalfelden und im Osten bis Taxenbach.

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 primäre Einzugsgebiet besteht aus den Stadtteilen Zell am See Nord und Zentrum, Bruckberg-Schmitten und Schüttdorf mit etwa 9.100 Einwohnern.

Das sekundäre Einzugsgebiet reicht bereits bis in den Zeller Stadtteil Thumersbach-Erlberg, die Gemeinden Viehhofen, Piesendorf, Maishofen, Kaprun und den Großteil von Bruck an der Glocknerstraße. Hier leben in etwa 16.400 Menschen.

Das tertiäre Einzugsgebiet hingegen zieht sich dann bereits bis in die Gemeinden Uttendorf, Taxenbach, Saalbach-Hinterglemm, Rauris, Niedernsill, Lend, Fusch an der Glocknerstraße sowie einen Teil der Gemeinde Bruck an der Glocknerstraße und hat einen Anteil von 17.300 Einwohnern.

Die Region Zell am See als Tourismusregion kommt pro Jahr auf fast 1,6 Millionen Gäste und über 7 Millionen Nächtigungen. Es wurde ein Bevölkerungs-Äquivalent errechnet (Zahl der Nächtigungen dividiert durch 365, in weiterer Folge dividiert durch drei, da laut Tourismusstatistik gut ein Drittel der Nächtigungen in Ferienwohnungen stattfindet) von 6.400 Personen, die zur Wohnbevölkerung hinzugerechnet werden müssen. Zusammenfassend gesehen sind im Einzugsgebiet inklusive des Bevölkerungs-Äquivalents für die Touristen über 49.000 Personen verfügbar.

Der Kaufkraftindex liegt mit einem Durchschnitt von 96 Indexpunkten im Bezirk Zell am See im gesamten Einzugsgebiet unter dem österreichischen Durchschnitt (100 Punkte), die Gemeinde Zell am See selbst hat einen Kaufkraftindex von 100.

Das sortimentspezifische stationäre Marktpotenzial im Einzugsgebiet beträgt etwa 364 Mio. € pro Jahr, davon entfallen 168,1 Mio. Euro auf den Kurzfristbedarf und 195,9 Mio. Euro auf den Auswahlbedarf. Das Marktpotenzial im Kurzfristbedarf verteilt sich innerhalb des Einzugsgebietes mit 37,6 Mio auf das primäre Einzugsgebiet, mit 64,9 Mio auf das sekundäre Einzugsgebiet sowie mit 67 Mio auf das periphere Einzugsgebiet. Weiters liegen 26,5 Mio des Kaufkraftpotenzials im Kurzfristbedarf beim Anteil durch Touristen.

Das Konkurrenzangebot im gesamten Einzugsgebiet beläuft sich auf 63 Betriebe mit rund 27.200 m² Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel/Drogerie. Im nächsten Einzugsgebiet befinden sich 13 Betriebe mit etwa 6.900 m² Fläche (inklusive dm). Bei einer Vergrößerung des dm Marktes auf 901 m² bedeutet dies ca. einen Flächenzuwachs von 5,7 %.

Generell ist bei neuentstandenen Flächen eine höhere Einkaufsqualität gegeben, weshalb von mehr Kunden ausgegangen werden kann. Es handelt sich allerdings lediglich um 351 m² welche neu entstehen. Diese sind im Verhältnis zu den bereits vorhandenen Kaufflächen im Einzugsbereich als äußerst gering zu werten.

Für die Umsatzumverteilungsberechnung wurde jener Umsatzanteil berücksichtigt, der durch die geplante Erweiterung des „dm Schüttdorf“ generiert wird und der aus dem Verdrängungswettbewerb mit anderen bestehenden Marktteilnehmern im Einzelhandel bzw. Kurzfristbedarf erzielt wird. Die Auswirkungen auf die bestehende Versorgungsstruktur bei der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des „dm Schüttdorf“ sind mit einem potenziellen Umsatzumverteilung

von maximal 2 % für die Marktteilnehmer im gesamten Einzugsgebiet zu quantifizieren. Für die Konkurrenten im Einzugsgebiet ergeben sich im untersuchten Sortiment keine signifikanten Umsatzrückgänge welche 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 Einzelhandel sowie in weiterer Folge auch durch die Quantifizierung der Auswirkungen auf bestehende Umsätze, ist die Verkaufsflächenerweiterung des „dm Schüttdorf“ mit einer zukünftigen Gesamtverkaufsfläche von 901 m² für die bestehende Handelsstruktur als strukturverträglich zu bewerten.

