

Amt der Stmk. Landesregierung  
Abteilung 13  
Stempfergasse 13  
8010 Graz

**WKO Steiermark**  
Körblergasse 111 - 113 | 8010 Graz  
T 0316 601-680, 683 | F 0316 601-717  
E [praesidium@wkstmk.at](mailto:praesidium@wkstmk.at)  
W <http://wko.at/stmk/>

Graz, am 5. September 2017

iws/absenger  
rs/weyringer

## **Stellungnahme - Verordnung mit der für die Marktgemeinde St. Lorenzen im Mürztal eine Fläche als Standort für ein Einkaufszentrum 1 festgelegt wird**

**GZ: ABT13-10.30 L35/2015-24**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die WKO Steiermark dankt für die Übermittlung des gegenständlichen Entwurfes einer Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung, mit der für die Marktgemeinde St. Lorenzen im Mürztal eine Fläche als Standort für ein Einkaufszentrum 1 festgelegt wird und nimmt wie folgt Stellung:

### **Grundsätzliches**

Die WKO Steiermark hat in der Vergangenheit mehrfach Ausweisungen von Einzelstandortverordnungen unterstützt. Es handelte sich dabei insbesondere um Erweiterungen, die zur Verbesserung der Nahversorgung beigetragen haben bzw. um die Ausweitungen innerstädtischer Einkaufszentren. Der gegenständliche Fall einer Flächenerweiterung einer Lebensmittelhandelsfiliale ist aus unserer Sicht mit den genannten Fällen nicht vergleichbar. Grundsätzlich sieht das StROG 2010 eine maximale zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel von 800m<sup>2</sup> außerhalb von Einkaufszentren vor (sogenannte „800m<sup>2</sup>-Märkte“). Wir befürchten, dass mit der beantragten Einzelstandortverordnung für eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf 1.100m<sup>2</sup> ein Präzedenzfall geschaffen werden könnte und damit steiermarkweit viele Lebensmittelhandelsfilialen diesem Beispiel folgen würden. Damit würde man Gefahr laufen, dass - entgegen der vom Landesgesetzgeber beabsichtigten Ausnahmeregelung<sup>1</sup> - die Bestimmung der Einzelstandortverordnung gemäß § 31 Abs. 8 StROG 2010 in vielen Fällen zur Anwendung kommt und damit die überörtliche Raumplanung konterkariert wird. Eine generelle Umgehung der Regelung betreffend 800m<sup>2</sup>-Märkte (§ 31 Abs. 1 StROG 2010) durch Einzelstandortverordnungen würden wir äußerst kritisch sehen.

---

<sup>1</sup> Siehe EB zur Novelle 2002 zum ROG 1974 „Die Möglichkeit der Einzelstandortverordnung bietet daher eine flexiblere Lösung für den Vollzug, ist jedoch als Ausnahmeregelung anzusehen.“

In diesem Zusammenhang kann auch darauf hingewiesen werden, dass die Steiermark im Vergleich mit den anderen österreichischen Bundesländern ohnedies im Spitzenfeld der erlaubten Verkaufsfläche für Lebensmittelhandelsmärkte liegt.

Die in der Begründung für die Erweiterung angeführte Errichtung eines Backshops in der Lebensmittelhandelsfiliale kann nur bedingt als Argument herangezogen werden, da der Backshop unserer Einschätzung nach nur in einem sehr eingeschränkten Maße als Verkaufsfläche zu werten ist und bei ähnlichen bestehenden 800m<sup>2</sup>-Märkten in der Vergangenheit bereits mehrfach umgesetzt wurde.

Die mit der Einzelstandortverordnung geschaffene Möglichkeit über die Ansiedlung von Einkaufszentren in Kerngebieten und Einkaufszentrenbaugebieten hinaus durch eine Standortverordnung des Landes Einkaufszentren zusätzlich realisieren zu können, wird von uns grundsätzlich unterstützt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Lage des teilregionalen Versorgungszentrums St. Lorenzen im Mürztal an das regionale Zentrum Bruck/Kapfenberg<sup>2</sup> sehen wir im aktuellen Fall jedoch keinen Bedarf für eine Anwendung der Ausnahmeregelung.

Aus unserer Sicht wird mit der Erweiterung einer Lebensmittelhandelsfiliale um 300m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Versorgungs-Infrastruktur in der Region nicht entscheidend verbessert, da im nahen Umfeld (teilw. fußläufig) der konkreten Filiale ohnedies eine ausreichende Anzahl an Lebensmittelhandelsgeschäften angesiedelt sind. Wie in den erläuternden Bemerkungen ausführlich beschrieben, verfügt sowohl die Marktgemeinde St. Lorenzen im Mürztal selbst, als auch die unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden St. Marein und die Stadtgemeinde Kapfenberg über eine ausreichende Nahversorgung betreffend Lebensmittelhandel und Fachmärkten.

Inhaltlich fehlt für uns damit der Nachweis, dass ein entsprechendes öffentliches Interesse für die geplante Erweiterung vorliegt. Zudem bezweifeln wir, dass die Voraussetzungen gemäß § 31 Abs. 8 StROG 2010 vollinhaltlich gegeben sind.

