

# DIE ERRICHTUNG EINES "EINKAUFSZENTRUMS" UNTER BERÜCKSICHTIGUNG GESETZLICHER UND PRIVATRECHTLICHER BESCHRÄNKUNGEN

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Univ. Ass. Mag.iur. Dr.iur Karin Hiltgartner

Mag. Benedikt Stockert

0501767

Wien, am 16.04.2012

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. BENEDIKT STOCKERT**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE ERRICHTUNG EINES "EINKAUFSZENTRUMS" UNTER BERÜCKSICHTIGUNG GESETZLICHER UND PRIVATRECHTLICHER BESCHRÄNKUNGEN", 59 Seiten (55 Seiten Anhang), gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 16.4.2012

---

Unterschrift

## Inhaltsverzeichnis:

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1      | Ausgangslage .....   | 4  |
| 1.1    | Wie alles begann .....   | 4  |
| 1.2    | Errichtung eines Einkaufszentrum in Österreich .....                                       | 5  |
| 2      | Entwicklung der gesetzlichen Regulierung von Einkaufszentren ...                           | 6  |
| 2.1    | Kompetenzproblematik .....   | 6  |
| 2.2    | Erste Versuche der Landesgesetzgeber .....   | 9  |
| 2.3    | Die bundesgesetzliche Bedarfsprüfung .....   | 11 |
| 2.3.1  | Einführung der Bedarfsprüfung für Einkaufszentren in § 77 GewO<br>.....                    | 12 |
| 2.3.2  | Normierung des § 77 GewO .....   | 16 |
| 2.3.3  | Einkaufszentren-Verordnung (EKZ-VO).....   | 19 |
| 2.3.4  | Ersatzloses Außerkrafttreten des bundesgesetzlichen „Einkaufs-<br>zentrenparagrafen“ ..... | 20 |
| 2.3.5  | Rechtslage nach Außerkrafttreten des § 77 Abs 5 bis 9 GewO ...                             | 21 |
| 3      | Rechtslage im Jahr 2012 .....  | 23 |
| 3.1    | Landesgesetze .....  | 23 |
| 3.1.1  | Burgenland .....   | 23 |
| 3.1.2  | Kärnten .....  | 25 |
| 3.1.3  | Niederösterreich .....   | 26 |
| 3.1.4  | Oberösterreich .....   | 27 |
| 3.1.5  | Salzburg.....  | 29 |
| 3.1.6  | Steiermark .....   | 31 |
| 3.1.7  | Tirol.....   | 33 |
| 3.1.8  | Vorarlberg .....   | 34 |
| 3.1.9  | Wien.....  | 36 |
| 3.1.10 | Zusammenfassung .....  | 37 |
| 4      | Radiusklauseln .....   | 41 |
| 4.1    | Ausgangslage .....   | 41 |
| 4.2    | Beschränkung im Innenverhältnis .....  | 41 |
| 4.3    | Kartellrechtliche Beschränkungen .....   | 42 |
| 4.4    | Judikatur .....  | 45 |
| 5      | Der status quo – Einblick und Ausblick .....   | 57 |
|        | Kurzfassung.....   | 59 |
|        | Literaturverzeichnis.....  | 60 |
|        | Judikaturverzeichnis: .....  | 62 |
|        | Anhang .....   | 63 |

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Wie alles begann

Seit Entwicklung des Handels, welcher ursprünglich noch nicht im Tausch Ware gegen Geldwert, sondern vielmehr im Tauschhandel Ware gegen Ware bestand, war es üblich, dass sich Menschen nahe ihres gewöhnlichen Lebensmittelpunktes zur Betreibung desselben zusammenfanden. Bis in die 1980er Jahre war es normal, sprichwörtlich "ums Eck" einen Greißler, einen Fleischhauer und einen Bäcker zu haben, womit die Grundnahrungsmittel abgedeckt waren. In den späten 1970er und insbesondere in den 1980er Jahren entstanden dann die ersten Supermärkte, die es den Konsumenten ermöglichten an einem Ort alles zu bekommen. Als Folge dessen gerieten insbesondere die "kleinen Greißler" nach und nach in Vergessenheit und hatten den größeren und – ob der größeren Bestellmengen – auch deutlich günstigeren Supermärkten Platz zu machen. Als typische Erscheinung des modernen Wirtschaftslebens wurden in den 1970er und 1980er Jahren sodann auch erstmals größere Konglomerationen an Geschäftsräumlichkeiten entwickelt. So entstanden vor den Toren großer Städte große Handelszentren. Im Zuge der dadurch hervorgerufenen Dezentralisierung und der daraus folgenden Gefährdung der unmittelbaren Nahversorgung wurden in diesen Zeiträumen erstmals Regulierungsinstrumente geschaffen, die die negativen Auswirkungen der zunächst schrankenlosen Errichtung von Einkaufszentren „bremsen“ sollten. Die Argumente lagen auf der Hand. Neben unzureichender Infrastrukturkonzepte (Stichwort: Shopping City Süd) und negativen Auswirkungen auf Landschaft und Infrastruktureinrichtungen, waren insbesondere die Nahversorgungsstrukturen gefährdet.<sup>1</sup> Darüber hinaus wurde mit diesen neu initiierten Regulierungen versucht, der überhand

---

<sup>1</sup> *Bussjäger/Schneider*, Neue Rechtsprobleme bei der Errichtung von Einkaufszentren, ÖZW 1998, 52

nehmenden Landflucht – mitverursacht durch das „Aussterben des Nahversorgers“ durch die großen Einkaufszentren - Einhalt zu gebieten.

## **1.2 Errichtung eines Einkaufszentrum in Österreich**

Die österreichische Gesetzgebung sieht für die Errichtung von Einkaufszentren an sich mehrere Ebenen vor:

So werden zunächst Raumordnungsgrundsätze und Raumordnungsziele vom Landesgesetzgeber geregelt. Diese Grundsätze bzw. Ziele werden in weiterer Folge von den einzelnen Gemeinden in Form von Flächenwidmungs- und Raumordnungsplänen ausgeführt. In fast allen Bundesländern dürfen Einkaufszentren nur auf eigens dafür gewidmeten Flächen errichtet werden. Dazu kam bis 31.12.2010 die mit BGBl I 1997/63 auf Bundesebene eingeführte Bedarfsprüfung. Diese regelte - erstmals auf Bundesebene - Voraussetzungen zur Genehmigung von Einkaufszentren. Nunmehr knüpfte die Genehmigung einerseits an die Voraussetzung, dass keine Gefährdung der Nahversorgung erfolgen darf und andererseits, dass die Errichtung keinerlei negative Beschäftigungseffekte nach sich ziehen darf. Letztlich haben Einkaufszentren ab einer gewissen Größe eine Umweltverträglichkeitsprüfung (im vereinfachten Verfahren) gemäß den Bestimmungen des UVP-G zu durchlaufen, was jedoch in dieser Arbeit nicht weiter von Belang sein soll.

## 2 Entwicklung der gesetzlichen Regulierung von Einkaufszentren

### 2.1 Kompetenzproblematik

Grundsätzlich ist vorab auf die Kompetenzen zwischen europäischer Gemeinschaft und dem jeweiligen Mitgliedstaat abzustellen. Die Kompetenzverteilung zwischen der EU und den Mitgliedsstaaten beruht dabei auf dem Grundsatz der begrenzten Einzelermächtigung (Öhlinger, Verfassungsrecht, 8. Auflage RZ 164). Dieser Grundsatz bedeutet, dass der europäischen Union nur solche Kompetenzen zukommen, die ihr von den einzelnen Mitgliedsstaaten explizit zugewiesen wurden.

Unter der Kompetenzverteilung zwischen der europäischen Gemeinschaft und ihren jeweiligen Mitgliedsstaaten ist auch noch die Kompetenzverteilung zwischen dem Bundesstaat Österreich und seinen jeweiligen Bundesländern zu unterscheiden.

Grundsätzlich gilt, ist vorab anzumerken, dass der Bundesverfassungsgesetzgeber prinzipiell das Organ der Gesamtverfassung ist. (Öhlinger, Verfassungsrecht, 8. Auflage, RZ 236). Dem Bundesgesetzgeber steht die sogenannte "Kompetenz-Kompetenz" zu, wonach er dazu berufen ist, die Verteilung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern zu regeln. Der Bundesgesetzgeber hat dies unter den Artikeln 10 – 15 des B-VG ("Kompetenztatbestand").

Da es oftmals zu Schwierigkeiten in der Auslegung zwischen den einzelnen Artikeln kommt, wurden seitens Rechtsprechung und Lehre verschiedene Interpretationstheorien entwickelt, die nach herrschender Lehre<sup>2</sup> und Rechtsprechung bedeutsamste, ist jene der "Versteinerungstheorie". Diese besagt, dass den Termini der Kompetenzartikel jene Bedeutung zukommt, die ihnen nach dem Stand der Systematik der Rechtsordnung im Zeitpunkt ihrer

---

<sup>2</sup> *Walter, Mayer, Kucsko-Stadlmayer*, Bundesverfassungsrecht, 10. Auflage, Rz 295)

Schaffung zugekommen ist<sup>3</sup>. Versteinert ist somit das abstrakte Begriffsbild des jeweiligen Kompetenztatbestandes, wobei die verbale (was bedeutet, der jeweilige Begriff?) sowie die historisch- systematische (welche Materialien liegen dem Gesetz zum Zeitpunkt der Implementierung zu Grunde?) Interpretationen heranzuziehen sind. Diese Theorien sind insbesondere deswegen notwendig, da im Zeitpunkt der Implementierung die Artikel 10 bis 15 B-VG verschiedenste Materien, welche heute von Relevanz sind, noch nicht geregelt werden konnten. Zumal dies zu umfassenden Problemen in der Auslegung der jeweiligen Artikel führt, wurde von Rechtsprechung und Lehre eine umfassende Anzahl verschiedener Interpretationstheorien und-Methoden entwickelt.

#### Allgemeine Kompetenzverteilung:

Das B-VG unterscheidet zwischen 4 Haupttypen<sup>4</sup> ():

- Artikel 10 B-VG: Gesetzgebung und Vollziehung sind Bundessache
- Artikel 11 B-VG: Gesetzgebung ist Bundessache, Vollziehung Landessache
- Artikel 12 B-VG: Grundsatzgesetzgebung ist Bundessache, Ausführungsgesetzgebung und jeweilige Vollziehung sind Landessache
- Artikel 15 Abs 1 B- VG: Gesetzgebung und Vollziehung sind Landessache

Daneben sieht das B-VG auch "Sonderfälle der Gesetzgebung" vor. So findet sich beispielsweise in Artikel 15 Abs 5 B-VG ein Tatbestand betreffend bundeseigener Gebäude, bei denen die Gesetzgebung Landessache und die Vollziehung Bundessache ist. Auch gibt es Fälle der paktierten Gesetzgebung, bei denen Bund und Länder gleichlautende Gesetze zu

---

<sup>3</sup> Öhlinger, Verfassungsrecht<sup>8</sup>, Rz 275

<sup>4</sup> Öhlinger, Verfassungsrecht<sup>8</sup>, RZ 240

erlassen haben. (Gebiet der Strom- und Schifffahrtspolizei sowie Straßenpolizei).

Artikel 10 Abs 8 B-VG normiert, dass Angelegenheiten des Gewerbes Bundessache (in Gesetzgebung und Vollziehung) sind. Zur Raumordnung sprach das Verfassungsgericht in seiner Entscheidung vom 23.6.1954<sup>5</sup> sinngemäß aus:

*"Die planmäßige und vorausschauende Gesamtgestaltung eines bestimmten Gebietes im Bezug auf seine Verbauung, insbesondere für Wohn- und Industriezwecke einerseits und für die Erhaltung von im Wesentlichen unbebauten Flächen andererseits ist nach Artikel 15 Abs 1 B-VG in Gesetzgebung und Vollziehung insoweit Landessache, als nicht etwa einzelne dieser planenden Maßnahmen wie im Besonderen solche auf dem Gebieten des Eisenbahnwesens, des Bergwesens, des Forstwesens und des Wasserrechts, nach Artikel 10 bis 15 B-VG der Gesetzgebung oder auch der Vollziehung des Bundes vorbehalten sind."*

Aus diesen kompetenzrechtlichen Schwierigkeiten resultierten zahlreiche Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs, in denen er sich mit diversen Bundes- und Landesgesetzen auseinandersetzte, die der Regulierung von Einkaufszentren dienen sollten.

Letztlich normiert das B-VG noch den Wirkungsbereich der Gemeinde, welche gewissermaßen die dritte Ebene des Bundesstaates darstellt<sup>6</sup>. Die Gemeinde besitzt im Bereich der Hoheitsverwaltung jedoch keine originären Aufgaben, sondern lediglich vom Bund oder Land abgeleitete. Dies wird auch Art 118 B-VG normiert, wonach der Wirkungsbereich der Gemeinde ein eigener und ein vom Bund oder vom Land übertragener ist. Vom

---

<sup>5</sup> VfSlg 2674/1954

<sup>6</sup> Öhlinger, Verfassungsrecht<sup>8</sup>, RZ 552

Wirkungsbereich der Gemeinde jedenfalls umfasst, ist die Erlassung von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen sowie die Schaffung von Bauplätzen, wie auch der VfGH<sup>7</sup> in zahlreichen Judikaten feststellte.<sup>8</sup>

## 2.2 Erste Versuche der Landesgesetzgeber

Durch das vermehrte Aufkommen von größeren Handelsbetrieben/Einkaufszentren wurde seit den 1980er-Jahren im Rahmen der verschiedenen Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer durch die Landesgesetzgeber versucht, diesem Überhandnehmen und dem damit einhergehenden „Greißlersterben“ dadurch entgegenzuwirken, dass man die Verwirklichung von neuen Projekten an Sonderwidmungen band. Dies wurde unter dem verfassungsrechtlichen Kompetenztatbestand der Raumordnung verwirklicht. *Korinek* führte dazu aus, dass "eine Steuerung der Errichtung von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten mit den Mitteln des Raumordnungsrechtes möglich ist. Als Instrument hiefür bietet sich die Einführung einer speziellen Widmung im Flächenwidmungsplan an, verbunden mit der Bestimmung, dass solche Anlagen außerhalb der hiefür gewidmeten Flächen nicht oder allenfalls nur in Geschäfts- und Kerngebieten gewidmet werden dürfen"<sup>9</sup>. Strittig und oftmalig durch den Verfassungsgerichtshof überprüft war von Anfang an allerdings die kompetenzrechtliche Problematik. So stellt die gewerberechtliche Kompetenz gemäß Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG einen Kompetenztatbestand des Bundes dar. Stets stellte sich die Frage, ob die Regulierung von Einkaufszentren eine (allein) gewerberechtliche – und somit eine bundesrechtlich zu regelnde - oder eine raumordnungsrechtliche – und somit eine landesrechtlich zu regelnde – Thematik darstellt.

Ein Einkaufszentrum ist unstrittig jedenfalls eine gewerbliche Betriebsanlage im Sinne der österreichischen Gewerbeordnung. Eine gewerbliche

---

<sup>7</sup> VfSlg 11.163, VfSlg 6857, VfSlg 12.891

<sup>8</sup> *Mayer*, Kommentar zum Bundes- Verfassungsrecht<sup>4</sup>, Artikel 118 B-VG III, Z 9

<sup>9</sup> *Korinek*, Rechtliche Probleme der Anwendung von Raumordnungsgesetzen, S 86 ff

Betriebsanlage ist gemäß § 74 Abs 1 GewO jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Entfaltung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist. Als solche unterliegt diese als Gewerbeangelegenheit der Regelungskompetenz des Bundes. Da gewerberechtliche Betriebsanlagen im Zuge ihrer Errichtung und ihres Betriebes aber auch landesrechtliche Kompetenzen „streifen“, kam (und kommt) es zu umfassenden Regelungsproblematiken. Die Zuständigkeit des Bundes erlaubt es, dass der Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Kompetenz Errichtung und Benützung gewerberechtlicher Betriebsanlagen landesrechtlichen Regelungen unterwirft<sup>10</sup>. Sobald also nicht mehr die bundesgesetzlich zu regelnde Gewerberechtsproblematik erfasst ist, obliegt es dem Landesgesetzgeber „ergänzende“ Regelungen bzw. Einschränkungen vorzunehmen. Doch ist auch hier zu beachten, dass eine Sonderwidmung durch den Landesgesetzgeber dann nicht von landesrechtlicher Kompetenz umfasst ist, wenn die Sonderwidmung lediglich zum Zwecke der Regulierung (Stichwort: Bedarfsprüfung) geschieht und damit letztlich lediglich bundesrechtlich zu regelnde „Angelegenheiten des Gewerbes“ betrifft.

