



Einkaufs- und Fachmarktzentren in Niederösterreich

NÖ Raumordnungsgesetz

Regelungen betreffend Einkaufs-/Fachmarktzentren finden sich im NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 63/2016 (NÖ ROG 2014) und in der NÖ Warengruppenverordnung, LGBl. 8000/95-0.

Grundsätze

Die relevante Einteilung der Ortsgebiete erfolgt nunmehr in Zentrumszonen und Peripherien. Für nicht in diesen Bereichen gelegene Standorte wurde eine differenzierte Regelung geschaffen, die sich im Wesentlichen an der Bebauung in der Umgebung orientiert (Details unten). Der bisherige Begriff des „geschlossenen, bebauten Ortsgebiets“ wurde gestrichen.

- Die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren darf - bei Erfüllung der in § 18 Abs 2 NÖ ROG angeführten Kriterien - nicht mehr als 750 m² betragen. Der Standort muss als Bauland gewidmet sein.
- In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtung“ bezeichnet werden. In dieser Widmung besteht grundsätzlich keine Beschränkung für Handelsbetriebe, außer die Gemeinde hat eine derartige Beschränkung ausdrücklich festgelegt.
- In der Peripherie darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren max. 80 m² betragen.
- Keine Flächenbegrenzung besteht für den Verkauf von nicht zentrumsrelevanten Waren, für den Direktvertrieb von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren und für den ausschließlichen Verkauf an Wiederverkäufer.

Erläuterung wesentlicher Begriffe

- **Zentrumszonen:** Zentrumszonen können in bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheiten mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden, soweit eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche und/oder individuelle Verkehrsnetz vorliegt, eine dichtere Bebauungsstruktur als im Umgebungsbereich und ein Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z.B. öffentliche Einrichtungen, Büro, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) gegeben ist (§ 14 Abs 2 Ziff 15 NÖ ROG). In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ versehen werden.

Hinweis: eine umfassende Erklärung bietet auch der [Leitfaden zur Abgrenzung von Zentrumszonen des Landes NÖ](#)

- **Verkaufsfläche:** die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind sowie die Bedienungs- und Kassenbereiche. Davon ausgenommen sind Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Zugängen, Einpackbereichen und Stiegenhäusern, sofern dort keine Waren angeboten werden, sowie von Sanitärräumen mit ihren Zugängen, Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen, Flächen, auf denen Bank- oder Postdienstleistungen erbracht werden, sowie Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden;

Regelungen im Detail

Der Grundsatz der Regelung ist, dass die Verkaufsfläche von zentrumsrelevanten Waren - bei Erfüllung der in § 18 Abs 2 NÖ ROG angeführten Kriterien - max. 750 m² betragen darf. In Zentrumszonen gibt es keine Beschränkungen von Verkaufsflächen (§ 18 Abs.1 iVm Abs 5 NÖ ROG), es sei denn, im Flächenwidmungsplan wurde durch die Gemeinde ein Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche verordnet. In der Peripherie, also wenn keine Zentrumszone festgelegt ist und, wenn auch die Kriterien für eine Verkaufsfläche von 750 m² nicht erfüllt sind, dürfen für zentrumsrelevante Waren nur 80 m² Verkaufsfläche errichtet werden (§ 18 Abs 3 NÖ ROG). (Abb. 1)

Die Kriterien für eine Verkaufsfläche von max. 750 m² (§ 18 Abs 2 NÖ ROG)

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² - ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (Zentrumszonen) - ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist. (Abb. 2)

Liegt dies nicht vor, muss

- das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Nachbargrundstücke oder an innerörtliche Grünlandwidmungen, wie z. B. Parks, angrenzen (Dreiseitenregel), wobei sich bei einzelziger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann (Abb. 3, Abb. 4, Abb. 5), oder

- das Baugrundstück muss an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung angrenzen und zur Gänze von solchen Baulandgrundstücken umschlossen sein, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahre gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes rechtlich gesichert ist (durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen). (Abb. 6)

Regelungen für Betriebsgebiete

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet von bis zu 750 m² ist zulässig, wenn das Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist oder das Baugrundstück an ein bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) und an zwei weiteren Seiten an bebaute Grundstücke angrenzt. (Abb. 7, Abb. 8)

Zusammenrechnung von Verkaufsflächen (§ 18 Abs 4 NÖ ROG)

Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen - mit Ausnahme von Standorten in Zentrumszonen - für zentrumsrelevante Waren nicht mehr als 750 m² und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten in der Peripherie nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlich Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischen liegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

Ausnahmen

Für bestimmte Warengruppen, die nicht zentrumsrelevant sind und in einer Durchführungsverordnung (NÖ Warengruppenverordnung, LGBl. 8000/95-0) aufgezählt werden, gibt es - ohne Rücksicht auf den jeweiligen Standort - ebenfalls keine Beschränkungen (§ 18 Abs 1 iVm Abs 5 NÖ ROG). Diese Warengruppen, die nicht zum typischen Angebot eines Ortszentrums gehören und dort sogar störend wirken können, werden von raumordnungsrechtlichen Regelungen generell ausgenommen und sollen daher auch auf der „grünen Wiese (Peripherie)“ keinen Größenbeschränkungen unterliegen. Warengruppen, die nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren), sind:

- Fahrzeuge inkl. Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente und Eisenwaren
- Bodenbeläge
- Brenn- und Treibstoffe
- Stein- und Betonwaren
- Pflanzen und Gartenbedarfsartikel
- Holzrohstoffe
- Möbel

Ebenfalls ausgenommen (§ 18 Abs 6 NÖ ROG) sind

- der Direktvertrieb von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren,
- der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu werten sind, soweit der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt sowie
- Handelseinrichtungen die ihre Waren ausschließlich an Wiederverkäufer abgeben (§ 18 Abs. 6 NÖ ROG).

Übergangsbestimmungen (§ 53 Abs 8 NÖ ROG)

Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen gilt:

- Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf dem selben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren beibehalten, aber nicht vergrößert werden. Bei der Erweiterung der Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren sind zusätzliche Stellplätze ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen.
- Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern. Die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren darf jedoch vergrößert werden. Zusätzliche Stellplätze sind dabei ohne Verbrauch von Grünflächen herzustellen. Waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m² betragen.
- Die Regelung für Betriebsgebiete gilt nicht für mit 7. Juli 2016 bereits baubehördlich anhängige Verfahren (§ 18 Abs 2 letzter Satz NÖ ROG) sowie für Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m² noch nicht ausgeschöpft haben.

Hinweis zur Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms bzw. Flächenwidmungsplans

Änderungen des örtlichen Raumordnungsprogramms bzw. Flächenwidmungsplans sind vor Erlassung zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Haushalte sind über die Auflage durch ortsübliche Aussendung zu informieren. Die betroffenen Grundstückseigentümer sind zusätzlich zu verständigen. Die Interessenvertretungen sind schriftlich oder elektronisch zu benachrichtigen. Dabei ist eine Auflistung aller beabsichtigter Änderungen anzuschließen (§ 24 Abs. 5 und Abs. 6 NÖ ROG).

Dieses Merkblatt ist ein Produkt der **Wirtschaftskammer Niederösterreich - urheberrechtlich geschützt**.
Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die **Wirtschaftskammer Niederösterreich**: Tel. Nr.: (02742) 851-16301
Hinweis! Diese Information finden Sie auch im Internet unter <http://wko.at/uti>
Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr und eine Haftung des Autors oder der Wirtschaftskammer Niederösterreich ist ausgeschlossen.

Anhang

Die Abbildungen versuchen, einzelne Bestimmungen schematisch darzustellen. Die Abbildungen 2 - 8 sind dem Abänderungsantrag zum Regierungsantrag zur Änderung des Raumordnungsgesetzes (Ltg. -1017/R-3/1-2016) entnommen und damit Teil der vorbereitenden Unterlagen zum Gesetzesbeschluss.

