

Neue Regelungen für Supermärkte und Einkaufszentren im Burgenland

Raumplanungsrechtliche Festlegungen im Rahmen der Novelle zu §37 Bgld. RPG 2019

30. November 2023 | Erich Dallhammer, Raffael Koscher, Ursula Mollay

Ausgangslage in Bezug auf Supermärkte und Einkaufszentren im Burgenland

- ▶ Definition in Bgld. RPG 2019 vor Novelle: Einkaufszentren: Handelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche für
 1. Güter verschiedener Warengruppen
 2. Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs
- ▶ Wahrnehmung einer starken Entwicklung von Supermärkten mit Verkaufsflächen bis 800 m²
 - vorwiegend außerhalb von Siedlungsgebieten
 - großflächige Parkplätze
 - schlechte Erreichbarkeit ohne Pkw
- ▶ Ziel gem. § 1 Bgld. RPG 2019: „Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sicherzustellen.“

Weiterentwicklungen der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf Supermärkte und Einkaufszentren

Flächenverbrauch wird im gesellschaftspolitischen Diskurs immer problematischer gesehen

- ➔ Einkaufszentren und Supermärkte sind in der Regel eingeschossig und weisen große Parkplätze auf
- ➔ Einkaufszentren und Supermärkte werden als Treiber der Flächeninanspruchnahme und Versiegelung gesehen

Leerstand in den Ortszentren nimmt weiter zu

- ➔ Stärkung der bestehenden Zentren als Lebensmittelpunkte gewinnt an Bedeutung
- ➔ Neuerrichtung und Ausbau von neuen Supermärkten und Einkaufszentren mit ihrer zentrumsbildenden Funktion in Zentrumsbereich (Vermeidung von Randlagen und Einzellagen)

Klimawandel wird spürbar, Maßnahmen werden gesellschaftlich eingefordert

- ➔ Energieeffizienz der Gebäude steigern, PV-Ausbau am Dach und über Parkplätzen forcieren
- ➔ Klimaanpassungs-Maßnahmen bei der Gestaltung von Parkplätzen und Plätzen (Entsiegelung, höherer Grünanteil)

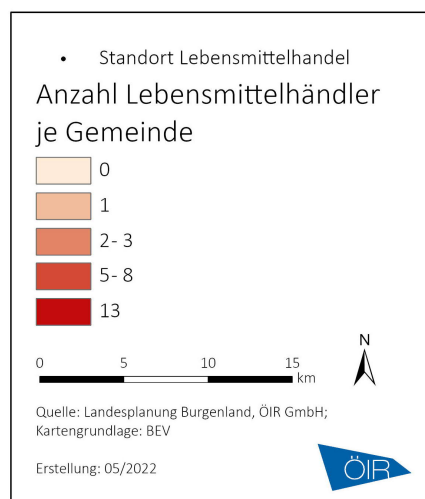
Stärkung der Attraktivität des nichtmotorisierten Verkehrs erforderlich

- ➔ Attraktivität für Fußgeher:innen und Radfahrer:innen steigern

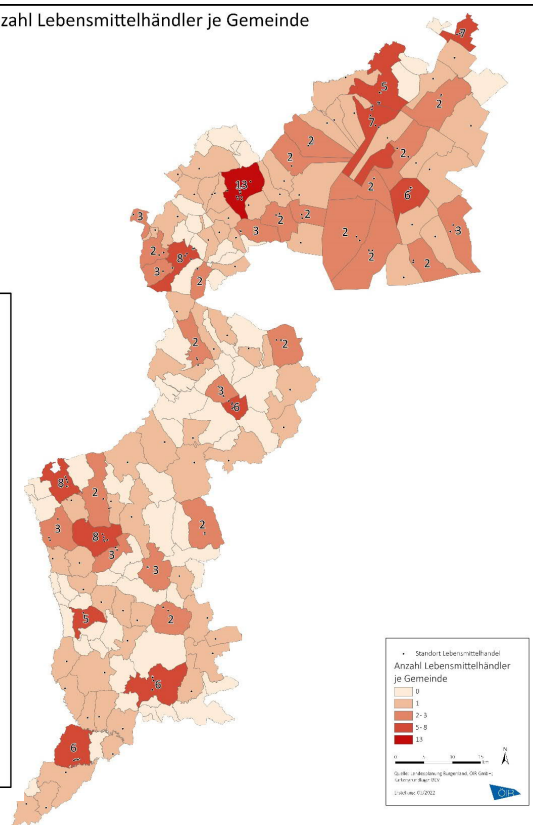
Analyse Ausgangslage: Zahl der Supermärkte pro Gemeinde