§ 51 Abs 7 des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes in seiner bis zur Aufhebung durch den VfGH geltenden Fassung sah vor, dass in Gemeinden, die noch nicht über einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan im Sinne dieses Gesetzes verfügten, Widmungs- und Baubewilligungen für die Errichtung von Appartementhäusern, Feriendörfern, Wochenendsiedlungen und von Einkaufszentren nur in solchen Gebieten erteilt werden durften, die hierfür durch eine Verordnung der Gemeinde ausdrücklich als geeignet erklärt wurden. Eine solche Verordnung war neben anderen Voraussetzungen nur unter jener in § 3 Abs 7 Z 3 normierten Voraussetzung möglich, die eine Widmung nur dann zuließ, wenn „ein genügend großer Einzugsbereich vorhanden ist, der durch bestehende Betriebe einschließlich solcher für den örtlichen Bedarf nicht ohnedies bereits ausreichend versorgt ist.“ Der

---

<sup>10</sup> VfGH 3.7.1965, VfSlg 5024/1965

Verfassungsgerichtshof<sup>11</sup> erachtete diese Bestimmung als verfassungswidrig, da die Frage des Bedarfs eine solche des Gewerbes und somit eine bundesgesetzliche Kompetenz darstelle.

So wurde vom Verfassungsgerichtshof kurz darauf eine sinngemäß ähnliche Regelung des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes aufgehoben, in dem dieser ähnlich wie in der zuvor beschriebenen Entscheidung ausführte, dass in der Voraussetzung einer Nichtexistenzgefährdung anderer Betriebe ebenso eine gewerbliche Zulassungsregel für Einkaufszentren und somit eine nach gewerberechtlichen Kriterien (die wie oben beschrieben eine solche der Bundeskompetenz sind) normierte Bestimmung vorgelegen sei<sup>12</sup>.

Diese kompetenzrechtlichen Schwierigkeiten führten zu einer Reihe weiterer Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs, in denen dieser unisono entschied, dass Beschränkungen im Rahmen der Landesgesetzgebung nicht ausschließlich von Aspekten abhängig gemacht werden dürfen, zu deren Regelung die Länder kompetenzrechtlich nicht zuständig sind<sup>13</sup>.

### **2.3 Die bundesgesetzliche Bedarfsprüfung**

Auf Basis dieser Entscheidungen sah sich der Gesetzgeber offenbar gezwungen, eine bundesgesetzliche Regelung zu schaffen, die im Sinne der zahlreichen Aufhebungen durch den Verfassungsgerichtshof, der in unzähligen Fällen feststellte, dass es sich um gewerberechtliche Angelegenheiten handeln würde, nunmehr im Gewerberecht normiert wurde.

---

<sup>11</sup> Entscheidung G36/45

<sup>12</sup> VfSlg 11.393/1987

<sup>13</sup> So insbesondere VfSlg 9543/1982, 11626/1988; 12068/1989, 12918/1991 ua aus der Entscheidung B1363/93 vom 7.3.1995

### 2.3.1 Einführung der Bedarfsprüfung für Einkaufszentren in § 77 GewO

Zweck dieser gesetzlichen Bestimmungen war die Sicherung der Nahversorgung mit Konsumgütern des täglichen Bedarfs<sup>14</sup> sowie die Sicherung von Arbeitsplätzen in der Region. Dies löste der Gesetzgeber dadurch, dass er die Genehmigung gemäß Abs 5 unter zwei Bedingungen stellte. So bedurfte die Genehmigung einerseits einer gehörigen Widmung sowie wurde es bei Errichtung eines Handelsbetriebes mit über 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bzw. über 1000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche) andererseits notwendig, dass das Projekt keine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs im Einzugsbereich sowie keine negativen Beschäftigungseffekte erwarten ließ. In Abs 7 führte der Gesetzgeber den Begriff „negative Beschäftigungseffekte“ näher aus, indem er festlegte, dass diese dann vorliegen würden, wenn der zu erwartende Zuwachs an Arbeitsstunden geringer wäre, als der zu erwartende Verlust an Arbeitsstunden in bereits bestehenden Betrieben. Abs 6 ermächtigte (und verpflichtete) den Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit jene Kenngrößen und Handelsmaßstäbe der Handelsgüter mittels Verordnung näher festzulegen, welche eine Gefährdung der Nahversorgung prolongieren. Abs 8 nahm Projekte in Stadt- und Ortskerngebieten von den genannten Voraussetzungen aus. Was genau jedoch unter dem Begriff „Stadt- und Ortskerngebiet“ zu verstehen war, wurde (vorerst) nicht näher ausgeführt.

Die derart vom Gesetzgeber gestaltete Regelung, die dem Grunde nach lediglich der Verbesserung der Nahversorgung im ländlichen Raum und der Sicherung der Arbeitsplätze (sohin auch der Eindämmung der eingangs erwähnten Landflucht) dienen sollte, stieß jedoch auf massive Kritik seitens der herrschenden Lehre. Nachstehend seien ausgewählte Kritiken – ohne Anspruch auf Vollständigkeit - mit den jeweiligen Argumenten aufgelistet:

---

<sup>14</sup> *Berka*, Zum Begriff „Einkaufszentrum“ in der österreichischen Rechtsordnung, wbl 2009, 209 (213)

*Berka*<sup>15</sup> widmete diesem Thema eine ausführliche Stellungnahme. So äußerte er unter anderem Kritik an der Nicht-Konkretisierung des Begriffes „Stadt- und Ortskerngebiet“. Darüber hinaus führte er aus, dass der Gesetzgeber den Bundesminister zwar verpflichtete, im Zuge der von ihm zu erlassenden Verordnung „entsprechende Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe“ festzulegen, nicht jedoch auf den zweiten im Gesetz angesprochenen Punkt einging, der die „Erschwernisse bei der Erlangung von Konsumgütern und Dienstleistungen“ betroffen habe. Diesbezüglich sei zu hinterfragen, ob dieser (vom Bundesminister nicht mittels Verordnung zu konkretisierende Punkt) nunmehr neben der „Einkaufszentren-Verordnung“ („EKZ-VO“; näheres dazu unten) anzuwenden ist, oder ob dieser nicht mehr berücksichtigt werden muss, zumal die EKZ-VO den Nahversorgungsaspekt vollständig ausgeführt hat. Darüber hinaus attestierte *Berka* dem Bundesgesetzgeber mangelnde Kompetenz (idS Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG), da Maßnahmen der Wirtschaftslenkung keine Grundlage im Kompetenztatbestand des Gewerberechts bilden. Eine „integrierte Standortplanung“ unter Berücksichtigung aller strukturpolitischen, verkehrsplanerischen und siedlungsstrukturellen Maßnahmen sei vielmehr Landessache gemäß Art 15 B-VG. Ebenso sei auch keine ausreichende Bestimmtheit der Regelung im Sinne des Art 18 B-VG gegeben, da die Determinierung der gesetzlichen Regelung nicht ausreichend erfolgt sei. Insbesondere stieß sich *Berka* daran, dass es seines Erachtens keinen Grund zur Annahme gäbe, einen geringeren Grad an gesetzlicher Vorbestimmtheit aufgrund nicht genauer Festlegbarkeit der Begrifflichkeiten bei § 77 Abs 5 – 8 anzunehmen. Vielmehr sei „eher vom Gegenteil“ auszugehen. Da nämlich durch diese Regelungen in das gesetzlich determinierte Grundrecht der Erwerbsfreiheit eingegriffen würde, sei ein erhöhtes Maß an gesetzlicher Determiniertheit erforderlich. Durch die in dieser Form abgefassten Regelungen sei die Vollziehung ermächtigt, abzuwägen, ob und inwieweit eine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern und Dienstleistungen zu erwarten sei. Damit

---

15 *Berka*, Die gewerberechtliche Standortplanung für großflächige Handelsbetriebe, wbl 1998, 421

wäre die Ermächtigung zu einer „Prognoseentscheidung“ eingeräumt. „Vom Gesetzgeber ist unter dem Gesichtspunkt des Art 18 B-VG zu fordern, dass er die zu treffende Prognose zumindest insoweit determiniert, als die Richtung und das Ausmaß der zu vermeidenden Gefährdungen eindeutig bestimmt sind. Die in der Regelung verwendeten Begriffe seien jedoch „mehr oder minder unbestimmte Rechtsbegriffe, die auf eine Konkretisierung angewiesen sind.“ Zusammenfassend sei es dem Gesetzgeber laut *Berka* letztlich nicht gelungen, die Regelung in einer nachvollziehbaren – und somit gesetzeskonformen - Weise auszuformulieren. Darüber hinaus sei die Erwerbsfreiheit des Art 6 StGG in zu hohem Maße eingeschränkt, da die Regelung einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in die Erwerbsfreiheit darstelle, die nicht durch das öffentliche Interesse an der Sicherung der Nahversorgung aufgewogen werden könne. Nach Ansicht *Berkas* könne die Sicherung der Nahversorgung „natürlich“ auch mit weniger in die wirtschaftliche Freiheit von Konkurrenzunternehmen eingreifenden Maßnahmen verfolgt werden. So führt er beispielhaft an, dass eine gezielte Förderung von klein- und mittelständischen Nahversorgern, durch eine Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten oder durch eine verstärkte steuerliche Belastung von großflächigen Handelsbetrieben ebenso erzielt werden könne – obgleich er gleichzeitig die Frage in den Raum stellt, wie wirksam solche Möglichkeiten in der Realität wären. Wie verlängerte Ladenöffnungszeiten das „Greißlersterben“ verhindern sollen, verriet *Berka* freilich nicht. Meines Erachtens würden auch höhere Steuern für großflächige Handelsbetriebe einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in die Erwerbsfreiheit darstellen und wohl auch einer Verhältnismäßigkeitsprüfung im Zuge des Gleichbehandlungsgebots zum Opfer fallen. Nach Ansicht *Berkas* sei jedenfalls jedoch Abs 5 Z 2 überschießend, der der Regelung alle Handelsbetriebe ab gewissen Flächengrenzen unterwirft und nicht nur jene, die auch tatsächlich ein nahversorgungsrelevantes Sortiment führen. Mit der Regelung würde letztlich ein Bedarfsschutz für bereits bestehende Unternehmen herbeigeführt werden. Zu guter Letzt sei auch der Gleichheitsgrundsatz verletzt, zumal der Gesetzgeber den negativen Arbeitsmarktsaldo in Kerngebieten (die gemäß Z 8 von der Regelung

ausgenommen waren) auf der einen Seite hingenommen hätte und andererseits bei außerhalb von Kernzonen liegenden Projekten unterbunden hätte. Ebenso stößt er sich an der Ungleichbehandlung der verschiedenen Branchen und Betriebsgrößen unter dem Gesichtspunkt der negativen Beschäftigungseffekte (warum sollten diese bei Betrieben der Nahversorgung mehr wiegen als in sonstigen Betrieben?).

In ein ähnliches Horn blies auch *Aichleitner*<sup>16</sup>, der auch in den Worten „Bruttogeschoßfläche“ und „Verkaufsfläche“ Unschärfen ortete, zumal das Salzburger Raumordnungsrecht den Begriff der Bruttogeschoßfläche beispielsweise überhaupt nicht kenne. Ebenso hätte das Gesetz keinerlei nähere Ausführungen zum Begriff „Verkaufsfläche“ gemacht. Auch der Begrifflichkeit „Stadt- und Ortskerngebiet“ konnte *Aichleitner* wenig abgewinnen, ortete er darin doch nicht nur definitorische Probleme, sondern wäre es schon unklar, „ob sich der Bindestrich beim Wort(teil) „Stadt-„ im Verhältnis zum „Ortskerngebiet“ nur auf den Wortteil „-gebiet“ oder auf „-kerngebiet“ bezogen habe.“ Wäre „-gebiet“ gemeint gewesen, so würde sich das gesamte Gebiet darin erschließen, so zB ganz Wien. Sei lediglich „-kerngebiet“ gemeint, würde sich wiederum die Frage stellen, ob nach allgemein geografischen Standpunkten beispielsweise ein Stadtkern gemeint sei oder ob darunter der im Raumordnungsrecht gemeinhin gebrauchte Begriff „Kerngebiet“ gemeint sei. Auch die Ausführungen in Abs 6, die legislatisch von „erheblichen Nachteilen für die bestehenden Versorgungsstrukturen“ sprechen, würden jede Klarheit vermissen lassen. Anhand des Factory-Outlets sei zu erkennen, dass der Begriff des „Handelsbetriebs“ (Abs 5) nicht ausreichend determiniert sei, handelt es sich dabei doch um einen Erzeuger, der seine Ware vor Ort vertreibt. Ebenso stelle sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Handelsbetrieb „überwiegend“ vorliege. Würde es dabei auf die Flächenverhältnisse, die Anzahl der Betriebe oder gar auf deren Umsatzstärke im direkten Vergleich zueinander ankommen?

---

<sup>16</sup> *Aichleitner* in Einkaufszentren im Gewerbe- und Raumordnungsrecht (Teil II), wbl 1998, 101

### 2.3.2 Normierung des § 77 GewO

Gegen die neu geschaffenen gesetzlichen Bestimmungen des § 77 Abs 5 – 9 GewO wurde eine auf Art 144 Abs 1 BVG gestützte Beschwerde eingebracht, wonach die Bestimmungen in dieser Form zum einen der Erwerbsfreiheit widersprechen würden und zum anderen das verfassungsrechtlich normierte Bestimmtheitsgebot sowie die Kompetenzordnung verletzt wären. Der VfGH leitete Beschluss vom 10.06.1999<sup>17</sup> ein Normprüfungsverfahren ein. Mit Erkenntnis vom 02.12.1999<sup>18</sup> erfolgte eine Aufhebung des § 77 Abs 8 sowie der gesamten EKZ-VO (dazu unten). Demnach erläuterte der VfGH, dass § 77 Abs 5 Z 2 und Abs 6 nicht verfassungswidrig gewesen wären, dagegen der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit von einem verfehlten Gesetzesverständnis ausgegangen ist, zumal dieser der Verordnungsgrundlage einen verfassungswidrig weiten Nahversorgungsbegriff unterstellt habe<sup>19</sup>. § 77 Abs 8 habe nach Ansicht des VfGH einen Verweis auf das Raumordnungsrecht der Länder dargestellt. Da der Begriff „Kerngebiet“ jedoch lediglich in sechs Bundesländern überhaupt terminiert war (und dort, wo überhaupt vorgesehen, ungemein unterschiedlich geregelt war) habe § 77 Abs 8 zu keinem sinnvollen Ergebnis geführt und somit das Bestimmtheitsgebot des Art 18 Abs 1 B-VG verletzt.

*Onz*<sup>20</sup> spricht in seiner Nachbetrachtung der Aufhebung durch den Verfassungsgerichtshof gar von einer krassen legislativen Fehlleistung und bezeichnete die verbliebenen Absätze, welche nunmehr ohne der Ausnahmebestimmung im Gesetz befindlich waren „gemessen an den Intentionen des Gesetzgebers als Torso“, was letztlich zur Infragestellung der Sinnhaftigkeit der verbliebenen Bestimmungen führen würde.

---

<sup>17</sup> B 2000/98-10

<sup>18</sup> Zl. G 96/99-13, V 50/99-13, V 66/98-20, V 68/98-17, V 69/98-13, V 70/98-16, V 71/98-16 = Bundesgesetzblatt 2000, 7. Kundmachung

<sup>19</sup> *Onz*, Verpönte Konkurrenzschutz für Handelsbetriebe in Ortszentren – Erkenntnis des VfGH zum gewerberechtlichen Einkaufszentrenrecht, wbl 2000, 97

<sup>20</sup> *Onz*, Verpönte Konkurrenzschutz für Handelsbetriebe in Ortszentren – Erkenntnis des VfGH zum gewerberechtlichen Einkaufszentrenrecht, wbl 2000, 97

Dem Erkenntnis des VfGH und wohl auch der Kritik der Lehre Folge leistend überarbeitete der (Bundes-)Gesetzgeber § 77 der Gewerbeordnung vollständig.

