

CORONAVIRUS

INFO-SERVICE FÜR BETRIEBE



Handel - Oberösterreich

Die Raumordnung in Oberösterreich

Wichtige Infos für Händler

Raumordnung im Sinne des aktuellen Landesgesetzes bedeutet, den Gesamtraum und seine Teilräume vorausschauend planmäßig zu gestalten und die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten; dabei sind die abschätzbaren wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft sowie der Schutz der natürlichen Umwelt als Lebensgrundlage des Menschen zu beachten.

Mit 1.1.2021 ist in Oberösterreich eine neue Novelle zum Oö. Raumordnungsgesetz in Kraft getreten.

Nachfolgend eine Übersicht über die wichtigsten Neuerungen bei **Geschäftsbauten**, d.h. bei Handelsbetrieben mit mehr als 300 m² Gesamtverkaufsfläche.

„Verpflichtende Mehrgeschoßigkeit von Geschäftsbauten“ - § 23 Abs. 3a

- In der Widmungskategorie „Gebiet für Geschäftsbauten“ sind bei einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² nur mehr Gebäude mit mindestens drei oberirdischen Geschoßen zulässig. Das zweite und dritte oberirdische Geschoß hat jeweils mindestens 75% der Bruttogrundfläche des Erdgeschoßes aufzuweisen, um als Geschoß zu gelten. Kombinierte Widmungen gemäß § 23 Abs. 3 letzter Satz bzw. geschoßweise Widmungen gemäß § 18 Abs. 6 sind zulässig. Im Flächenwidmungsteil kann auch eine geringere Geschoßanzahl allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden.

Im Ausschussbericht des oö. Landtags zur Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 wird dazu Folgendes festgehalten: In Entsprechung des vor allem in Zeiten zunehmender Flächenversiegelung stetig an Bedeutung gewinnenden Raumordnungsgrundsatzes der sparsamen Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art wird künftig eine grundsätzliche Dreigeschoßigkeit, gefordert. Im Flächenwidmungsteil kann eine geringere Geschoßanzahl, allenfalls in Verbindung mit einer Bebauungsdichte, festgelegt werden. Dabei ist eine Kombination der Verschreibung einer Mindestgeschoßanzahl mit einer Mindestdichte möglich. Um mögliche Umgehungen im Fall einer geschoßweisen Verschreibung zu verhindern, wird für das zweite und dritte oberirdische Geschoß eine Größenordnung von mindestens 75 % des Erdgeschoßes vorgeschrieben. Nachteile und Beeinträchtigungen durch die Dreigeschoßigkeit sollen durch den letzten Satz der Bestimmung hintangehalten werden. Unter oberirdischen Geschoßen sind solche im Sinn der OIB-Richtlinien zu verstehen. Durch den zweiten Satz dieser Bestimmung wird klargestellt, dass nicht alle Geschoße zwingend für Verkaufsflächen genutzt werden müssen. Durch die Ausnahme von Märkten bis 800 m² soll die Versorgung im ländlichen Raum insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs unterstützt werden.

- Am 1.1.2021 bereits rechtmäßig bestehende bzw. bewilligte Geschäftsbauten in der Widmung „Geschäftsgebiet“ können bestehen bleiben bzw. im Rahmen der erteilten Bewilligung errichtet werden. Solche Geschäftsbauten sind von der verpflichtenden Mehrgeschossigkeit so lange ausgenommen, als dafür keine Änderung der Flächenwidmung erforderlich ist. Diese Ausnahme gilt aber nicht bei der Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche. (Artikel V Abs. 4)

„Neue Parkplatzregelung bei Geschäftsbauten“ - § 24 Abs. 1

- Bei Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 m² ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen bis zum eineinhalbfachen Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze, maximal jedoch 30 Stellplätze, zulässig.
- Bei Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m² ist die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze (pro 30 m² Nutzfläche je ein Parkplatz - § 15 Oö. BauTV) zulässig.

Diese Bestimmung über die eingeschränkte Zulässigkeit von ebenerdigen Stellplätzen bei Geschäftsbauten gilt für die Widmungskategorie „Gebiet für Geschäftsbauten“, nicht aber für die Widmungskategorie „Kerngebiete“.