Anzahl der Gemeinden

- ▶ ohne Lebensmittelhändler: 67
- ▶ mit 1 Lebensmittelhändler: 67
- ▶ mit 2-3 Lebensmittelhändlern: 25
- ▶ mit 5-8 Lebensmittelhändlern: 11
- ▶ mit 13 Lebensmittelhändlern: 1

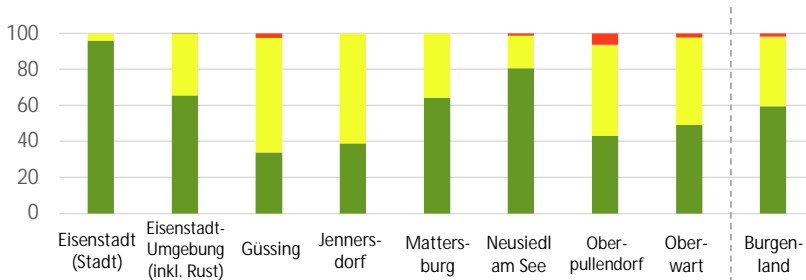


Anzahl Lebensmittelhändler je Gemeinde



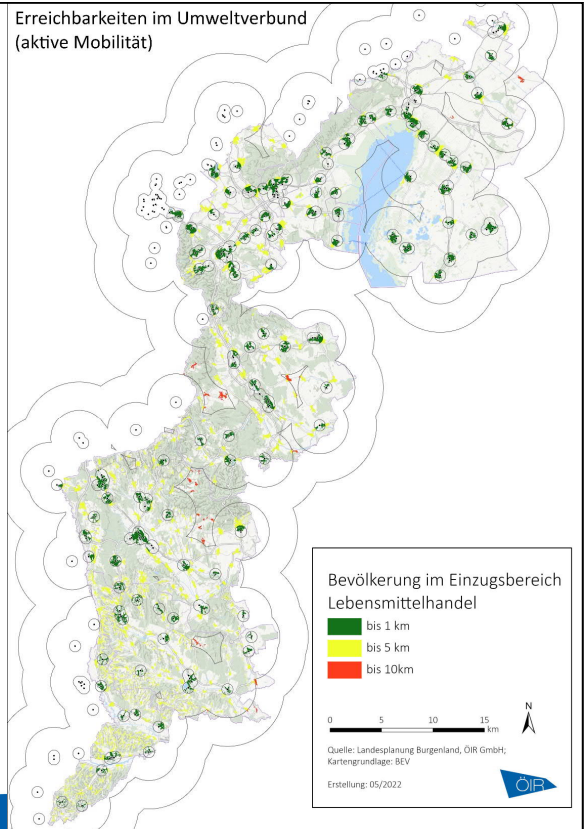
Anteil der Bevölkerung in Entfernung (Luftlinie)
zum nächsten Nahversorger

1 km, „Fußläufigkeit“:	60,0%
1-5 km, „Fahrrad-Distanz“:	38,3%
5-10 km, „Elektro-Fahrrad-Distanz“:	1,7%
> 10 km:	0%



Quelle: Land Burgenland/WKO, Statistik Austria

Erreichbarkeiten im Umweltverbund
(aktive Mobilität)



Ziele Einkaufszentren und Supermärkte (§ 37 Abs . 1)

1. Flächendeckende Nahversorgung der Bevölkerung
 - einfache und rasche Erreichbarkeit, insbesondere auch mit ÖV, zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad
2. Stärkung der Zentrumsfunktion gewachsener Ortskerne, insbesondere als Standorte für den Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs
 - Sicherung lokaler und regionaler Arbeitsplätze
3. Möglichst geringe Flächeninanspruchnahme bei Errichtung, wesentlicher Erweiterung oder wesentlicher Änderung von Einkaufszentren und Supermärkten
4. Erfordernisse des Klimaschutzes und der Klimawandelanpassung bei der Gestaltung

Bündel an Festlegungen zur Regelung von Supermärkten und Einkaufszentren (§37 Bgld. RPG 2019)