Die Bruttogeschoßfläche wurde aus der gesetzlichen Regelung entfernt, womit nunmehr nur noch die „Verkaufsfläche“ ausschlaggebend war. Der Begriff „Verkaufsfläche“ wurde darüber hinaus in Abs 6 gesetzlich determiniert. In Abs 7 wurde weiters gesetzlich bestimmt, wann eine Anlage überwiegend den „Handel mit Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs“ überschreitet; nämlich dann, wenn die Verkaufsfläche für solche Güter 800 m<sup>2</sup> überschreitet. Die teils harsche Kritik der Lehre hat in diesen Punkten wohl dazu beigetragen, dass der Gesetzgeber nunmehr versucht hat, der Problematik der Unbestimmtheit der Regelungen Herr zu werden, indem er den Begrifflichkeiten auch jeweils eine klare Erläuterung angefügt hat.

Der neu geschaffene Abs 9 ersetzte den vom VfGH aufgehobenen Abs 8 der bis 1999 in Bestand gewesenen Regelung. Sinngemäß blieb er wohl gleich, er wurde jedoch dahingehend abgeändert, dass nunmehr nicht mehr auf die landesgesetzlichen (zum Teil vollkommen unterschiedlichen) Begrifflichkeiten verwiesen wurde, sondern auch hier eine begriffliche Determinierung in der Gewerbeordnung vorgenommen wurde.

Gänzlich neu eingeführt wurde die gemäß Abs 8 vom jeweiligen Landeshauptmann zu erlassende Verordnung, mit der die „Kenngößen und Beurteilungsmaßstäbe unter Zugrundelegung branchenbezogener anerkannter Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten, der Nahversorgungssituation und des Warensortiments“ nach Anhörung der jeweiligen Wirtschaftskammer und der jeweiligen Kammer für Wirtschaft und Arbeit festgelegt werden sollten. Darüber hinaus hatte der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit auch weiterhin „die Konsumgüter des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs“ mittels Verordnung festzulegen. Was anfangs aussieht wie ein doppelgleisiger Schildbürgerstreich, war wohl

die Antwort des Gesetzgebers auf die bereits zitierten Kritiken aus der Lehre. Damit sollte wohl bewirkt werden, dass auch die Nahversorgungssituation auf die gleiche Ebene geführt wird, wie jene, schon zuvor mittels Verordnung durch den Bundesminister geregelte, der Konsumgüter des täglichen Bedarfs. Dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit ist zu entnehmen, dass seitens der Länder mehrfach versucht wurde, die gänzliche Streichung der Einkaufszentrenregelungen im Gewerberecht zu erwirken, da zum einen die Kosten des notwendigerweise immer wieder zu aktualisierenden Datenmaterials unverhältnismäßig hoch gewesen wären und andererseits, dass eine Streichung der gewerberechtlichen Vorschriften eine Verwaltungsvereinfachung und –beschleunigung mit sich gebracht hätte. Nach Ansicht der Länder wären die jeweiligen Raumordnungsgesetze geeigneter (Stichwort: Kompetenzproblematik) und ohnehin ausreichend gewesen<sup>21</sup>. Meines Erachtens floss in diese kritischen Ausführungen der Länder wohl auch der Gesichtspunkt der Einmischung durch den Bundesgesetzgeber in Landesangelegenheiten ein, was die Länder in deren Gesetzgebung und Vollziehung naturgemäß geschmälert hat.

Ebenfalls zu beachten war die Ausführung des Abs 8 dahingehend, dass nunmehr „Waren des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs“ bei der Erlangung von Konsumgütern erheblich waren. Dies stellt eine genauere Ausformulierung gegenüber der zuvor vom Gesetzgeber determinierten Diktion dar. *Mayer*<sup>22</sup> ist der Ansicht, dass die gesonderte Nennung der Waren des „kurzfristigen Bedarfs“ jedenfalls über jene des „täglichen Bedarfs“ hinausgehen, da eine Verwendung des Bindewortes „und“ ansonsten sinnlos wäre. Anhand der weiter unten noch genauer erläuterten EKZ-VO wird dies deutlich, da nunmehr unter anderem auch Elektronikartikel unter die gewerberechtliche Regulierung gefallen sind.

---

<sup>21</sup> *Georg Abdank* im Rahmen des Workshops „Einkaufszentren – Nahversorgung: Konkurrenz oder Ergänzung (vom 22.06.2004)

<sup>22</sup> *Mayer*, Einkaufszentrum zwischen Wettbewerbsrecht und Flächenwidmung, *ecolex* 2005, 481

Es war wohl mit Abänderung der gesetzlichen Regelung und der daraus resultierenden klareren Diktion auch klargelegt, dass beide Voraussetzungen (Erschwernisse bei der Erlangung von Konsumgütern und Dienstleistungen sowie Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe) kumulativ<sup>23</sup> vorliegen müssen.

### 2.3.3 Einkaufszentren-Verordnung (EKZ-VO)

In der Anlage 1 enthielt die Verordnung in der dazumals geltenden Fassung eine Anführung von Produkten, bei welchen die Verordnung (und somit die Bedarfsprüfung) nicht anzuwenden war. Die Verordnung war somit – meines Erachtens - entgegen dem Gesetz so geregelt, dass grundsätzlich jedes Projekt, das nicht vom Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 erfasst war, vom Geltungsbereich der EKZ-Verordnung erfasst war.

*„Der Entwurf der Verordnung gemäß § 77 Abs 6 GewO 1994 ist geeignet, die schlimmsten Befürchtungen zu nähren; einerseits als Ausdruck des Schutzes vor Konkurrenz und andererseits ob seiner legislatischen Eignung.“<sup>24</sup>*

Nachdem die Einkaufszentren-Verordnung mit Erkenntnis des VfGH vom 02.12.1999, ebenso wie große Teile des § 77 GewO, aufgehoben worden war<sup>25</sup>, erließ der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit eine neue Einkaufszentren-Warenliste-Verordnung, die mit der ursprünglichen Verordnung nichts mehr gemein hatte. Diese – bis zum heutigen Tage in Geltung befindliche Verordnung – ist nunmehr abgefasst wie folgt:

Klar ersichtlich ist, dass die Verordnung nunmehr lediglich noch eine taxative Aufzählung von Konsumgütern „des kurzfristigen und täglichen Bedarfs“ und

---

<sup>23</sup> Im Gegensatz dazu: *Berka*, Die gewerberechtliche Standortplanung für großflächige Handelsbetriebe, wbl 1998, 421

<sup>24</sup> *Aichleitner* in Einkaufszentren im Gewerbe- und Raumordnungsrecht (Teil II), wbl 1998, 101

<sup>25</sup> Zl. G 96/99-13, V 50/99-13, V 66/98-20, V 68/98-17, V 69/98-13, V 70/98-16, V 71/98-16 = Bundesgesetzblatt 2000, 7. Kundmachung

somit also jedenfalls keine Generalklausel mehr beinhaltete. Neben Lebensmitteln und Drogerieprodukten beinhaltete die Verordnung auch Bekleidung sowie Zeitungen und elektronische Ersatzteile. Alles in allem stellte die Verordnung - trotz ihrer Kürze – auch nach Neugestaltung durch den Gesetzgeber eine verhältnismäßig umfassende Auflistung zur Konkretisierung des Begriffs „Konsumgüter“ dar. Dies war wohl auch die Folge der abgeänderten Diktion des Gesetzgebers, der in § 77 Abs 8 Güter des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs ausführte (was wie oben erläutert wohl eine Erweiterung des Begriffes bedeutet).

Mit dieser umfassenden Regelung von „Konsumgütern“ wurde seitens des Gesetzgebers wohl unmissverständlich versucht, der Entwicklung von immer größeren Projekten Einhalt zu gebieten, da Einkaufszentren quasi zwangsläufig Produkte anzubieten hatten, die in der EKZ-VO aufgelistet waren und somit der gewerberechtlichen Bedarfsprüfung unterfielen.

#### **2.3.4 Ersatzloses Außerkrafttreten des bundesgesetzlichen „Einkaufszentrenparagrafen“**

Durch Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 2011 wurden die erst kürzlich geschaffenen bzw. abgeänderten Neuregelungen (§ 77 Abs 5–9 GewO) den Wünschen der Bundesländer entsprechend mit 1.1.2011 wieder aufgehoben. Eine Ersatzregelung wurde seitens des Gesetzgebers nicht getroffen. Durch den Wegfall der gewerberechtlichen Bedarfsprüfung, ist nunmehr – soweit landesgesetzlich nicht ausdrücklich anderes geregelt ist – eine Sicherstellung der Nahversorgung nicht mehr Erfordernis zur Bewilligung eines Einkaufszentrums, was zum einen auf Seiten der Projektentwickler eine erhebliche Erleichterung bedeutet, andererseits jedoch erneut zu einem massiven Einkaufszentren-Zuwachs und somit womöglich erneut zu einer Verschlechterung der Nahversorgungsstrukturen führen wird.

Jedenfalls ist davon bis dato recht wenig zu bemerken. Der Trend, wonach in den letzten Jahren kaum mehr neue Flächen an Einkaufszentren entstanden

sind, sondern sich die Betreiber eher auf Refurbishments bzw. Renovierungen der bestehenden Flächen beschränkten, setzte sich auch im Jahr 2011 und im Jahr 2012 fort<sup>26</sup>. So befanden sich im Jahr 2011 insgesamt 201 Einkaufszentren mit ca. 3,4 Mio m<sup>2</sup> auf österreichischem Bundesgebiet. Geht man vom international gemeinhin üblichen Begriff eines Einkaufszentrums aus, wonach ein Einkaufszentrum dann als solches zu bezeichnen ist, wenn es eine Größe von 10.000 m<sup>2</sup> überschreitet, so weist Österreich immer noch 102 Einkaufszentren auf, was im internationalen Vergleich – gemessen zu Bewohnern und Staatsgebiet – einen sehr hohen Wert bedeutet<sup>27</sup>. Da dieser Wert ohnehin schon recht hoch ist und der Trend in den letzten Jahren klar in Richtung Bestandflächensanierung gegangen ist, ist es durchaus denkbar, dass es zu keinem wesentlichen Anstieg aufgrund erleichterter rechtlicher Rahmenbedingungen kommen wird. Ausgeschlossen kann dies wohl dennoch nicht werden.

### **2.3.5 Rechtslage nach Außerkrafttreten des § 77 Abs 5 bis 9 GewO**

Mit Außerkrafttreten der gewerberechtlichen Normen zu den Einkaufszentren sind im Grunde genommen (abgesehen von UVP) nur noch die jeweiligen Landesgesetze, mithin die einzelnen Raumordnungsgesetze, maßgebend. Es wird meines Erachtens aufgrund der kompetenzrechtlichen Streitigkeiten künftighin davon auszugehen sein, dass der Zustand wohl – wenn auch in jeweils abgeänderter Form – soweit beibehalten wird, als dass das jeweilige Bundesland im Rahmen der Landesgesetzgebung (und in der Folge die Gemeinden in Ausführung selbiger) entscheiden wird, wann Flächen als Einkaufszentren gewidmet werden und wann nicht, der Bundesgesetzgeber jedoch in naher Zukunft keine ergänzenden Regelungen zu treffen scheint. Lässt man die Föderalismusdebatte außer Betracht, so stellt sich dennoch die praktische Frage, ob dies die optimalste Lösung darstellt. Dies ist meines Erachtens zu verneinen. Zum einen kann eine Bedarfsprüfung als solche

---

<sup>26</sup> „Zwischenjahr für Einkaufszentren“, Der Standard vom 26.01.2011

<sup>27</sup> Bericht „Shopping Center in Austria 2011“ des Austrian Council of Shopping Centers (ACSC)

kompetenzrechtlich wohl nur vom Bundesgesetzgeber geschaffen werden (dazu näher: unten). Zum anderen ist zu bedenken, dass gerade an den jeweiligen Bundeslandgrenzen die Bereitschaft zur Widmung wohl eher gegeben ist, zumal ansonsten das jeweilige Nachbarbundesland dem Projekt ansonsten „zuvorkäme“, was alleine schon wirtschaftlich gesehen (Stichwort: Arbeitsplätze, Wohngebiete etc.) gröblich nachteilig wäre.

Dass nunmehr (lediglich noch) neun verschiedene Raumordnungen die Problematik der Errichtung von Einkaufszentren und damit einhergehend die Nahversorgungsproblematik – soweit dies innerhalb der verfassungsrechtlich vorgegebenen Grenzen erfolgt - regeln, wird bereits anhand des Begriffs „Einkaufszentrum“ deutlich, zumal sich in neun verschiedenen Landesgesetzen logischerweise auch neun unterschiedliche Legaldefinitionen finden – so sich diese überhaupt finden lassen. Der terminus technicus Einkaufszentrum ist rechtlich daher keinesfalls einheitlich zu fassen. Grundsätzlich ist von vornherein zu unterscheiden, inwiefern der Begriff angewandt wird. So wird in den wohnrechtlichen, raumordnungsrechtlichen und die Umweltverträglichkeitsprüfung betreffenden (sowie bis 1.1.2011 gewerblichen; siehe dazu oben) Rechtsvorschriften im Grunde von gänzlich unterschiedlichen Begriffsbildungen ausgegangen.

### **3 Rechtslage im Jahr 2012**

#### **3.1 Landesgesetze**

Rechtsvergleichend sollen nun anhand der folgenden Parameter die einzelnen Raumordnungsgesetze/Raumplanungsgesetze und Bauordnungen der einzelnen Länder verglichen werden:

1. der Begriff der Einrichtung (der Begriff Einkaufszentrum kommt nicht in allen Landesgesetzen vor) samt etwaigen Untergruppen
2. Voraussetzungen für die Qualifikation als Einkaufszentrum
3. Schwellenwerte und Parameter für die Bezugsgröße samt Erläuterung der Bezugsgröße
4. Ausnahmen der landesgesetzlichen Einkaufszentren Regelungen
5. Sonderbestimmungen für Kerngebiete bzw Ortszentren
6. Die Erfordernisse zur Erlangung einer Sonderwidmung/Sonderfläche bzw eines Sondergebiets

##### **3.1.1 Burgenland**

1. § 14 d des burgenländischen Raumplanungsgesetzes sieht vor, dass unter Einkaufszentren solche Handelsbetriebe zu verstehen sind, die für den überörtlichen Bedarf samt den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen auf einer wirtschaftlich, baulich oder funktionell zusammenhängenden Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> Güter verschiedener Warengruppen bzw mehr als 500m<sup>2</sup> Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs

anbieten. Das burgenländische Raumplanungsgesetz unterscheidet hier nicht in einzelnen Untergruppen.

2. Ein Einkaufszentrum ist dann als Einkaufszentrum im Sinne des burgenländischen Raumplanungsgesetzes zu verstehen, wenn es einen Handelsbetrieb samt den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen betrifft.
3. Als Parameter für die Bezugsgröße dient die Verkaufsfläche. Zu dieser sind gemäß Abs 1 letzter Satz die Flächen aller Räume zu verstehen, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind. Nicht davon umfasst sind Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Sanitär-, Sozial- und Lagerräume. Die Schwellenwerte sind – wie in 1. bereits näher dargestellt – mit 500 m<sup>2</sup> bzw 800 m<sup>2</sup> sehr niedrig bemessen.
4. Das burgenländische Raumplanungsgesetz sieht keine Ausnahmen vom Begriff Einkaufszentrum vor, so die vorgenannten Parameter zutreffen.
5. Sonderbestimmungen gelten für geschlossene Siedlungsgebiete, Fußgängerzonen und "ähnliche berücksichtigungswürdige Baugebiete".
6. Ein burgenländisches Einkaufszentrum bedarf nach Abs 3 der Bewilligung der Landesregierung. Bei Einkaufszentren über 4000 m<sup>2</sup> ist zusätzlich eine Untersuchung auf fachlicher Grundlage über die abschätzbaren Auswirkungen auf die Raumstruktur erforderlich. Diese Regelung ist ausgesprochen interessant, handelt es sich dabei doch meines Erachtens um eine klare Bedarfsprüfung, wie vor deren Aufhebung in § 77 Abs 5-9 GewO geregelt.