Farbbedeutung bei Abb 2-8: rot: projektrelevantes Grundstück, blau: bebaute Grundstücke, grün: Grünland, ocker: unbebaute Grundstücke, orange: Betriebsgebiet, grau: Verkehrsfächen

Abb. 1 (schematische Darstellung der Grundsystematik)

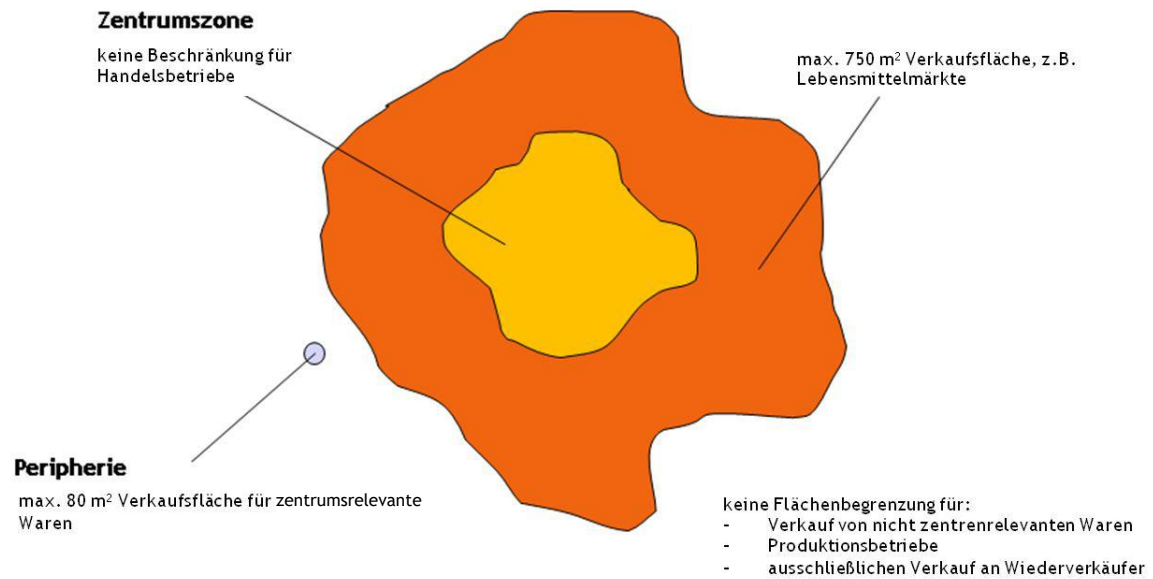


Abb. 2 (Umschließung mit bebauten Baulandgrundstücken in max. 500 m Entfernung)

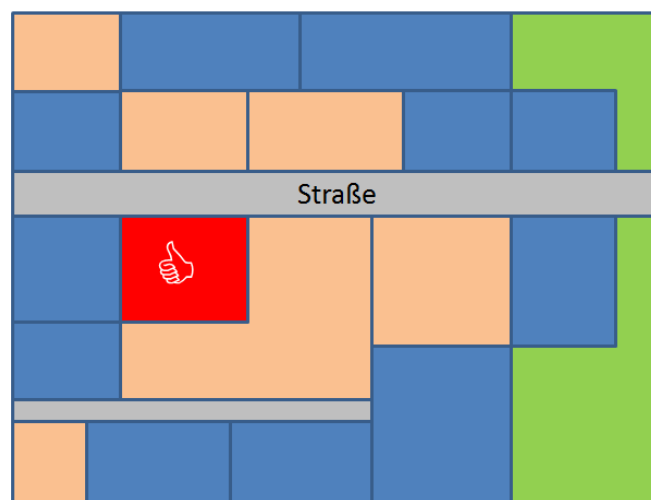


Abb. 3 (Dreiseitenregel)

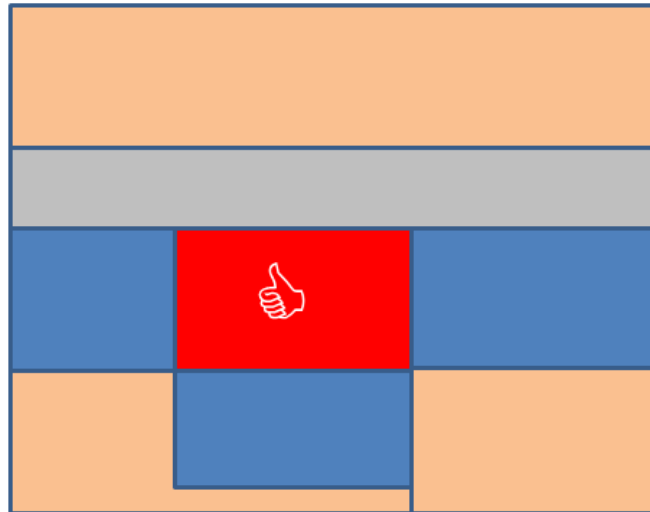


Abb. 4 (Dreiseitenregel im Straßendorf)