Im Zuge des Handelsstrukturgutachtens wurden auch die anderen Fachmärkte begutachtet, welche nun eine Handelsgroßbetriebs-Widmung bekommen sollen (Einkaufszentrum und Fachmarkt). Die bereits bewilligten Verkaufsflächen sollen in Zukunft um maximal 2% erweitert werden können. Die Analyse der Bewilligungsdaten zeigt, dass die betroffenen Einzelhandelsbetriebe ihre ursprüngliche Genehmigung im Mittel vor rund 21,5 Jahren erhalten haben. Somit ist gut erkennbar, dass sich das Fachmarktzentrum schon sehr lange an diesem Standort befindet. Das agglomerierte Einzelhandelsangebot im Einzugsgebiet von Zell am See beträgt insgesamt rund 400 Geschäfte mit einer kumulierten Verkaufsfläche von knapp 128.000 m². Das Fachmarktzentrum Schüttdorf trägt dazu einen Anteil von 5,9 % bei. Eine hypothetische Erweiterung um 2 % würde den Anteil lediglich um 0,1 % anheben, was einer marginalen Steigerung entspricht.

Vor dem Hintergrund der langjährigen Standortetablierung im FMZ Schüttdorf, des geringen relativen Flächenanteils sowie der minimalen Auswirkungen einer potenziellen Flächenerweiterung ist aus handelsstruktureller Sicht von keiner relevanten Beeinträchtigung der bestehenden Einzelhandelsstruktur im Standortraum Zell am See auszugehen, wodurch von einer weitergehenden Prüfung abgesehen werden kann.

5 Zusammenfassung

Ausgehend von den von Antragstellern vorgelegten Unterlagen und der darauf aufbauenden Strukturanalyse kann zusammenfassend festgehalten werden, dass vom Standpunkt der Raumplanung die Verwendung der betreffenden Grundflächen in der Stadtgemeinde Zell am See für Handelsgroßbetriebe in der Kategorie „Einkaufszentrum“ und „Fachmarkt“ mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 7.203 m² 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 Stadtgemeinde Zell am See für Handelsgroßbetriebe aus überörtlicher Sicht (Standortverordnung in der Stadtgemeinde Zell am See in der Flugplatzstraße und der Gletschermoosstraße, Projekt Erweiterung dm-Markt Schüttdorf und Fachmarktzentrum Schüttdorf).

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

§ 1

Gemäß § 8 Abs. 4 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBL. Nr. 30/2009 i.d.g.F, wird kundgemacht, dass der Entwurf der Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe in der Stadtgemeinde Zell am See - Gletschermoosstraße und Flugplatzstraße, 5700 Zell am See (Betroffene Grundstücke: GP 278/1, 278/12, 536/4, 278/13, GP 279/3, 276/8, 276/1, 276/2, 276/4, 276/5, 277/6, 277/3, 278/10, 537/6, 281/2, 282/3, 283/3 und 283/2, alle KG 57319 Zell am See (Erweiterung der Verkaufsfläche des „dm Schüttdorf“ und „Fachmarktzentrum Schüttdorf“) vier Wochen lang beginnend ab Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung in der Abteilung 10 - Raumplanung, den Gemeinden Zell am See, Viehofen, Piesendorf, Maishofen, Kaprun, Bruck an der Glocknerstraße, Uttendorf, Taxenbach, Saalbach-Hinterglemm, Rauris, Niedersill, Lend, Fusch an der Glocknerstraße sowie in der Bezirkshauptmannschaft Zell am See während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt.

§ 2

Vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung ist die Verwendung der Grundstücke GP 278/1, 278/12, 536/4, 278/13, GP 279/3, 276/8, 276/1, 276/2, 276/4, 276/5, 277/6, 277/3, 278/10, 537/6, 281/2, 282/3, 283/3 und 283/2, alle KG 57319 Zell am See, mit einer Grundfläche von rund 20.780 m² für Handelsgroßbetriebe (§ 32 Abs 1 ROG 2009) in der Kategorie „Einkaufszentrum“ bzw. „Fachmarkt“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 7.203 m² zulässig.

§ 3

Die Entscheidung der Gemeindevertretung der Stadtgemeinde Zell am See 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