Unter speziellen in Abs 4 geregelten Voraussetzungen, insbesondere bei Unterschreiten gewisser Schwellenwerte (1000 m<sup>2</sup> in Eisenstadt,

800 m<sup>2</sup> in Bezirkshauptorten und 500 m<sup>2</sup> in Orten mit mehr als 2.000 Einwohnern) ist die Bewilligung mittels Bescheid möglich. Darüber hinaus besteht im Burgenland das Unikum, dass gemäß Abs 6 im Bewilligungsverfahren eines Einkaufszentrums die Wirtschaftskammer Burgenland sowie die Kammer für Arbeiter und Angestellte in Kenntnis zu setzen sind und die Standortgemeinde binnen sechs Wochen ab Beginn des Bewilligungsverfahrens Stellung zu nehmen hat.

### **3.1.2 Kärnten**

1. § 8 Abs 8 der Kärntner Raumordnung zählt eine große Zahl an "Betrieben des Handels" als Einkaufszentren auf.

Ebenso unterscheidet es zwischen Einkaufszentren der Kategorie I und Einkaufszentren der Kategorie II. So werden unter einem Einkaufszentrum insbesondere Verkaufslokale des Einzelhandels und des Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenter und andere verstanden.

2. Voraussetzung für die Qualifikation als Einkaufszentrum ist insbesondere das Bestehen eines Verkaufslokales des Einzel- oder Großhandels.
3. Ein Einkaufszentrum der Kategorie I liegt dann vor, wenn die "wirtschaftliche zusammenhängende Verkaufsfläche" 600 m<sup>2</sup> übersteigt und Verkaufslokale Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel verkaufen.

Von einem Einkaufszentrum der Kategorie II wird dann gesprochen, wenn die "wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche" 600 m<sup>2</sup> übersteigt, jedoch keine Lebensmittel im Warenangebot befindlich sind. Verkaufslokale des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels sowie des Möbelhandels und des Brennstoffhandels

gelten erst ab einer Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> als Einkaufszentrum der Kategorie II.

4. § 8 Abs 8 litera b sieht ausdrücklich Ausnahmen vom Begriff "Einkaufszentrum" vor. So gelten Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale, an denen im räumlichen Zusammenhang mit der Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden, nicht als Einkaufszentren.
5. Ausdrückliche Ausnahmen bestehen für Verkaufslokale des Einzelhandels in den Städten Klagenfurt und Villach für Einkaufszentren der Kategorie I. Diese Ausnahme gilt jedoch nur dann, wenn die einzelnen Geschäftseinheiten (die Anzahl ist irrelevant) nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beinhalten und im fußläufigen Einzugsbereich mindestens 8.000 Einwohner leben.
6. Zur Erlangung einer Sonderwidmung ist jedenfalls die Beachtung des von der Landesregierung gemäß § 10 zu erlassenden Entwicklungsprogramms erforderlich. Im Entwicklungsprogramm ist das Höchstausmaß der jeweiligen Flächen für wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsflächen in den einzelnen Gebieten des Landes Kärnten festzulegen. Ausnahmen dazu bestehen in § 11 der Kärntner Raumordnung.

### **3.1.3 Niederösterreich**

1. Gemäß § 17 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 1976 kennt die Niederösterreichische Gesetzgebung lediglich den Begriff "Handelseinrichtung".
2. In Zentrumszonen gibt es keine Beschränkungen von Verkaufsflächen oder Bruttogeschossflächen. Außerhalb der Zentrumszonen, jedoch innerhalb des geschlossenen und bebauten Ortsgebiets dürfen gemäß

Abs 2 maximal 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche errichtet werden. Außerhalb dieser bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

3. Wie in 2. bereits dargestellt, unterscheidet die Niederösterreichische Gesetzgebung zwischen den Begriffen Verkaufsfläche und Bruttogeschossfläche. Diese werden in § 1 Abs 1 Z 10 und Z 18 jeweils gesondert determiniert.
4. Für bestimmte Warengruppen, die nicht zentrumsrelevant sind, bestehen grundsätzliche Ausnahmen. Dies betrifft insbesondere Fahrzeuge, Möbel, Geschäfte sowie Baumärkte (entsprechend der Warengruppe-Verordnung 2009).
5. Weitere Ausnahmen zu Kerngebiet bzw Ortszentrum bestehen in Niederösterreich jedoch nicht.
6. Es bedarf einer Sonderwidmung im Flächenwidmungsplan. Als Baubehörde zuständig ist die Bezirksverwaltungsbehörde, welche die Baubewilligung erteilt.

#### **3.1.4 Oberösterreich**

- 1.) Das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz kennt als Oberbegriff "Geschäftsbauten für den überörtlichen Bedarf" und unterschied diese bis 2005 in § 16 a in folgende Untergruppen: Großgeschäfte, Warenhäuser und Einkaufszentren. Bei Großgeschäften handelt es sich um einheitlich geführte Handelsbetriebe, bei welchen überwiegend Waren der gleichen Sparte angeboten werden. Warenhäuser hingegen sind einheitlich geführte Handelsbetriebe, bei denen ohne besondere räumliche Trennung Waren verschiedener Sparten angeboten werden. Einkaufszentren hingegen sind nicht einheitlich geführte Handels- und Dienstleistungsbetriebe, bei denen

ohne besondere räumliche Trennung Waren verschiedener Sparten angeboten werden. Mit LGBl. Nr. 115/2005 wurde der Begriff der "Geschäftsbauten" in § 24 neu definiert. So sind Geschäftsbauten nunmehr Handelsbetriebe ab dem unter 3. näher erläuterten Schwellenwert.

2.) Einzige Voraussetzung ist nunmehr das Vorliegen eines Handelsbetriebs

3.) Als Schwellenwert gilt grundsätzlich eine "Gesamtverkaufsfläche" von 300 m<sup>2</sup>. Die Gesamtverkaufsfläche wiederum ist jede Fläche eines Handelsbetriebs, auf der Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, gänzlich unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder um Freiflächen handelt. Darüber hinaus gilt, dass die Verkaufsflächen mehrerer Handelsbetriebe, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen oder eine betriebsorganisatorische, funktionelle oder wirtschaftsstrukturelle Einheit bilden, zusammenzuzählen sind. Eine solche betriebsorganisatorische Einheit liegt insbesondere dann vor, wenn gemeinsam genutzte Einrichtungen, wie interne Infrastruktur oder gemeinsame Parkplätze vorliegen. Zusätzlich gelten Sonderbestimmungen für Flächen über 1.500 m<sup>2</sup> (in diesem Fall hat die Widmung zusätzlich im Raumordnungsprogramm für zulässig zu erklärt werden; das Raumordnungsprogramm legt zum einen fest, welche Märkte zulässig sind und zum anderen die höchstzulässige Größe). Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten (§ 23 Abs. 3), hat der Flächenwidmungsplan festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen.

4.) Ausnahmen sind das oberösterreichische Raumordnungsgesetz keine vor.

- 5.) Für Kerngebiete, welche im Gesetz allerdings nicht näher definiert werden, gilt, dass gemeinsam genutzte Einrichtungen zur Ermittlung der Verkaufsfläche nicht hinzuzuzählen sind.
  
- 6.) Eine Widmung eines Geschäftsbaus unter 1500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche bedarf lediglich es einer Baubewilligung. Darüber hinausgehende Verkaufsflächen dürfen gemäß § 24 Abs 2 lediglich in zur davor vorgesehenen Flächen errichtet werden. Dafür vorgesehene Flächen haben in einem Raumordnungsprogramm gemäß § 11 Abs 3 festgelegt zu werden. Ebenso zulässig ist die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots. Regionale Raumordnungsprogramme im Sinne des § 11 Abs 3 wiederum sollen die "anzustrebende ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des Planungsraumes darstellen". Darüber hinaus müssen die Stellung der Gemeinde in der Region, die Möglichkeiten und die vorrangigen Ziele der infrastrukturellen Erschließung sowie Vorrangflächen für Nutzungsansprüche im Bauland und im Grünland zur Festlegung der Grenzen von räumlicher Ausdehnung sowie etwaige Widmungsvorbehalte beachtet werden. Dies stellt jedenfalls eine ganz wesentliche Einschränkung für die Errichtung eines größeren Projekts dar, geht die gesetzliche Regelung aufgrund der umfassenden Voraussetzungen doch recht weit.

### **3.1.5 Salzburg**

- 1.) Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 hat die umfassendsten Begrifflichkeiten in Österreich. So lautet die Überschrift des § 32 "Handelsgroßbetriebe". Darunter sind gemäß Abs 1 Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes zu verstehen. Abs 3 unterscheidet den Begriff des Handelsgroßbetriebs in fünf Unterkategorien. In Abs 3 Z 1 wird die erste Kategorie, nämlich jene

des *Verbrauchermarktes* angeführt. Darunter sind solche Handelsgroßbetriebe zu verstehen, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- oder Genussmittel an Letztverbraucher anbieten. Z 2 nennt *C&C-Märkte* und beschreibt diese als Handelsgroßbetriebe, die grundsätzlich nur Wiederverkäufern zugänglich sind. In Z 3 wird der Begriff des *Fachmarktes* näher ausgeführt. Darunter sind solche Handelsgroßbetriebe zu verstehen, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen anbieten (allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel). Z 4 beschreibt *Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte*. Neben den anhand der Begrifflichkeiten zu erkennenden Warengruppen wird hier vorausgesetzt, dass diese "typischerweise mit dem Kraftfahrzeug abtransportiert" werden (ebenso wie bei Fachmarktzentren auch in geringem Ausmaß Lebens- und Genussmittel). Letztlich findet sich unter Z 5 die Kategorie *Einkaufszentrum*. Darunter werden in Salzburg Handelsgroßbetriebe verstanden, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander eine geplante Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben darstellen und untereinander eine funktionale Einheit bilden.

- 2.) Voraussetzung für die Qualifikation als Handelsbetrieb ist das Vorliegen von Betrieben des Handels alleine oder zusammen mit solchen des Gewerbes.
- 3.) Als Parameter für die Schwellenwerte sind auch in Salzburg die "Gesamtverkaufsflächen" heranzuziehen. Die Definition derselben ist ähnlich jener des Landes Oberösterreich. In Salzburg sind unter den Gesamtverkaufsflächen gemäß § 32 Abs 2 jene Flächen zu verstehen, auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden (bzw damit verbundene Flächen), auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden (bzw damit verbundene Flächen), die der Abwicklung des geschäftlichen

Verkehrs mit den Kunden dienen (bzw damit verbundene Flächen) sowie solche, die sich innerhalb eines Baus befinden und zur Benützung der Kunden bestimmt sind.

- 4.) Ausdrücklich ausgenommen sind Betriebe des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, Betriebe des Baustoffhandels und Gärtnereien (sowie Baumschulen).
- 5.) Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur insoweit ausgewiesen werden, soweit eine Widmung dafür besteht. Davon ausgenommen sind taxativ (abschließend) in Abs 5 Z 2 lit a aufgezählte Orts- und Stadtkernbereiche. Dazu zählen weitgehend alle großen Salzburger Orte wie zB Bischofshofen, Salzburg (Stadt) und St. Johann im Pongau.
- 6.) Erforderlich für eine Genehmigung sind folglich die Widmung als Gebiet zur Errichtung von Handelsgroßbetrieben, das Vorliegen eines taxativ aufgezählten Ortes oder sonstige Gemeinden insoweit als eine Verordnung der Landesregierung für die jeweilige Gemeinden nicht ausdrücklich anderes regelt. Solche "Standortverordnungen" werden von der Landesregierung gemäß § 14 erlassen und haben sich auf bestimmte Grundflächen zu beziehen und das Höchstausmaß der Gesamtverkaufsflächen sowie zusätzlich die zulässigen Kategorien der Handelsgroßbetriebe festzulegen.

### **3.1.6 Steiermark**

- 1) Als Einkaufszentrum im Sinne des Steirischen Raumordnungsgesetzes gilt gemäß § 31 jedes Gebäude oder jeder Teil eines Gebäudes für Handelsbetriebe einschließlich der erforderlichen Abstellplätze ab Erreichen eines gewissen Schwellenwerts. Darüber hinaus unterscheidet § 31 Abs 5 zwischen zwei Kategorien. Unter Einkaufszentren I sind solche Einkaufszentren zu verstehen, die in

ihrem Warensortiment Lebensmittel führen; unter Einkaufszentren II sind hingegen solche zu verstehen, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.

- 2) Voraussetzungen für die Qualifikation ist somit lediglich das Bestehen eines Gebäudes für Handelsbetriebe.
- 3) Der Schwellenwert für das Vorliegen eines Einkaufszentrums liegt bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Verkaufsfläche ist in § 1 Abs 1 Z 36 geregelt. Demgemäß gehören zur Verkaufsfläche all jene Flächen, auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden. Ausdrücklich nicht dazu zählen Lagerräume, Stiegenhäuser, Sanitarräume, Windfänge, wenn auf diesen Flächen keine Waren ausgestellt oder angeboten werden.
- 4) § 31 Abs 4 sieht vor, dass Handelsbetriebe, die ausschließlich zum Vertrieb von Fahrzeugen, Maschinen und Baustoffen errichtet sind sowie Gärtnereien, nicht als Einkaufszentren gelten. Ebenso nicht vom Einkaufszentrenbegriff umfasst, sind Auslieferungslager sowie Messen und Märkte.
- 5) Gemäß § 31 Abs 8 hat die Landesregierung (selbst oder über Antrag einer Gemeinde) durch Verordnungen Flächen für die Errichtung von Einkaufszentren I und II festzulegen. Dabei hat sie unter anderem auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur Bedacht zu nehmen. Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen. Der Gesetzgeber sieht somit ausdrücklich ein "in Erwägung ziehen" der Nahversorgung vor, ohne dies zu einer Voraussetzung zu erheben.
- 6) Vor einer baurechtlichen Bewilligung durch die Gemeinde ist zusätzlich noch gemäß § 31 Abs 11 ein Gutachten auf dem Fachgebiet der Raumplanung zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Einkaufszentrenregelungen einzuholen.

### 3.1.7 Tirol

- 1) Gemäß § 8 Abs 1 sind unter Einkaufszentren Gebäude oder Teile von Gebäuden zu verstehen, in denen Betriebe oder Teile von Betrieben untergebracht sind, die Waren oder Waren und Dienstleistungen anbieten, einschließlich der diesen Gebäuden oder Teilen von Gebäuden funktionell zugeordneten Anlagen. Hervorzuheben ist, dass in Tirol folglich Gebäude, in der lediglich Dienstleistungen angeboten werden, nicht unter den Begriff Einkaufszentrum fallen. Ebenso wird eine Unterteilung von Einkaufszentren in die Kategorien Betriebstyp A und Betriebstyp B vorgesehen.

Unter Betriebstyp A<sup>28</sup> versteht das Tiroler Raumordnungsgesetz

*Einkaufszentren, in denen größtenteils Waren angeboten werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Gebindegrößen regelmäßig ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, insbesondere Lebensmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Textil- und Lederwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung, Sportschuhe und Zubehör, Bücher, Papier-, Bürobedarfs- und Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Geschenksartikel, Uhren, Schmuck, Optik-waren und Elektrokleinwaren.*

Betriebstyp B<sup>29</sup> wird wie folgt definiert:

*Einkaufszentren, in denen in einem mehr als gering- fügen Ausmaß Waren angeboten werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Gebindegrößen regelmäßig nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, insbesondere Bau- und Gartenwaren, Elektrowaren, Sportgeräte, Möbel und Waren für den Gastronomiebedarf. Sortimente von mit diesen Waren nicht artverwandten Waren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder*

---

<sup>28</sup> Anlage zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2006

<sup>29</sup> Anlage zum Tiroler Raumordnungsgesetz 2006

Voraussetzung ist somit das Vorliegen eines Gebäudes, in dem (wenn auch nur teilweise) Waren angeboten werden. Hinsichtlich der Schwellenwerte sei auf Punkt 1 und die Unterscheidung zwischen Betriebstyp A und Betriebstyp B verwiesen.