### **Im Detail**

Den Ausführungen in den erläuternden Bemerkungen kann entnommen werden, dass die geprüften Voraussetzungen für die Erteilung einer Einzelstandortverordnung seitens des Verordnungsgebers „*grundsätzlich positiv beurteilt*“ werden. Die WKO Steiermark kann sich dieser Einschätzung nicht anschließen, da die Ausführungen der Gutachten der Amtssachverständigen und die daraus gewonnenen Ableitungen teilweise nicht nachvollzogen werden können. Konkret möchten wir insbesondere auf folgende Punkte hinweisen:

---

<sup>2</sup> Die Einkaufszentrenverordnung sieht für das Regionale Zentrum Bruck/Kapfenberg Verkaufsflächen für Lebensmittel bei Einkaufszentren 1 mit maximal 4.000m<sup>2</sup> vor.

### ***Raumordnungsfachlicher Bereich***

Bei der derzeitigen Ausweisung des Standortes handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist das Grundstück als Gebiet baulicher Entwicklung für „Industrie/Gewerbe“ festgelegt. Damit wäre der Handelsbetrieb im Gewerbegebiet grundsätzlich „eingefroren“. Zwar kann durch eine Einzelstandortverordnung aus überörtlichem Interesse eine Sonderwidmung über eine bestehende Baulandwidmung gelegt werden, trotzdem geben wir zu bedenken, dass im Umfeld - wie bereits ausgeführt - eine ausreichende Versorgung mit Lebensmittelmärkten vorhanden ist und damit ohnedies eine gute Nahversorgung der Bevölkerung sichergestellt ist. Aus unserer Sicht besteht daher keine Notwendigkeit das Instrument einer Einzelstandortverordnung im gegenständlichen Fall anzuwenden. Insbesondere wenn in den erläuternden Bemerkungen die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes mit einer Verbesserung der Nahversorgungsfunktion und Präsentation des Warenangebotes begründet wird.

### ***Verkehrstechnischer Bereich***

Wie in den erläuternden Bemerkungen ausgeführt, wird die im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 StROG 2010 geforderte Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht vollständig erfüllt. Konkret sind während der Öffnungszeiten für die Zeit nach 19:00 Uhr (Montag bis Freitag) und ganztägig am Samstag Linienbusverbindungen gar nicht bzw. nur sehr eingeschränkt vorhanden. Damit wird aus unserer Sicht die Voraussetzung gemäß § 31 Abs. 8 Z 5 nicht erfüllt und kann der Ordnungsgeber daher keine Einzelstandortverordnung für das gegenständliche Grundstück festlegen.

Zusätzlich erschließt sich für uns nicht, warum bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um fast 40% eine Reduktion der Parkplätze geplant ist.

### ***Lufttechnischer Bereich***

Dem lufttechnischen Gutachten lässt sich entnehmen, dass durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Einkaufsmarktes - entgegen der Aussagen in den übermittelten Unterlagen - mit einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist. Gemäß den Abschätzungen im Gutachten sind an der Grundstücksgrenze zu den nächsten Nachbarn zusätzliche Immissionsbeiträge aus dem Betrieb des Einkaufsmarktes zu erwarten. Diese betragen für NO<sub>2</sub> im Jahresmittel 0,8 µg/m<sup>3</sup> und für PM<sub>10</sub> 0,2 µg/m<sup>3</sup>. Damit ist zwar nicht zu erwarten, dass es zur Überschreitung von Immissionsgrenzwerten kommt, die durch die geplante Erweiterung verursachte zusätzliche Belastung ist für NO<sub>2</sub> laut dem lufttechnischen Gutachten aber jedenfalls als relevant zu bewerten.

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im Mur- und Mürztal die Situation der Luftgüte bislang als problematisch einzustufen war, sodass das Gebiet in der Liste der Feinstaubsanierungsgebiete des Landes Steiermark gemäß § 2 Stmk. Luftreinhalteverordnung 2011 geführt wurde. Erst im Jahr 2016 wurde das Gebiet auf Grund des Erfolges der Maßnahmen zur Luftreinhaltung nicht mehr als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die zu erwartenden vermehrten Emissionen durch die Erweiterung sind daher durchaus kritisch zu bewerten. In diesem Zusammenhang gilt es auch zu bedenken, dass die Gemeinden der Region äußerst bemüht sind, weitere Betriebe anzusiedeln, die jedenfalls zusätzliche Luftschadstoffe emittieren werden. So legt das aktuelle Regionale Entwicklungsprogramm Obersteiermark Ost im Ortsteil

Gassing der Marktgemeinde St. Lorenzen im Mürztal eine Vorrangzone für Industrie und Gewerbe im unmittelbaren Nahbereich des gegenständlichen Lebensmittelhandels fest. Da die Immissionswerte in ihrer Gesamtheit nicht überschritten werden dürfen, sind auch vordergründig geringe zusätzliche Immissionsbeiträge relevant. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass die Verordnung belastete Gebiete (Luft) zum UVP-G 2000 die Katastralgemeinden Rammersdorf und St. Lorenzen im Mürztal als Schutzgebiet ausweist.

Insgesamt bewerten wir die Voraussetzung des § 31 Abs. 8 StROG 2010 - wie oben ausgeführt - als nicht vollständig erfüllt. Zudem befürchten wir, dass mit der gegenständlichen Einzelstandortverordnung ein Präzedenzfall für Lebensmittelhandelsfilialen geschaffen wird, um 800m<sup>2</sup>-Märkte vergrößern zu können.

**Aufgrund der aufgezeigten Bedenken lehnt die WKO Steiermark die vorliegende Verordnung, mit der für die Marktgemeinde St. Lorenzen im Mürztal eine Fläche als Standort für ein Einkaufszentrum 1 festgelegt werden soll, ab.**



Ing. Josef Herk  
Präsident

Freundliche Grüße



Dr. Karl-Heinz Dernoscheg, MBA  
Direktor