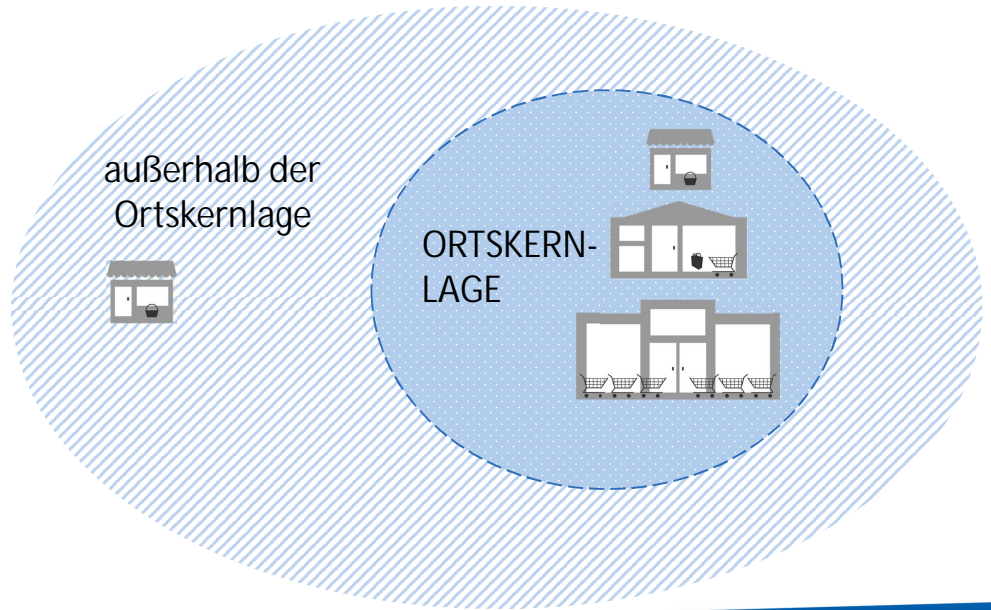
Abs. 1] Zielsetzungen	Abs. 8] Verpflichtung Nachnutzung EKZ
Abs. 2] Definitionen:	Abs. 9] Erleichterungen für kleinere Supermärkte unter 300 m ²
Abs. 3] <u>EKZ</u> (ab 500 m ² Verkaufsfläche)	Abs. 10]
Abs. 4] Verordnungsermächtigung EKZ	Abs. 11] Bewilligungspflicht für Supermärkte und Einkaufszentren durch Bezirksverwaltungsbehörde
Abs. 5] Supermärkte nur in Ortskernlage	Abs. 12]
Abs. 6] Ausnahme für Erweiterung in Randlage	Abs. 13]
Abs. 7] Gestaltungskriterien	Abs. 14]

Prinzipien der Standortregelungen

Verkaufsfläche bezogen auf die baulich, funktionelle und organisatorische Einheit (Berücksichtigung von kumulativen Flächen, Unterbindung der „Salami-Taktik“)

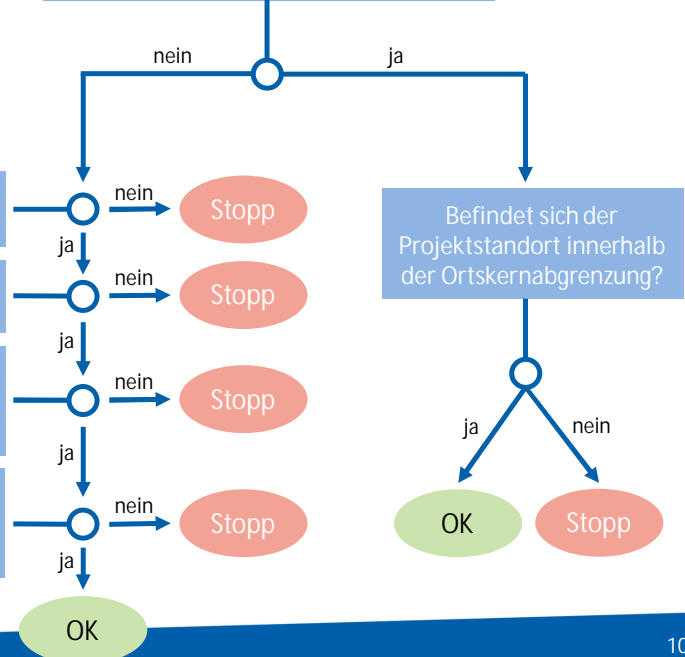
	„Nahversorger“: bis 80 m ²	Supermärkte: 80 m ² bis 500 m ²	Einkaufszentren: mehr als 500 m ²
zulässige Gemeinden	frei	frei	<u>nur in zentralen Orten bzw. Einkaufsorten</u>
in Ortskernlagen	frei	Bescheid (inkl. Kriterien) Voraussetzungen: Ortszentrumslage In Wohn-/Misch- oder Dorfgebiet, Geschäftsgebiet, BfW	
außerhalb Ortszentrumslage	frei	nicht zulässig	