- 2) Ausnahmen sind im Tiroler Raumordnungsgesetz nicht vorgesehen.
- 3) Die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyp A ist nur innerhalb der im gesonderten Raumordnungsprogramm festgelegten Kernzonen zulässig, während Einkaufszentren des Betriebstyps B nur in den Randzonen solcher - in einem gesonderten Raumordnungsprogramm festgelegten - Gemeinden zulässig sind.
- 4) Gemäß § 8 Abs 5 hat die Landesregierung in Raumordnungsprogrammen die Grundsätze zu bestimmen, die bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren zu beachten sind. Dabei können insbesondere höchstzulässige Größen sowie Höchstausmaße der Kundenflächen festgelegt werden. Ebenso kann das jeweils zulässig Höchstmaß der Kundenflächen, auf denen Lebensmittel angeboten werden dürfen, an Kriterien in Bezug auf deren Erreichbarkeit festgelegt werden. Auch dies stellt eine Besonderheit dar, soll mit diesem Passus wohl auch die Nahversorgung gesichert werden. Dies wird insbesondere auch in Abs 7 deutlich, der vorsieht, dass bei der Erlassung von Raumordnungsprogrammen auch die "möglichst wohnungsnah Befriedigung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung" gesichert sein soll.

### **3.1.8 Vorarlberg**

- 1) Gemäß § 15 Abs 4 gelten mehrere Gebäude oder Gebäudeteile - einschließlich dazugehörige überdachte Anlagen - als Einkaufszentrum, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen, eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden

oder in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines "nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrum" haben.

- 2) Voraussetzung ist gemäß Abs 3 das Vorliegen eines Gebäudes (oder Gebäudeteils), in dem Waren angeboten werden.
- 3) Maßgebend sind die Verkaufsflächen. Dazu zählen gemäß Abs 5 alle Flächen von Handels- oder sonstigen Dienstleistungs- und Produktionsbetrieben, die für Kunden bestimmt und zugänglich sind. Ausdrücklich nicht dazu zählen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und alle sonstigen Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden. Die gesetzliche Regelung der Schwellenwerte ist äußerst umständlich (siehe dazu das Gesetz im Anhang). Grosso modo kann gesagt werden, dass als Schwellenwerte 600 m<sup>2</sup> bzw 1500 m<sup>2</sup> gelten, je nachdem ob es sich dabei um Waren des täglichen Bedarfs oder solche des nicht täglichen Bedarfs handelt.
- 4) Für Einkaufszentren in Kerngebieten ist die Errichtung ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig, sofern die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet bzw die Verkaufsfläche für Lebensmittel 600 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- 5) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist gemäß Abs 8 nur zulässig, wenn eine entsprechende Widmung besteht und die im Flächenwidmungsplan festgelegten Höchstausmaße nicht überschritten werden. Insbesondere ist die Landesregierung gemäß Abs 10 ermächtigt, mittels Verordnung näher zu bestimmen, welche Sortimente von Waren den einzelnen Warengruppen zuzuordnen sind und in wie weit auch Randsortimente von Waren angeboten werden dürfen.

### 3.1.9 Wien

- 1) Unter Einkaufszentren versteht § 7 c der Wiener Bauordnung solche Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen von Waren und den Verkauf von Waren bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume mehr als 2500 m<sup>2</sup> beträgt.
- 2) Voraussetzung sind somit Bauvorhaben mit Räumen (womit wohl Freiflächen ausgeschlossen sind).
- 3) Als Parameter wird schlichtweg auf das Wort "Fläche" abgestellt. Es ist somit durchaus strittig, welche Flächen mit einbezogen sind und welche nicht. Als Schwellenwert per se werden 2500 m<sup>2</sup> angegeben.
- 4) Ausdrücklich nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die ausschließlich für den Kraftfahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind.
- 5) Kerngebiete und Ortszentren bestehen in der Wiener Bauordnung naturgemäß nicht, zumal Wien insgesamt als Kerngebiet zu sehen ist.
- 6) Vorwegzunehmen für das Bundesland Wien ist, dass Gemeinderat und Landesregierung "zusammenfallen". Gemäß § 7 c Abs 2 dürfen Einkaufszentren nur in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten errichtet werden, in denen sie im Bebauungsplan ausdrücklich ausgewiesen sind. Ebenso ausdrücklich erlaubt ist die Errichtung auf Liegenschaften an eine Geschäftsstraße. Auch diese sind in den Wiener Bebauungsplänen gesondert ausgewiesen. Ausdrücklich kann im Bebauungsplan eine höchstzulässige Fläche vorgesehen werden. Ferner kann gemäß § 7 c Abs 3 "zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehung, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung Gesondertes festgelegt werden". Auch hier wird ersichtlich, dass der Wiener Landesgesetzgeber versucht, den Nahversorgungsbegriff zu

umgehen, dennoch die Bedürfnisse der Bevölkerung – und somit wohl die Nahversorgung – regeln will, ohne sie jedoch zu einer klaren Voraussetzung zu erheben.

### 3.1.10 Zusammenfassung

Näher betrachtet werden soll aber an dieser Stelle das Raumordnungsrecht der österreichischen Bundesländer werden. So wird der Begriff „Einkaufszentrum“ von einzelnen Landesgesetzgebern zum Teil gar nicht (Niederösterreich<sup>30</sup> kennt lediglich den Begriff „Handelseinrichtung“) oder lediglich in untergeordneter Form zu anderen übergeordneten Begrifflichkeiten verwendet. So existiert in Salzburg<sup>31</sup> der Begriff des „Handelsgroßbetriebs“, welcher sich wiederum in Kategorien Verbrauchermärkte, C&C-Märkte, Fachmärkte, Bau-, Möbel- und Gartenmärkte sowie letztlich in Einkaufszentren<sup>32</sup> untergliedert. Oberösterreich<sup>33</sup> sieht den Begriff des „Geschäftsbaus“ und listet den Begriff Einkaufszentrum lediglich in der Aufzählung neben vielen anderen Begriffen auf. Alle übrigen Landesgesetzgeber sehen für den Begriff Einkaufszentrum jeweils eine eigene Definition vor. Der Begriff orientiert sich allgemein nicht am allgemeinen Sprachgebrauch, sondern stellt nach *Berka* eine „autonome Nominaldefinition“<sup>34</sup> dar. In der Folge ist es so, dass - neben dem Bestehen oder Nichtbestehen des Begriffes Einkaufszentrum an sich - insbesondere deren Bedeutsamkeit im jeweiligen Raumordnungsgesetz maßgebend ist. So finden sich teils gravierende Unterschiede in den jeweiligen Landesgesetzen. Der Projektentwickler ist somit gezwungen, die Gesetze eingehend zu studieren, mitunter auch deswegen, da zahlreiche Einzelheiten, wie insbesondere Schwellenwerte, zahlen- und begriffsmäßig erhebliche Unterschiedlichkeiten aufweisen. So ist es insbesondere für international tätige Investoren oftmals ein Hürdenlauf, ein Projekt zu verwirklichen.

---

<sup>30</sup> § 17 Niederösterreichisches ROG 1996

<sup>31</sup> § 32 Salzburger ROG 2009

<sup>32</sup> § 32 Abs 3 Z 1 – 5 Salzburger ROG 2009

<sup>33</sup> § 24 Oberösterreichisches ROG 1994

<sup>34</sup> *Berka*, Zum Begriff „Einkaufszentrum“ in der österreichischen Rechtsordnung, wbl 2009, 209 (210)

Erkennbar ist einerseits, wie unterschiedlich die Terminologie des Begriffes „Einkaufszentrum“ sowohl in der Ausführlichkeit als auch in der Definition gestaltet ist, und andererseits, wie die unterschiedliche exakte Ausgestaltung des jeweiligen Gesetzes erfolgt ist.

Ausgesprochen interessant ist auch, wie die einzelnen Landesgesetzgeber eine der gewerberechtlichen Bedarfsprüfung ähnliche Regelung auf Länderebene in die jeweiligen Gesetze eingefügt haben:

So definiert § 7c Abs 4 der Wiener Bauordnung, dass vor Festsetzung eines Einkaufszentrums „die Wechselwirkungen auf andere Einkaufszentren und auf die Nahversorgung“ zu prüfen sind. Darüber hinaus erfolgt ein Querverweis auf § 7b Abs 7. Darin geregelt ist, dass die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie auf die Verkehrsverhältnisse zu achten ist. Dem folgt eine demonstrative Aufzählung von heranzuziehenden Punkten, die sich jedoch hauptsächlich auf Infrastrukturnotwendigkeiten bezieht. Der maßgebende Punkt jedoch ist, dass der Wiener Landesgesetzgeber ausdrücklich auf die Wechselwirkung im Zusammenhang mit der Nahversorgung hinweist, wiewohl es sich dabei lediglich um ein Abwägen und somit letztlich um eine Verhältnismäßigkeitsprüfung handelt. *Moritz*<sup>35</sup> führt dazu aus, dass die Auswirkung auf „andere – bestehende, zulässige aber auch gleich festzusetzende – Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung nicht allein entscheidend für die Planung“ eines neuen Einkaufszentrums sind, aber „doch jedenfalls unter dem Aspekt einer geordneten Stadtentwicklung jedenfalls zu erheben und zu berücksichtigen“ sind.

In der Steiermark ist die Regelung schon ein wenig schärfer: So führt § 31 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes in Abs 7 Voraussetzungen – und somit im Gegensatz zur Wiener Bauordnung Bedingungen – an. Eine

---

<sup>35</sup> *Moritz*, BauO Wien, 66

Festsetzung als Einkaufszentrum setzt einerseits einige Punkte, die Infrastruktur betreffend voraus. „Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen.“ Im Grunde ist dies in gewisser Weise ein Widerspruch in sich. Es stellt sich die Frage, wie man eine Voraussetzung in Erwägung ziehen soll. Oder ist die Gesetzesstelle viel mehr so zu verstehen, als die demonstrative Aufzählung die Voraussetzungen betrifft und die Sicherung der Nahversorgung bloß einer Verhältnismäßigkeitsprüfung zu unterziehen ist. Wohl achtete der Landesgesetzgeber an dieser Stelle – unter Bedachtnahme der zahlreichen Entscheidungen des Verfassungsgerichtshof - darauf, die Sicherung der Nahversorgung lediglich als wünschenswert, ausdrücklich jedoch nicht als Voraussetzung zu determinieren. Meines Erachtens wäre es jedoch auch im Lichte der Gesetzesaufhebungen durch den Verfassungsgerichtshof durchaus möglich, die Sicherung der Nahversorgung als Voraussetzung zu determinieren, hat sich der Verfassungsgerichtshof doch lediglich ausdrücklich dagegen ausgesprochen, dass der Landesgesetzgeber Beschränkungen im Rahmen der Landesgesetzgebung nicht ausschließlich von Aspekten abhängig machen darf, die auf bundesrechtliche Kompetenzen hinauslaufen.<sup>36</sup>

Im Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 ist an keiner Stelle eine Rücksichtnahme auf andere Einkaufszentren bzw. auf die unmittelbare Nahversorgung geboten. So wurde sowohl im Tiroler als auch im Wiener Raumordnungsgesetz die Sonderwidmung ausdrücklich und vorwiegend an andere als an bedarfsrechtliche Fragen geknüpft.

Während also in Wien und in der Steiermark grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass eine zusätzliche Regelung – wie sie bis zum 31.12.2010 in der GewO existierte – zum Erhalt der örtlichen Nahversorgung nicht zwangsläufig notwendig ist, so hat der Tiroler „Greißler“ – plakativ ausgedrückt - kaum einen gesetzlichen Schutz und ist dem

---

<sup>36</sup> VfSlg 9543/1982 ua

Wettbewerb von großen Handelsketten und Einkaufszentren im Raumordnungsrecht quasi schutzlos ausgeliefert.

Die Gesetzeslage Wiens und jene der Steiermark stellen folglich eine nicht unwesentliche Einschränkung gegenüber der Tiroler Gesetzeslage dar. Ebenso den Gesetzen zu entnehmen ist die Tatsache, dass die Landesgesetzgeber (am Beispiel Wien und Tirol) nunmehr im Zuge der umfassenden Verfassungsgerichtshofentscheidungen zur Kompetenzproblematik offensichtlich versuchen, die bundesrechtlich zu regelnde Materie eher mitzuberücksichtigen, als ausschließlich eine Bundeskompetenz auszuüben. So wurde sowohl im Tiroler als auch im Wiener Raumordnungsgesetz die Sonderwidmung ausdrücklich und vorwiegend an andere als an bedarfsrechtliche Fragen geknüpft.

Letztlich ist dennoch festzuhalten, dass in Anbetracht der Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs zu den Landesgesetzen eine echte Bedarfsregelung, wie sie vor Außerkraftsetzen des „Einkaufszentrenparagrafen“ in der Gewerbeordnung implementiert war, wohl lediglich durch den Bundesgesetzgeber verwirklicht werden kann.

## **4 Radiusklauseln**

### **4.1 Ausgangslage**

Neben den zuvor genannten gesetzlichen Beschränkungen erlangten und erlangen jedoch die privatrechtlichen Beschränkungen mehr und mehr Bedeutung. In sogenannten Radiusklauseln verpflichtet der Betreiber eines Einkaufszentrums seine Mieter, zur Unterlassung der Eröffnung weiterer Filialen in einem bestimmten Umkreis. Die Argumente dafür liegen auf der Hand, ist der Betreiber eines Einkaufszentrums doch keinesfalls an Konkurrenz im näheren Umfeld interessiert. Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Bestandverträge zwischen Einkaufszentrumsbetreiber und Handelsbetrieb zumeist bereits eine Umsatzbeteiligung vorsehen und auch aus diesem Grunde keine Abwanderung erwünscht ist. Diese betriebswirtschaftlich durchwegs vernünftige Vorgehensweise ist rechtlich jedoch durchaus zu hinterfragen.

### **4.2 Beschränkung im Innenverhältnis**

Die Vereinbarung einer Radiusklausel im Innenverhältnis, sohin zwischen Bestandnehmer und Bestandgeber, könnte im Sinne des § 879 ABGB sittenwidrig vereinbart und somit nichtig sein. Stehen Leistung und Gegenleistung in einem auffallend hohen Missverhältnis, so könnte der Tatbestand des § 879 ABGB unter Umständen gegeben sein. Dies ist nach *Koppensteiner*<sup>37</sup> dann der Fall, wenn ein vereinbartes Wettbewerbsverbot in übermäßigem Umfang, in zeitlicher und örtlicher Hinsicht unbeschränkt vereinbart wird.

Auch könnte in einer solchen Radiusklausel ein Verstoß gegen § 1 UWG (Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb) liegen. Demgemäß kann jener auf Unterlassung (bzw auf Leistung von Schadenersatz) in Anspruch

---

<sup>37</sup> *Koppensteiner*, Wettbewerbsrecht, § 7 Rz 48

genommen werden, der eine Geschäftspraktik oder sonstige Handlung anwendet, die geeignet ist den Wettbewerb nicht nur unerheblich zu beeinflussen. Das Schutzsubjekt des UWG, welches einen Schutzzweck als solchen nicht normiert, ist nach herrschender Lehre<sup>38</sup> heute neben dem Mitbewerber auch der Verbraucher sowie überhaupt die Allgemeinheit per se. Dennoch ist zur Beeinflussung des Marktes eine gewisse Mindestintensität aufweisen, somit – entsprechend dem Gesetzeswortlaut – „nicht nur unerheblich“ sein.

### 4.3 Kartellrechtliche Beschränkungen

Es ist zweifelhaft, ob und inwieweit ein Betreiber eines Einkaufszentrums, der solche Radiusklauseln in seinen Bestandverträgen vorsieht, den österreichischen und europäischen kartellrechtlichen Gesetzen bzw. Verordnungen widerspricht. Das Kartellrecht ist grundsätzlich das Recht gegen Wettbewerbsbeschränkungen. Aufgabe desselben ist es, den Wettbewerb selbst zu schützen und insbesondere die Ausübung wirtschaftlicher Macht zu beschränken<sup>39</sup>. Was genau unter dem Begriff "Wettbewerb" im Sinne des Kartellrechts zu verstehen ist, wird im KartG (Kartellgesetz) jedoch nicht geregelt. Das Kartellrecht unterscheidet grundsätzlich zwischen vier Kartellsystemen. So kennt es neben der Kartellfreiheit die Kartelllenkungen, das Missbrauchsprinzip sowie das Verbotprinzip. Ein Kartell im Sinne des Missbrauchsprinzips an sich ist grundsätzlich zulässig, insofern es angemeldet wird. Kartelle unterliegen dabei grundsätzlich der Kontrolle der Behörde, die nur dann einschreitet, wenn wirtschaftlich schädliche Wirkungen drohen oder eintreten<sup>40</sup>. Ansonsten besteht im Rahmen des Kartellrechts gemäß § 1 KartG ein generelles Kartellverbot.