Im Ausschussbericht des oö. Landtags zur Raumordnungsgesetz-Novelle 2021 wird dazu Folgendes festgehalten: Nach den derzeitigen Regelungen hat ein Handelsbetrieb je 30 m² Verkaufsfläche einen Pflichtstellplatz zu errichten. Auf Grund der bisherigen Praxis insbesondere der Lebensmittelmärkte, das bis zu Dreifache dieser Pflichtstellplätze zu errichten und des damit verbundenen Flächenverbrauchs, wird die zulässige Anzahl an Stellplätzen auf Freiflächen limitiert. Um einen Anreiz für kleinere Verkaufsflächen zu schaffen, werden Märkte mit unter 800 m² Verkaufsfläche begünstigt; insbesondere scheint die verpflichtende Errichtung von Tiefgaragen oder Parkdecks bei vor allem im ländlichen Raum üblichen kleineren Verkaufsflächen überzogen. Darüber hinausgehende Stellplätze sind - abhängig von Lage bzw. Orts- und Landschaftsbild - entweder in Form einer Tiefgarage, der Überbauung der zulässigen Stellplätze auf Freiflächen oder auf dem Geschäftsbau zu errichten. Um einer Umgehung vorzubeugen (Parkplätze auf Nachbargrundstücken) ist die Errichtung der dem Handelsbetrieb zuzuordnenden Stellplätze nur in der Widmung Geschäftsgebiet zulässig. Wie auch die neu geschaffene Bestimmung des § 23 Abs. 3a über die verpflichtende Mehrgeschoßigkeit im Zusammenhang mit Geschäftsbauten dient auch diese Norm dem Grundsatz der sparsamen Grundinanspruchnahme.

- Am 1.1.2021 bereits rechtmäßig bestehende bzw. bewilligte Geschäftsbauten können samt den bestehenden Stellplätzen weiter bestehen bleiben bzw. im Rahmen der erteilten Bewilligung errichtet werden. (Artikel V Abs. 5)

Wesentliche Informationen zu Geschäftsbauten geordnet nach der Gesamtverkaufsfläche

Verkaufsfläche größer 300 m ² und maximal 800 m ²	Verkaufsfläche größer 800 m ² und maximal 1.500 m ²	Verkaufsfläche größer 1.500 m ²
<p>Geschäftsgebietswidmung (G) oder Kerngebietswidmung (K) notwendig</p> <p>Bei Geschäftsgebietswidmung: Eingeschossige Bauweise zulässig</p> <p>Ebenerdige Stellplätze bis zum 1 ½-fachen Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze (= für 30 m² Nutzfläche je ein Stellplatz) zulässig, maximal jedoch 30 Stellplätze; darüber hinaus weitere Parkplätze z.B. nur als Tiefgarage oder Parkdeck möglich</p> <p>Bei Kerngebietswidmung: Eingeschossige Bauweise zulässig</p> <p>Ebenerdige Stellplätze über die Pflichtstellplatzregelung (= für 30 m² Nutzfläche je ein Stellplatz) hinaus möglich</p>	<p>Geschäftsgebietswidmung (G) oder Kerngebietswidmung (K) notwendig</p> <p>Bei Geschäftsgebietswidmung: Mindestens drei oberirdische Geschoße erforderlich</p> <p>Ebenerdige Stellplätze nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze (= für 30 m² Nutzfläche je ein Stellplatz) zulässig; darüber hinaus weitere Parkplätze z.B. nur als Tiefgarage oder Parkdeck möglich</p> <p>Bei Kerngebietswidmung: Eingeschossige Bauweise zulässig</p> <p>Ebenerdige Stellplätze über die Pflichtstellplatzregelung (= für 30 m² Nutzfläche je ein Stellplatz) hinaus möglich</p>	<p>Zuerst Verordnung (Raumordnungsprogramm) der Landesregierung notwendig à dann erst Geschäftsgebietswidmung der Gemeinde möglich</p> <p>Mindestens drei oberirdische Geschoße erforderlich</p> <p>Ebenerdige Stellplätze nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze (= für 30 m² Nutzfläche je ein Stellplatz) zulässig; darüber hinaus weitere Parkplätze z.B. nur als Tiefgarage oder Parkdeck möglich</p>

Im Zusammenhang mit der Novellierung des Oö. Raumordnungsgesetzes wurde mit 1.1.2021 erstmals auch die Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021 neu erlassen. Auf Basis dieser Verordnung erfolgt die Feststellung der spezifischen Standorteignung für ein Geschäftsgebiet aufgrund dessen Lage, des zum Verkauf vorgesehenen Warenangebots sowie der Versorgungsfunktion der jeweiligen Standortgemeinde.

Weitere Infos zur Raumordnung in Oberösterreich finden Sie auf

- wko.at unter <https://www.wko.at/site/standort-und-innovation/Raumordnung-in-Oberoesterreich-.html> und
- auf der Homepage des Landes Oberösterreich unter <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/23986.htm>.

Stand: 26.02.2021