Ausnahme: Erweiterung/ wesentliche Änderung eines bestehenden Supermarkts (max. 300 m²) außerhalb Ortskernlage zulässig, wenn gleichzeitig Supermarkt in Ortskernlage in errichtet oder ein bestehendes Gebäude als Supermarkt umgenutzt wird



„Ist eine Ortskernlage gegeben?“ Entscheidungsbaum basierend auf §37 Abs.5 Bgld. RPG

Ist im örtlichen Entwicklungskonzept eine Ortskernabgrenzung ausgewiesen?



Ist der Standort an 4 Seiten von ortskernrelevanten Baulandwidmungen (BW, BD, BG, BM, BfW) umgeben?

Besteht an mindestens 3 Seiten der umgebenden ortskernrelevanten Baulandwidmungen ein Hauptgebäude?

Befinden sich in max. 500 m Entfernung mindestens drei der folgenden zentrumsbildenden Einrichtungen : Gemeindeamt, Kirche, Schule, Kindergarten, Gastronomiebetrieb, Arzt?

Bilden die bestehenden Raumstrukturen im Nahbereich des Standortes hinsichtlich Bebauungsform, Dichte und Nutzungsmischung ein charakteristisches Ortszentrum aus?

Gestaltungskriterien für Supermärkte und Einkaufszentren bei Neubau oder wesentlichen Erweiterungen/Änderungen (§37 Abs.7)

1. mindestens zwei oberirdische Geschoße
 2. Verkehrsorganisation und Parkplatzgestaltung in Hinblick auf Klimaschutz & Klimawandelanpassung
 3. PV auf Dachflächen – Begrünung jener Dach(teil)flächen, auf denen dies nicht möglich ist
 4. Ausgestaltung Gebäude und Parkplatz passend zu bestehendem Ortsbild
 5. Mehrfachnutzung der Parkplätze – diese sind außerhalb der Geschäftszeiten nutzbar zu machen
 6. Mindestkriterium für neu errichtete Gebäude: Niedrigstenergiegebäude
- Erleichterungen für kleinere Geschäfte bis 300 m² Verkaufsfläche (Kriterien 1-4) möglich

Gestaltungskriterien für Supermärkte und Einkaufszentren – Details zur Verkehrsorganisation und Parkplatzgestaltung

- ▶ Oberflächengestaltung (auch Parkplätze) mit maximal möglicher Versickerungsleistung
- ▶ 1 Baum je 5 Stellplätze
- ▶ max. 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche
- ▶ 10% der PKW- & Radstellplätze sind mit E-Ladestellen (mindestens 2)
- ▶ Fuß- & Radverkehr hat auf dem Parkplatz Vorrang
- ▶ Anbindung an bestehendes Rad- & Fußwegenetz
- ▶ Diebstahlsichere Radabstellplätze (mind. 2 Stück pro 50 m² Verkaufsfläche)

Bewilligungspflicht für Supermärkte und Einkaufszentren (§37 Abs.10)

Errichtung, wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren sowie die Verwendung eines bestehenden Gebäudes als Supermarkt oder Einkaufszentrum bedarf

- unbeschadet der nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen –
- einer Bewilligung der Bezirksverwaltungsbehörde

Nachnutzung/Rückbauverpflichtung (§37 Abs. 8)

Für neu errichtete Einkaufszentren bei Aufgabe der Nutzung:

- ▶ widmungsgemäße Nachnutzung sicher stellen

oder

- ▶ Rückbau sämtlicher Gebäude und versiegelter Freiflächen

Sicherstellung durch

- ▶ Nachnutzungskonzept bei Bewilligung
- ▶ Bankgarantie
- ▶ Option eines Ankaufs zu marktüblichen Preisen für Standortgemeinde

Übergangsbestimmungen

Alle Verfahren, die bis 30. Juni 2023 anhängig gemacht wurden, sind nach alter Regelung durchzuführen

Neue Regelungen für Supermärkte und Einkaufszentren im Burgenland

Weitere Informationen:

Erich Dallhammer · dallhammer@oir.at · 01 533 87 47-51

Raffael Koscher · koscher@oir.at · 01 533 87 47-57

ÖIR GmbH, 1010 Wien, Franz-Josefs-Kai 27

www.oir.at