---

<sup>38</sup> *Wiebe/Kodek*, UWG, § 1 Rz 5

<sup>39</sup> *Gamerith*, Wettbewerbsrecht II<sup>6</sup>, 1

<sup>40</sup> *Gamerith*, Wettbewerbsrecht II<sup>6</sup>, 3

Ob nun ein kartellrechtlich relevanter Sachverhalt vorliegt oder nicht, ist stets anhand des Gesamtvorhabens zu beurteilen<sup>41</sup>, mit dem eine Wettbewerbsregelung und eine Wettbewerbsbeschränkung beabsichtigt sind „Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung“ ist somit insbesondere dann anzunehmen, wenn die wettbewerblich relevante Handlungsfreiheit der beteiligten Unternehmen beeinträchtigt ist<sup>42</sup>. Zu unterscheiden ist weiters grundsätzlich in horizontale und vertikale Wettbewerbsbeschränkungen. Der Begriff des Kartells umfasst somit nicht nur Zusammenschlüsse von Unternehmen desselben Wirtschaftszweigs oder verwandter Wirtschaftszweige der gleichen Wirtschaftsstufe (horizontale Zusammenschlüsse), sondern auch solche auf verschiedenen Wirtschaftsstufen (vertikale Zusammenschlüsse)<sup>43</sup>. Der OGH judizierte, dass auch vertikale Zusammenschlüsse (im gegebenen Fall von Erzeugern und Händlern) unter den gesetzlichen Kartellbegriff fallen<sup>44</sup>.

Gemäß § 4 KartG ist Marktbeherrschung als wirtschaftliche Machtstellung eines Unternehmens zu verstehen. Gemäß § 4 Abs 1 KartG liegt Marktbeherrschung jedenfalls dann vor, wenn ein Unternehmer keinem oder nur unwesentlichem Wettbewerb ausgesetzt ist bzw im Verhältnis zu anderen Wettbewerbern eine überragende Machtstellung innehat. Eine gesetzliche Vermutung (welche zur Folge hat, dass das Unternehmen zu beweisen hat, dass keine marktbeherrschende Stellung vorliegt) der Marktbeherrschung besteht ab einem Marktanteil von 30 %<sup>45</sup>.

§ 5 des KartG regelt sodann den Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung insofern, als normiert wird, dass der Missbrauch einer solchen Stellung generell verboten ist, wobei ein kausaler Zusammenhang zwischen der marktbeherrschenden Stellung per se und dem Verhalten an sich nicht

---

<sup>41</sup> 16 Ok 19/97 (OGH 17.12.1997)

<sup>42</sup> 16 Ok 51/05 (OGH 26.06.2006)

<sup>43</sup> 12 Os 234/69 (OGH 18.02.1970) = ÖBl 1970,127

<sup>44</sup> 11 Os 34/66 (OGH 23.02.1967) = ÖBl 1968/17

<sup>45</sup> *Gamerith*, Wettbewerbsrecht II<sup>6</sup>, 17f

erforderlich ist<sup>46</sup>. Das Kartellgericht hat dem/den beteiligten Unternehmen in einem solchen Fall aufzutragen, den Missbrauch zu untersagen<sup>47</sup>. Da § 5 KartG zwar Missbrauchstatbestände aufzählt, diese lediglich demonstrativ aufgezählt werden ("Dieser Missbrauch *kann* insbesondere in Folgendem bestehen"), kommen auch alle sonstigen Missbräuche in Betracht.

Neben den österreichischen Vorschriften sind darüber hinaus noch die europarechtlichen Bestimmungen zu beachten. Im Falle, dass Vereinbarungen "eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs innerhalb des Binnenmarkts bezwecken oder bewirken", fallen Vereinbarungen unter das Verbot des Art 101 AEUV (vor dem Lissabon-Vertrag: Art 81 EG). Gleich wie in der österreichischen Regelung (dies nicht zufällig, da die österreichische Normierung freilich an die europäische Regelung angelehnt ist) ist es dabei irrelevant, unter welchen Umständen – freiwillig oder unter Druck gesetzt – eine solche Vereinbarung zustande gekommen ist. Maßgebend sind jedenfalls der Bindungsgrad und die Auswirkungen auf den Restwettbewerb. Ebenso von Relevanz ist die Spürbarkeit der Wettbewerbsbeschränkung<sup>48</sup>. Ähnlich wie im österreichischen Kartellgesetz führt auch Art 101 AEUV lediglich einen demonstrativen Katalog an Tatbestandsmerkmalen an. Art 101 AEUV setzt jedenfalls nicht voraus, dass die wettbewerbsbeschränkenden Bestandteile zugleich die Zwischenstaatlichkeitsklausel erfüllen. Es ist vielmehr darauf abzustellen, ob der Handel insgesamt (folglich unabhängig von geografischen Grenzen) beeinträchtigt wird<sup>49</sup>. Ein weiteres Erfordernis stellt die Eignung der Beeinträchtigung (unmittelbar oder mittelbar) zur Beeinflussung des Wirtschaftsverkehrs dar, wobei es nicht darauf ankommt, ob diese günstig, ungünstig oder gar unerheblich ist<sup>50</sup>.

---

<sup>46</sup> *Gamerith*, Wettbewerbsrecht II<sup>6</sup>, 20

<sup>47</sup> *Auer/Urlesberger*, Kartellrecht, § 35

<sup>48</sup> *Roth/Ackermann*, Frankfurter Kommentar, Kartellrecht, Art 81 Abs 1 RZ 397

<sup>49</sup> *Roth/Ackermann*, Frankfurter Kommentar, Kartellrecht, Art 81 Abs 1 RZ 424

<sup>50</sup> *Roth/Ackermann*, Frankfurter Kommentar, Kartellrecht, Art 81 Abs 1 RZ 431

Werden also nunmehr Radiusklauseln in den zwischen Einkaufszentrenbetreiber und Handelsbetrieben abgeschlossenen Bestandverträgen vereinbart, ist zu überprüfen, ob der Einkaufszentrenbetreiber damit gegen kartellrechtliche Bestimmungen verstößt.

#### **4.4 Judikatur**

So hatte sich der OGH als Kartellobergericht schon mehrfach mit diesen Radiusklauseln zu beschäftigen. Die Anträge stützen sich insbesondere auf das Kartellverbot gemäß § 1 KartG bzw. § 81 EG (nunmehr: Art 101 AEUV).<sup>51</sup>

In den in weiterer Folge näher geschilderten Verfahren schlossen die Betreiber von Einkaufszentren („Europark“ in Salzburg und „Pluscity“ in Linz) mit ihren Bestandnehmern Radiusklauseln ab.

##### **4.4.1.1 Plus-City, Linz (16 Ok 14/08<sup>52</sup>)**

Antragsstellerin und Antragsgegnerin betrieben jeweils ein Einkaufszentrum in Linz. Beide Einkaufszentren sind nahezu gleichzeitig im Jahr 2009 entstanden und rund 900 Meter voneinander entfernt. Bei beiden Einkaufszentren handelt es sich um solche von überregionaler Bedeutung mit einem gemischten Branchensortiment und einer Reihe von „Ankermarken“<sup>53</sup> als Frequenzbringer. Die Antragsgegnerin konnte in ca. 90 % ihrer Bestandverträge eine Radiusklausel durchsetzen, die es dem Bestandgeber - je nach Verhandlungsposition - untersagte, innerhalb eines Umkreises von 5, 10 oder 15 km eine weitere Filiale zu eröffnen. Die Klausel wurde jeweils

---

<sup>51</sup> *Palmstorfer*, Radiusklauseln auf dem Prüfstand des Kartellrechts, wbl 2010, 120

<sup>52</sup> = OZK 2009, 119 (Pirko) = ÖBI-LS 2009/207 = ÖBI-LS 2009/208 = ÖBI-LS 2009/209 = ÖBI-LS 2009/211

<sup>53</sup> Dabei handelt es sich um solche Handelsbetriebe, die aufgrund von Marketing oder sonstigen Faktoren eine ungemein große Beliebtheit genießen und schon alleine einen Grund bieten das Einkaufszentrum nur aufgrund des Bestehens der Ankermarke zu besuchen. Solche Ankermarken zahlen im Normalfall in der Folge einen deutlich niedrigeren Bestandzins, da diese für Kundenfrequenz sorgen. Beispiele: Media Markt, Saturn, Intersport „Eybl“, H&M, Peek&Cloppenburg

für die Dauer der Bestandverträge (jeweils zwischen drei und 15 Jahren bei einer Kündigungsdauer von ein bis zwei Jahren) vereinbart.

Die Antragsstellerinnen beehrten, der Antragsgegnerin zu untersagen, in ihren Verträgen mit Bestandnehmern die Radiusklausel oder Klauseln mit gleicher Zweckbestimmung und Wirkung vorzusehen und ihr aufzutragen, allen Bestandnehmern ihres Einkaufszentrums, die dagegen verstoßen, vom vollen Wortlaut des Beschlusses des Kartellgerichts in Kenntnis zu setzen, alle Investoren, die sie auf das Bestehen dieser Radiusklauseln aufmerksam gemacht haben, darüber zu informieren, sowie letztlich die Veröffentlichung dieses Beschlusses.

Die Vereinbarung und Durchsetzung der Radiusklausel verstoße gegen das Missbrauchsverbot des § 5 KartG, weil der Antragsgegnerin auf dem sachlich relevanten Raum für hochwertige Einkaufszentren im räumlich relevanten Raum (in diesem Falle Linz) eine marktbeherrschende Stellung zukomme. Diese sei einerseits aus dem starken Branchen- und Mietermix ersichtlich, mit dem sie in einigen Kernbereichen der Palette der „Ankermarken“ (dazu oben) fast vollständig abdecke. Bezeichnend für die Marktmacht wäre auch, dass es der Antragsgegnerin gelang, die Radiusklausel bei ca. 90 % ihrer Bestandnehmer durchzusetzen, während dies den Betreibern eines anderen im relevanten Gebiet gelegenen Einkaufszentrums nur bei ca. 35 % gelungen sei.

Die Bundswettbewerbsbehörde<sup>54</sup> hält die Radiusklausel an sich für grundsätzlich geeignet, den Wettbewerb zu beschränken, weil sie als eine de facto Exklusivbindung den Wettbewerb nur solange aufrecht erhalte, bis eine kritische Masse an potenziellen Bestandnehmern dem Markt entzogen sei. Die Klausel bilde für neu errichtete Einkaufszentren eine Marktzutrittsbarriere und sei daher nur angemessen, wenn sie zum Investitions- oder Risikoschutz notwendig sei.

---

<sup>54</sup> Aus dem Urteil 16 Ok 14/08= OZK 2009, 119 (Pirko) = ÖBI-LS 2009/207 = ÖBI-LS 2009/208 = ÖBI-LS 2009/209 = ÖBI-LS 2009/211

Der Bundeskartellanwalt führte aus, dass die Radiusklausel sowohl eine vertikale Absprache betreffend die Marketing- und Dienstleistungen des Einkaufszentrums, als auch eine „konglomerate Absprache“ bilde. Die Bestandverträge gingen über Miet- und Pachtvereinbarungen hinaus und seien daher als Leistungsvereinbarungen im Sinne der Vertikal-GVO anzusehen. Neben diesen vertikalen Aspekten umfasse die Radiusklausel aber auch horizontale Aspekte. Die Antragsgegnerin erfülle die Funktion eines Kartellbüros für horizontale Absprachen der Bestandnehmer, sie bewerbe, sammle, dokumentiere und setze auch gegenüber Dritten Vereinbarungen durch, die letztlich horizontale Wettbewerber, nämlich die Bestandnehmer einer Branche, verpflichteten, ausschließlich einen (Anm: einzigen) Standort im räumlich relevanten Markt zu betreiben.

Das Erstgericht (Oberlandesgericht Wien als Kartellgericht) wies alle Anträge ab und stellte dazu zusätzlich fest, dass der Marktanteil der PlusCity (EKZ der Antragsgegnerin) gemessen an der Anzahl der Geschäftslokale lediglich 19,8 % und gemessen an der Verkaufsfläche lediglich 29,7 % betragen habe. Es sei darüber hinaus nicht der gesamte Vertrag, sondern lediglich der einzelne Bestandvertrag und die einzelne Radiusklausel zu überprüfen gewesen. Es sei im vorliegenden Fall somit offensichtlich, dass ein Einzelpachtvertrag mit einer Radiusklausel nicht geeignet sei, den Markteintritt eines anderen Einkaufszentrums zu erschweren. Man habe nicht auf die Gesamtheit der Bestandnehmer, die eine Radiusklausel eingegangen sind, abzustellen gehabt, da die Interessen jedes einzelnen Bestandnehmers unterschiedlich gelagert gewesen seien (so wurde argumentiert, dass der einzelne Bestandnehmer keine Einfluss auf Vertragsverhandlungen des Betreibers mit anderen Bestandnehmern hätte). Im Bündel gesehen könne zwar von solchen Vereinbarungen eine erhebliche Marktabschlusswirkung ausgehen, allerdings nicht, wenn weniger als 30 % des relevanten Marktes abgedeckt sind (was im gegenständlichen Fall so war).

Der OGH als Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsstellerinnen und der Bundeswettbewerbsbehörde, der sich grosso modo gegen die vom Sachverständigen getroffene Marktabgrenzung richtete, jedoch statt<sup>55</sup>. Der OGH stellte in seiner rechtlichen Beurteilung Eingang fest, dass eine Ausschließlichkeitsbindung im Bereich eines für die eigentliche Unternehmenstätigkeit der Nachfrager notwendigen Hilfsgeschäfts vorliegt, die grundsätzlich dazu geeignet ist, als Behinderung von Mitbewerbern mit dem Leistungswettbewerb unvereinbar zu sein. Ausschließlichkeitsbindungen im weiteren Sinne sind sämtliche Handlungsbeschränkungen, die der Marktbeherrscher seinen Vertragspartnern aufgelegt. Derartige Bindungen greifen nicht nur in die Handlungsfreiheit der Vertragspartner ein, sondern eignen sich auch für die Verfolgung wettbewerbsfeindliche Ziele, wie die Behinderung von Konkurrenten, die Aufteilung von Märkten oder die Verstärkung der eigenen Marktstellung<sup>56</sup>. Nach Ansicht des OGH ist es dabei gänzlich irrelevant, ob diese Bindung womöglich im Interesse des Kunden ist (oder gar auf dessen Wunsch vereinbart wurde). Einzig relevant sei die Frage, ob und inwieweit Auswirkungen auf den „Restwettbewerb“ zu befürchten seien.