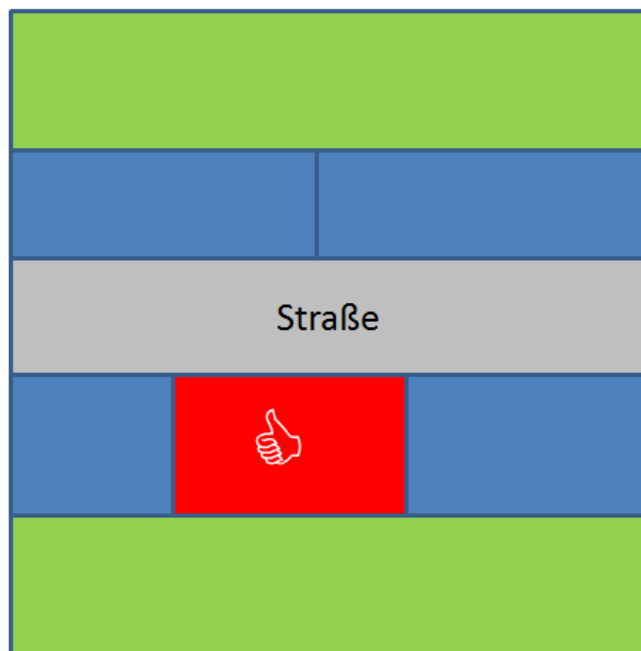


Abb. 5 (Dreiseitenregel mit innerörtlicher Grünlandwidmung)



Abb. 6 (rechtlich gesicherte Bebauung in den nächsten 5 Jahren)

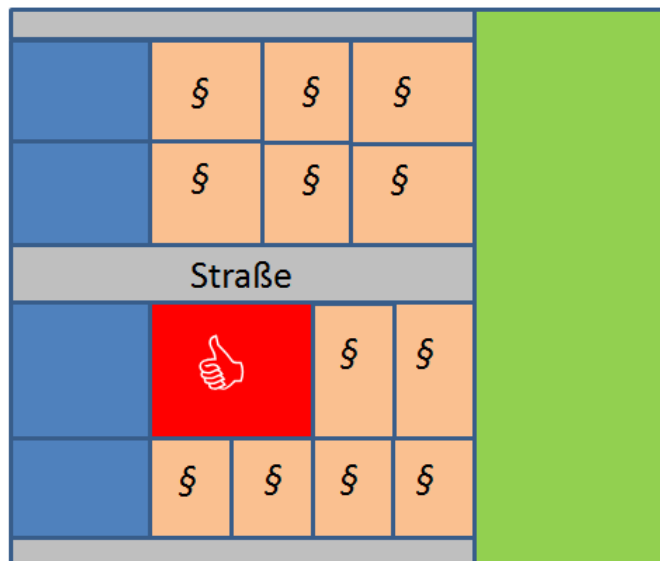


Abb. 7 (Betriebsgebiet von Wohnbauland umschlossen)

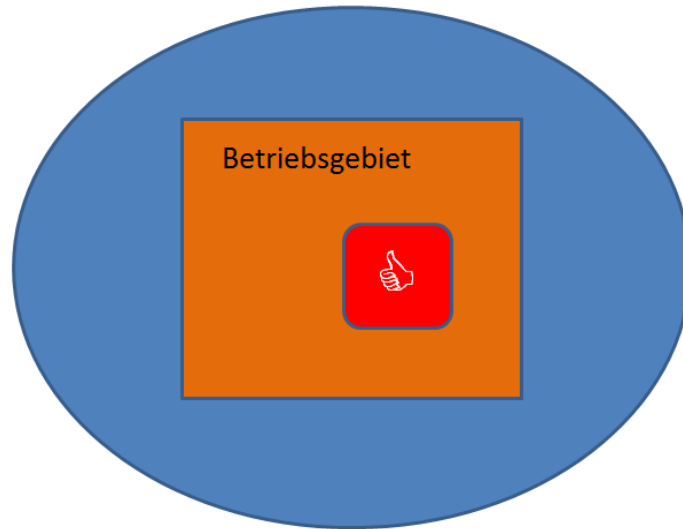


Abb. 8 (Baulücke im Betriebsgebiet mit Anschluss an bebautes Wohnbauland)