Der OGH hielt darüber hinaus gemäß herrschender Lehre und Rechtsprechung<sup>57</sup> fest, dass die Abgrenzung des sachlichen betroffenen Markts nach dem in § 23 KartG geregelten Bedarfsmarktkonzept zu erfolgen hat. Gemäß § 23 KartG gelten bestimmte Waren im Sinne des KartG alle Waren, die unter gegebenen Marktverhältnissen der Deckung desselben Bedarfs dienen; also solche, die beliebig gegeneinander austauschbar sind<sup>58</sup>. „Ein sachlich relevanter Markt nach dem Bedarfsmarktkonzept liegt daher vor, wenn sich die zu untersuchenden Waren [...] durch besondere Merkmale in

---

<sup>55</sup> *Mair*, Wettbewerbsrecht und Fusionskontrolle in Österreich, Jahrbuch Europarecht 2010, 165

<sup>56</sup> Möschel in Immenga/Mestmäcker, Wettbewerbsrecht EG/Teil 1, Art 82 Rz 177

<sup>57</sup> Urlesberger/Haid in Petsche/Urlesberger/Vartian, Kartellgesetz § 23 Rz 4 ff; RS0124421

<sup>58</sup> siehe dazu 16 Ok 20/04

ihrer wesentlichen Beschaffenheit von anderen spürbar unterschieden.<sup>59</sup> Die Marktabgrenzung beim Marktmachtmissbrauch erfolgt nach Ansicht des OGH sodann in zwei Schritten. So wird vorerst der relevante Markt in sachlicher, räumlicher und zeitlicher Hinsicht abgegrenzt und im Anschluss der Beherrschungsgrad des Unternehmens festgestellt. Im Rahmen einer wertenden Betrachtung hat überprüft zu werden, ob die Austauschbarkeit von Waren hinreichend ist, um in der Folge einen Produktmarkt annehmen zu können. Zum Kartellverbot per se führte der OGH der hL<sup>60</sup> folgend aus, dass es auch egal ist, inwiefern sich die Unternehmen beteiligen, ob sie also freiwillig oder nur unter Druck handeln. In diesem Punkt widerspricht der OGH dem Erstgericht, wenn er weiter ausführt, dass es auf die unterschiedlichen Interessenslagen der Bestandnehmer und ihren mangelnden Einfluss darauf, mit wem die Antragsgegnerinnen Radiusklauseln vereinbaren, nicht ankommt. Eine Einschränkung der Handlungsfreiheit per se ist dadurch jedoch nach Ansicht des OGH (und wohl auch der hL) noch nicht anzunehmen. Viel eher ist nunmehr darauf abzustellen, ob die marktabschottende Wirkung solcher Vereinbarungen in Verbindung mit anderen Verträgen die Möglichkeit Dritter am Markteintritt spürbar beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang sah die Europäische Kommission bei Lieferungs- und Bezugsverträgen bereits bei zeitlichen Bindungen von vier sechs Jahren eine marktausschließende Wirkung als gegeben an<sup>61</sup>. Der OGH führte weiter aus, dass die Spürbarkeit der Wettbewerbsbeeinträchtigung auch von Bündeln gleicher Vereinbarungen ausgehen kann (Bündeltheorie), wenn also die Vereinbarung selbst oder im Zusammenhang mit anderen Vereinbarungen zur Marktabschottung spürbar beiträgt.

Auch normierte der OGH unzweifelhaft, dass im Zusammenhang mit dem Kartellverbot und dem Marktmissbrauch die Anwendung des hypothetischen Monopolistentests (SSNIP-Test) zur Anwendung zu bringen ist. Dies obwohl

---

<sup>59</sup> = OZK 2009, 119 (Pirko) = ÖBI-LS 2009/207 = ÖBI-LS 2009/208 = ÖBI-LS 2009/209 = ÖBI-LS 2009/211

<sup>60</sup> *Eilmansberger* in *Streinz* EUV/EGV Art 81 Rz 3

<sup>61</sup> *Möschel* in *Immenga/Mestmäcker*, Wettberbsrecht<sup>4</sup> EG Teil 1, Art 81 EG Rz 153

jene Methode ihren Ursprung in der Bewertung einer Zusammenschlusskontrolle entwickelt wurde<sup>62</sup>.

Unbeantwortet lässt der OGH jedoch die Frage ob und inwieweit im gegebenen Fall Zwischenstaatlichkeit anzunehmen ist, handelt es sich bei den beiden Einkaufszentren doch lediglich um den Großraum Linz und somit um eine national-österreichische Angelegenheit.

Der OGH hat den von den Antragsgegnerinnen angefochtenen Beschluss aufgehoben und zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen, da zur endgültigen Beurteilung die Abgrenzung des relevanten Markts jedenfalls unerlässlich sei.

#### **4.4.1.2 EUROPARK, Salzburg (16 Ok 1/09<sup>63</sup> sowie 16 Ok 8/10<sup>64</sup>)**

Die Fallkonstellation in diesem Verfahren war der zuvor ausführlich beschriebenen sehr ähnlich. Die Antragsstellerin errichtete zum Zeitpunkt der Klagseinbringung ein Einkaufszentrum in Form eines Factory Outlet Centers (in Salzburg). Die Antragsgegnerin (der von SPAR betriebene EUROPARK) betrieb (und betreibt) in 3 bis 4 Kilometern Entfernung ein 1997 eröffnetes Einkaufszentrum mit einer vermieteten Fläche von 50.700 m<sup>2</sup> und vereinbarte mit den einzelnen Handelsbetrieben ebenso Radiusklauseln, die es diesen verboten haben, im Umkreis ein „gleichartiges oder ähnliches Geschäft“ direkt oder indirekt zu betreiben oder sich an solchen Unternehmen zu beteiligen oder sonst mitzuwirken.

Die Betreiberin des EUROPARKS vereinbarte mit vielen seiner Bestandnehmer jeweils im Einzelnen ausgehandelte folgende Klauseln:

---

<sup>62</sup> *Fink*, Aufarbeitung einer historischen Dokumentation zum SSNIP-Test, OZK 2011, 141 f

<sup>63</sup> ÖBI-LS 2009/209 = ÖBI-LS 2009/210 = ÖBI-LS 2009/211 = ÖBI-LS 2009/212

<sup>64</sup> ÖZK 2012,27

*„Vom Zeitpunkt der Abgabe des Pachtvertrag-Angebotes bis zur Beendigung des Pachtvertrages ist es dem Pächter untersagt, in seinem Umkreis von 4 Kilometern um den EUROPARK herum und am Standort des heutigen Airport-Centers (Anmerkung: Antragstellerin) und der umliegenden Fachmarkttagglomerationen ein gleichartiges oder ähnliches Geschäft, wie er es im EUROPARK unterhält bzw. zu unterhalten beabsichtigt, neu zu betreiben, und zwar weder direkt selbst noch indirekt (zB durch einen Franchisepartner etc.). Entsprechendes gilt für die Beteiligung an solchen Unternehmen oder eine irgendwie geartete Mitwirkung an ihrem Betrieb.“*

*„Der Pächter wird jedoch keinesfalls einen Standort in einem Factory-Outlet-Center im Umkreis von 50 Kilometern um den EUROPARK betreiben bzw. sich an einem solchen beteiligen.“*

In diesem Umkreis fiel das Factory Outlet Center der Antragsstellerin. Die Antragsstellerin begehrte, es der Antragsgegnerin zu untersagen, derartige Klauseln mit ihren Bestandnehmern zu vereinbaren und berief sich ebenso auf Art 81 EGV (nunmehr Art 101 EGV) und § 1 KartG<sup>65</sup>.

Das Erstgericht wies den Antrag ab, zumal es fraglich scheine, „ob man im Hinblick auf die gänzlich unterschiedliche Interessenlage der Antragsgegnerin einerseits und der jeweiligen Bestandgeber andererseits bei der Vereinbarung einer Radiusklausel überhaupt von einer Vereinbarung im Sinne des § 1 KartG sprechen könne“. Es sei lediglich dann von einer Wettbewerbsbeschränkung auszugehen, wenn sich die Absprache (in welcher Form immer sie getroffen wird) eignen würde, eine „spürbar negative“ Auswirkung auf die Marktverhältnisse zu haben. Der bloße Eingriff in die wirtschaftliche Handlungsfreiheit reichte dafür nach Ansicht des Erstgericht jedenfalls nicht aus. Im gegebenen Streitfall war für das Erstgericht „offensichtlich“, dass ein einzelner Bestandvertrag zwischen Antragsgegnerin

---

<sup>65</sup> An dieser Stelle darf ich anmerken, dass ich auf die ebenso in diesem Urteil behandelte Problematik der einstweiligen Verfügungen im Kartellrecht nicht weiter eingehen werde.

und Bestandnehmer jedenfalls nicht ausreicht, den Markteintritt eines anderen Einkaufszentrums zu erschweren, „da er für sich genommen gar nicht das Gewicht und die Bedeutung dafür habe“. Ausdrücklich erwähnt das Erstgericht an dieser Stelle die Bündeltheorie, die aber auch nichts an der gegenwärtigen Situation ändere. Es beruft sich dabei auf die Bekanntmachung der Kommission, wonach es „unwahrscheinlich sei, dass ein kumulativer Abschottungseffekt vorliegt, wenn weniger als 30% des relevanten Marktes von nebeneinander bestehenden Vereinbarungen, die ähnliche Wirkungen auf dem Markt haben, abgedeckt sind“. Im vorliegenden Fall könne „nicht ansatzweise“ davon ausgegangen werden, dass dieser Wert erreicht werde. Dem relevanten Markt jedenfalls zuzuzählen seien größere Handelsagglomerationen im Umkreis von bis zu 90 Minuten Fahrzeit mit dem Auto.

Der OGH führte dazu aus, dass die Ansicht der Rekurswerberin zutreffend sei, wonach eine in einem Bestandvertrag enthaltene Radiusklausel jedenfalls eine Vereinbarung im Sinne des Art 81 EGV (nunmehr Art 101 AEUV) sein kann. Für eine solche Vereinbarung genüge nämlich, dass eine Klausel Ausdruck des Willens der Vertragsparteien ist und gänzlich irrelevant ist, wie diese Willensübereinstimmung zustande gekommen sei und was deren Zweck darstellen würde. Wusste oder hätte der Vertragspartner wissen müssen, dass die Absprache Teil eines Gesamtplans ist, so trägt er die Verantwortung für den Gesamtplan<sup>66</sup>. Der OGH widersprach dem Erstgericht also dahingehend, dass es auf die unterschiedlichen Interessenslagen der Bestandnehmer und ihren mangelnden Einfluss auf das Zustandekommen von Bestandverträgen mit weiteren Antragsgegnerinnen nicht ankomme. Erneut stellte der OGH fest, dass eine Einschränkung der Handlungsfreiheit nicht automatisch eine Wettbewerbsbeschränkung im Sinne des Art 81 EGV darstelle, sondern auf die marktabschottende Wirkung und die „Spürbarkeit“ derselben abzustellen wäre.

---

<sup>66</sup> Möschel in *Immenga/Mestmäcker*, Wettbewerbsrecht<sup>4</sup> EG Teil 1, Art 81 EG Rz 67f

Ebenso bekräftigte der OGH seine Feststellungen zum vorangehenden Verfahren und legte neuerlich dar, dass die Beurteilung des sachlich relevanten Marktes nach dem Bedarfsmarktkonzept, der in § 23 KartG geregelt ist, erfolgt. „Ein sachlich relevanter Markt nach dem Bedarfsmarktkonzept liegt daher vor, wenn sich die zu untersuchenden Waren oder Dienstleistungen durch besondere Merkmale in ihrer für die Bedarfsdeckung wesentlichen Beschaffenheit von anderen spürbar unterscheiden. Wesentlich ist eine hinreichende Austausch- bzw. Substituierbarkeit.“ Der OGH bestätigte jedoch die Ansicht der Erstgerichts, wonach zum relevanten Markt jedenfalls auch jene größeren Handelsagglomerationen zu zählen sind, die sich innerhalb von 90 Minuten Fahrzeit befänden. Dies führte dazu, dass das Erreichen einer bestimmten Marktabschottungsschwelle deutlich schwieriger zu erreichen wurde, zumal der relevante Markt um sämtliche Fachmarktzentren und Einkaufsstraßen erweitert wurde.

Grosso modo teilt der OGH jedoch die Rechtsansicht des Erstgerichts und weist den Rekurs dagegen auch vollinhaltlich ab. Im Sinne der Entscheidung des EuGH vom 28.02.1991<sup>67</sup> können Radiusklauseln sohin nicht „in erheblichem Maße zu der Abschottungswirkung beitragen, die das Bündel dieser Verträge aufgrund ihres wirtschaftlichen und rechtlichen Gesamtzusammenhangs entfaltet.“

Der OGH stellte auch fest, dass die wettbewerbsbeschränkende Wirkung im gegebenen Fall "auch nicht den gesamten relevanten Markt, sondern lediglich das Gebiet innerhalb des „Radius““ betrifft. Auch besteht gemäß der Rechtsansicht des OGH eine zeitliche Beschränkung, "weil die Radiusklausel nicht über die Dauer des Bestandverhältnisses hinaus wirkt". Ebenso ist die "wettbewerbsbeschränkende Wirkung der Radiusklausel auf Unternehmen beschränkt, die mit der Antragsgegnerin in einem Vertragsverhältnis stehen"; neue Mietinteressenten werden nach Ansicht des OGH dadurch nicht am

---

<sup>67</sup> EuGH, RS 10/86, VAG France SA/Établissements Magne SA, Slg 1984/40, 4071, Rn 27f

Markteintritt gehindert. Diese können sich vielmehr frei darüber disponieren, "ob sie einen Mietvertrag mit der Antragsgegnerin abschließen oder einen anderen Standort wählen". Ebenso zu beachten ist, "dass in jeder Branche erfahrungsgemäß mehrere Unternehmen tätig sind, sodass die Radiusklausel den Betreiber eines weiteren Einkaufszentrums nicht hindert, seinerseits einen entsprechenden Branchenmix anzubieten". Eine weitere wichtige Feststellung traf der OGH in dieser Entscheidung im Hinblick auf die "Ankermarken<sup>68</sup>": Die wettbewerbsbeeinträchtigende Wirkung einer "Radiusklausel" im Sinne einer Ausschließlichkeitsbindung und damit die Spürbarkeit kann ua dadurch eingeschränkt sein, dass diese von den Vertragspartner nicht akzeptiert wird bzw - insbesondere gegenüber "Ankermarken" - nicht durchgesetzt werden kann, räumlich (auf den "Radius") und zeitlich (auf die Vertragsdauer) beschränkt ist, den Marktzutritt neuer Kunden nicht hindert und ein Konkurrent aufgrund ausreichend nicht gebundener Kunden ebenfalls einen entsprechenden "Branchenmix" anbieten kann<sup>69</sup>. Dies ist im gegebenen Zusammenhang insbesondere wichtig, zumal der OGH festhielt, dass die im EUROPARK angesiedelten Ankerbetriebe "jedenfalls nicht unerhebliche positive externe Effekte auf andere Bestandnehmer ausüben. Im gegebenen Fall konnte insbesondere mit den Marken H&M, Zara und Interspar keine Radiusklausel vereinbart werden. Diese Unternehmen betreibend darüber hinaus allesamt weitere Filialen in der Salzburger Innenstadt.

Im Hinblick auf andere Ausschließlichkeitsbindungen ist die wettbewerbsbeschränkende Wirkung der Radiusklausel daher insgesamt als geringer einzustufen, weswegen nach Ansicht des OGH nicht von einer marktmissbräuchlichen Stellung auszugehen ist.

---

<sup>68</sup> Zu diesem Begriff: weiter oben

<sup>69</sup> RS 0127337

#### 4.4.1.3 Fazit der Entscheidungen

Der sachlich relevante Markt wird nunmehr einheitlich mit dem Bedarfsmarktkonzept beschrieben. Von übergeordneter Relevanz ist es also, ob eine hinreichende Austauschbarkeit bzw. Substituierbarkeit vorliegt oder nicht. Darüber hinaus ist hinsichtlich der „Spürbarkeit“ von Beschränkungen des Wettbewerbs die Bündeltherorie heranzuziehen.

Es kommt folglich nicht (nur) auf die einzelnen Vereinbarungen an, sondern insbesondere auch darauf, ob mehrere einzelne Vereinbarungen „im Bündel“ zu einer Wettbewerbsbeschränkung führen. Der OGH orientiert sich hier an der bereits erwähnten EuGH-Entscheidung *Delimitis*. Entscheidend ist daher der Gesamtzusammenhang aller einzelnen Vereinbarungen mit gleichartigen Vereinbarungen. Eine „spürbare“ Wettbewerbsbeschränkung und somit ein vom Kartellverbot erfasster Sachverhalt liegt also nur dann vor, wenn der relevante Markt für hinzukommende Wettbewerber aufgrund dieses „Bündels“ an Vereinbarungen zum einen nur schwer zugänglich ist<sup>70</sup> und zum anderen, die Vereinbarungen eines konkreten Anbieters zu diesem „Bündel“ an Vereinbarungen, folglich zur der von diesem verursachten Marktabschottung in erheblichem Maße beitragen würden. Erst also, wenn die erschwerte Zugänglichkeit für Mitbewerber geprüft und bejaht wurde, ist auf das erhebliche Maß der konkreten Vereinbarung zu diesem „Bündel“ an Vereinbarungen einzugehen<sup>71</sup>.

Eine solche Wettbewerbsbeschränkung liegt nach nunmehr einhelliger Judikatur des OGH dann vor, wenn die Marktanteilsschwellen gemäß der Bagatellbekanntmachung der Europäischen Kommission 30 % überschritten haben. Dies war bei der PlusCity gegeben, der EUROPARK in Salzburg hingegen verfügte lediglich über einen Marktanteil ca. 7 %, weswegen nicht weiter zu prüfen war. Die Messung der Prozentsätze erfolgt nach der

---

<sup>70</sup> *Palmstorfer*, Raidusklauseln auf dem Prüfstand des Kartellrechts, wbl 2010, 120

<sup>71</sup> EuG, Rs T-7/93, Lagnese-Iglo, Slg 1995, II-1533

sogenannten SSNIP-Test (Monopolistentest) Methode<sup>72</sup>. Hierbei wird überprüft, inwiefern die Marktgegenseite (Abnehmer) auf eine erhebliche (wenn auch nicht allzu hohe - „spürbar“) und dauerhafte Preiserhöhung eines hypothetischen Monopolisten eines Produktes bzw. einer Dienstleistung reagieren würde. Dazu müssen alle möglichen Ausweichprodukte berücksichtigt werden. Jene Produkte, auf die ein Abnehmer nicht ausweichen würde, zählen in der Folge nicht zum sachlich relevanten Markt. Das Ziel des SSNIP-Tests bei Einkaufszentren ist es festzustellen, wie viele potentielle Abnehmer (Bestandnehmer) bei einer Preiserhöhung (des Bestandzinses) des Einkaufszentrums X auf (das günstigere) Einkaufszentrum Y umsteigen würden.

An dieser Stelle sei ein kleiner Exkurs erlaubt. Der OGH hat es in seinen Entscheidungen offen gelassen, ob an dieser Stelle lediglich Einkaufszentren als Vergleichsmöglichkeit herhalten müssen oder ob vielmehr auch größere Handelsagglomerationen wie insbesondere Einkaufsstraßen heranzuziehen sind.

Ein erheblicher Beitrag zur Marktabschottung (und somit der zweite zu überprüfende Punkt, der dann zu überprüfen ist, wenn die 30 % Schwelle an Marktanteilen überschritten wurde) ist dann gegeben, wenn 5 % eines relevanten Marktes durch Vereinbarungen eines bestimmten Marktes gebunden sind.

Der Begriff „Vereinbarung“ im Kartellrecht stellt nach *Palmstorfer*<sup>73</sup> lediglich eine Willensübereinstimmung, nicht jedoch eine Interessensübereinstimmung voraus. „Entscheidend ist, dass die Parteien „wollen“; nicht entscheidend ist, warum sie „wollen“. Es ist daher zur Beurteilung des Begriffes „Vereinbarung“ gänzlich unerheblich, aus welchen Interessen heraus, der Vertragspartner der Vereinbarung zustimmt.

---

<sup>72</sup> Pirko, Ergänzung zum Beitrag von Palmstorfer „Radiusklauseln auf dem Prüfstand des Kartellrechts“, wbl 2010, 120

<sup>73</sup> Palmstorfer, Radiusklauseln auf dem Prüfstand des Kartellrechts, wbl 2010, 120

## 5 Der status quo – Einblick und Ausblick

Anhand der beispielhaft erläuterten oberstgerichtlichen Entscheidungen zu den Radiusklauseln zeigt sich, dass es den Betreibern von Einkaufszentren und Handelsagglomerationen durchaus gelungen ist, wirksame Klauseln in die Bestandverträge einzubauen, die ihnen eine gewisse Abschottungsmöglichkeit vor unmittelbarer Konkurrenz ermöglichen (dies natürlich unter der Voraussetzung, dass die Marktmacht nicht zu groß geworden ist, siehe dazu oben). Wie anhand der Beispiele jedoch auch zu erkennen ist, haben die meisten großen Einkaufszentren solche Klauseln bereits in deren Bestandverträgen eingebaut, was wiederum dazu führt, dass es immer schwieriger wird neue Handelsstandorte zu verwirklichen. Dies trifft neben den üblichen Einkaufszentren natürlich auch den „kleinen Einzelhandel“. Für Projektentwickler und Betreiber neuer Einkaufszentren kann und wird dies in weiterer Folge zu Problemen führen, wird der Markteintritt doch ungemein schwierig, zumal die Ballungszentren in Österreich weitestgehend „abgedeckt“ sind. Darüber hinaus ist anzumerken, dass solche Radiusklauseln natürlich auch umgekehrt negative Effekte für kleine Händler haben, da einem expandierenden Klein-Nahversorger kaum die Möglichkeit offensteht, in einem nahe gelegenen Einkaufszentrum eine weitere Filiale zu eröffnen, müsste er (in den meisten Fällen) doch in einem Bestandvertrag auch eine Radiusklausel mitunterfertigen, die ihm die außerhalb des Einkaufszentrums gelegene Filiale verbieten würde. Überhaupt ist an der Zulässigkeit der Radiusklauseln zu bemängeln, dass der Effekt des Anziehens von umliegenden Handelsstätten aufgrund besserer Infrastruktur unweigerlich dazu führt, dass der „kleine Greißler“ bald überhaupt keine Chance mehr besitzen wird.

Ob diese Argumentation, Radiusklauseln würden den Auswuchs von Einkaufszentren ohnehin unterbinden, nunmehr dazu verhilft, bundesrechtlich auf Nahversorgungsregelungen verzichten zu können ist wohl zu verneinen. Wie Eingangs bereits dargestellt wird dies einerseits für bereits bestehende

Händler in Einkaufszentren bereits von vornherein verunmöglicht. Zum anderen kann es für Händler außerhalb eines in Einkaufszentren üblichen Infrastrukturnetzes samt bestehender Kundenfrequenz nicht angehen, dass dieser „kleine Greißler“ bzw. ein kleiner Einzelhändler auf privatrechtliche Beschränkungen (auf die er keinerlei Einfluss hat) angewiesen ist, die zur Folge haben, dass sich Einkaufszentren aufgrund ihrer Vertragsstruktur gegenseitig „eliminieren“. Es bedarf daher meines Erachtens nicht nur aus wirtschaftlichen Gründen dringend einer Ersatzregelung, die die Nahversorgung und die Arbeitsplätze sichert. Vielmehr geht es um Rechtssicherheit. Der Bedarf nach Regelungen – in welcher Art immer – ist jedenfalls gegeben. Es stellt sich daher nunmehr die Frage, wie solche Regelungen aussehen sollen. Anhand der bereits geschilderten Kompetenzproblematik wird deutlich, dass es wohl auch künftighin nicht so sein kann, dass es der Bundesgesetzgeber den Landesgesetzgebern überlassen wird, ob und inwieweit Regelungen zu treffen sind. Da die Sicherung der Nahversorgung im Rahmen der Gewerbekompetenz (Art 10 Abs 1 Z 8 B-VG) vom Bundesgesetzgeber zu wahren ist, wird es auch an ihm liegen in naher Zukunft eine Ersatzregelung zu treffen. Wie der Verfassungsgerichtshof bereits mehrfach klargestellt hat, ist es dem einzelnen Landesgesetzgeber nicht möglich, wirksame Nahversorgungsregelungen – wenn auch unter dem Deckmantel verschiedener Landeskompetenzen – zu etablieren, ohne damit gegen das B-VG und damit gegen die Verfassung zu verstoßen.

## **Kurzfassung**

In dieser Arbeit widme ich mich eingangs mit der Geschichte der Regelung zu Einkaufszentren. Sodann beschäftige ich mich mit den in den 1970er Jahren eingeführten landesgesetzlichen Vorschriften, welche erstmals begannen, sukzessive die überhand nehmenden Einkaufszentren zu regulieren. Da die österreichische Bundesverfassung jedoch klar regelt, wann der Bund und wann die Länder zur Gesetzgebung berufen sind, kam es vielfach dazu, dass Vorschriften der Länder aufgrund der Kompetenzüberschreitung vom Verfassungsgerichtshof außer Kraft gesetzt wurden. In den späten 1990er Jahren führte der Bundesgesetzgeber sodann als Reaktion im Gewerberecht erstmals ein bundesweites Regulativ ein. Dieses strenge Regulativ regelte zum einen den Schutz der Nahversorgung und zum anderen eine Absicherung der Arbeitsplätze in der Region. Diese erste echte Bedarfsprüfung zum Schutz der Nahversorgung wurde aufgrund der langanhaltenden Kritik der Lehre und schließlich aufgrund einer Entscheidung des Verfassungsgerichtshofs zuerst weitgehend abgeändert und schließlich mit 31.12.2010 zur Gänze gestrichen. Nunmehr besteht bundesrechtlich keinerlei Regulativ mehr, was dazu führt, dass erneut die einzelnen Landesgesetzgeber in dem ihnen zur Verfügung stehenden Rahmen die Regulierung vorsehen. Da dem Landesgesetzgeber jedoch aufgrund der von der Verfassung vorgegebenen Kompetenzverteilung eine Bedarfsprüfung als solche nicht vorgesehen ist, ist der Schutz der Nahversorgung beim status quo sicherlich nicht mehr in derselben Form gegeben, wie zum Zeitpunkt des Bestehens der gewerberechtlichen Vorschriften. Parallel dazu entwickelten sich privatrechtliche Beschränkungen. So sehen heute die meisten Verträge zwischen den Einkaufszentrenbetreibern und deren Bestandnehmern zum Teil ausgesprochen strenge sogenannte "Radiusklauseln" vor. Mit diesen wird es den einzelnen Bestandnehmern untersagt, eine weitere Filiale in einem gewissen Umkreis zu eröffnen. Dazu gibt es nunmehr Judikatur, die es den Einkaufszentrenbetreibern bis zu gewissen Marktanteils Grenzen erlaubt, solche "Radiusklauseln" in ihren Bestandverträgen vorzusehen.

## Literaturverzeichnis

*Aichleitner* in Einkaufszentren im Gewerbe- und Raumordnungsrecht (Teil II), wbl 1998, 101

*Auer/Urlesberger*, Kartellrecht, Manz, 5.Aufl.

*Berka*, Die gewerberechtliche Standortplanung für großflächige Handelsbetriebe, Wohnrechtliche Blätter, 1998, 421ff

*Berka*, Zum Begriff „Einkaufszentrum“ in der österreichischen Rechtsordnung, Wohnrechtliche Blätter, 2009, 209ff

*Bussjäger/Schneider*, Neue Rechtsprobleme bei der Errichtung von Einkaufszentren, Österreichische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht, 1998, 52ff

*Streinz*, Beck'sche Kurzkommentare, EUV/EGV, Kommentar: Vertrag über die Europäische Union und Vertrag zur Gründung der europäischen Gemeinschaft EUV/EGV

*Fink*, Aufarbeitung einer historischen Dokumentation zum SSNIP-Test, Österreichische Zeitschrift für Kartellrecht, 2011, 141

*Gamerith*, Wettbewerbsrecht II, LexisNexis ARD ORAC, 6. Aufl.

*Koppensteiner*, Wettbewerbsrecht, LexisNexis Wien, 3. Aufl.

*Korinek*, Rechtliche Probleme der Anwendung von Raumordnungsgesetzen, 1975

*Mair*, Wettbewerbsrecht und Fusionskontrolle in Österreich, Jahrbuch Europarecht 2010, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 165

*Mayer*, Einkaufszentrum zwischen Wettbewerbsrecht und Flächenwidmung, ecolex 2005, 481

*Mayer*, Kommentar zum Bundes- Verfassungsrecht, 4. Auflage,

*Moritz*, Bauordnung Wien, Manz, 4. Aufl.

*Möschel* in Immenga/Mestmäcker, Wettbewerbsrecht EG/Teil 1, Verlag C.H. Beck, 4. Aufl.

*Öhlinger*, Verfassungsrecht, 8. Auflage

*Onz*, Verpöner Konkurrenzschutz für Handelsbetriebe in Ortszentren – Erkenntnis des VfGH zum gewerberechlichen Einkaufszentrenrecht, Wohnrechtliche Blätter 2000, 97ff

*Palmstorfer*, Radiusklauseln auf dem Prüfstand des Kartellrechts, Wohnrechtliche Blätter 2010, 120ff

*Pirko*, Ergänzung zum Beitrag von Palmstorfer „Radiusklauseln auf dem Prüfstand des Kartellrechts“, Wohnrechtliche Blätter 2010, 120ff

*Roth/Ackermann*, Frankfurter Kommentar zum Kartellrecht (Loseblattsammlung), Verlag Dr. Otto Schmidt

*Petsche/Urlesberger/Vartian*, Kartellrecht, Kurzkommentar, Manz, 1. Aufl.

Zwischenjahr für Einkaufszentren, Der Standard vom 26.01.2011

*Wiebe/Kodek*, Kommentar zum Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, Manz, 1. Aufl.

## **Judikaturverzeichnis:**

### Entscheidungen des Europäischen Gerichts 1. Instanz bzw des Europäischen gerichtshofs:

EuG, Rs T-7/93, Lagnese-Iglo, Slg 1995, II-1533

EuGH, RS 10/86, VAG France SA/Établissements Magne SA, Slg 1984/40, 4071, Rn 27f

### Entscheidungen des Verwaltungsgerichtshofs:

G 96/99-13

V 50/99-13

V 66/98-20

V 68/98-17

V 69/98-13

V 70/98-16

V 71/98-16

### Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs:

16 Ok 1/09

16 Ok 19/97

16 Ok 51/05

12 Os 234/69

11 Os 34/66

16 Ok 14/08

16 Ok 8/10

## Anhang

### Kartellgesetz 2005:

**§ 1.** (1) Verboten sind alle Vereinbarungen zwischen Unternehmern, Beschlüsse von Unternehmervereinigungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken (Kartelle).

(2) Nach Abs. 1 sind insbesondere verboten

1. die unmittelbare oder mittelbare Festsetzung der An- oder Verkaufspreise oder sonstiger Geschäftsbedingungen;

2. die Einschränkung oder Kontrolle der Erzeugung, des Absatzes, der technischen Entwicklung oder der Investitionen;

3. die Aufteilung der Märkte oder Versorgungsquellen;

4. die Anwendung unterschiedlicher Bedingungen bei gleichwertigen Leistungen gegenüber Handelspartnern, wodurch diese im Wettbewerb benachteiligt werden;

5. die an den Abschluss von Verträgen geknüpfte Bedingung, dass die Vertragspartner zusätzliche Leistungen annehmen, die weder sachlich noch nach Handelsbrauch in Beziehung zum Vertragsgegenstand stehen.

(3) Die nach Abs. 1 verbotenen Vereinbarungen und Beschlüsse sind nichtig.

(4) Einem Kartell im Sinn des Abs. 1 stehen Empfehlungen zur Einhaltung bestimmter Preise, Preisgrenzen, Kalkulationsrichtlinien, Handelsspannen oder Rabatte gleich, durch die eine Beschränkung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt wird (Empfehlungskartelle). Ausgenommen sind Empfehlungen, in denen ausdrücklich auf ihre Unverbindlichkeit hingewiesen wird und zu deren Durchsetzung wirtschaftlicher oder gesellschaftlicher Druck weder ausgeübt werden soll noch ausgeübt wird.

**§ 2.** (1) Vom Verbot nach § 1 sind Kartelle ausgenommen, die unter angemessener Beteiligung der Verbraucher an dem entstehenden Gewinn zur Verbesserung der Warenerzeugung oder -verteilung oder zur Förderung des technischen oder wirtschaftlichen Fortschritts beitragen, ohne dass den beteiligten Unternehmern

a) Beschränkungen auferlegt werden, die für die Verwirklichung dieser Ziele nicht unerlässlich sind, oder

b) Möglichkeiten eröffnet werden, für einen wesentlichen Teil der betreffenden Waren den Wettbewerb auszuschalten.

(2) Jedenfalls vom Verbot nach § 1 ausgenommen sind die folgenden Kartelle:

1. Kartelle, an denen Unternehmer beteiligt sind, die gemeinsam am gesamten inländischen Markt einen Anteil von nicht mehr als 5 % und an einem allfälligen inländischen räumlichen Teilmarkt von nicht mehr als 25 % haben (Bagatellkartelle);

2. Vereinbarungen über die Bindung des Letztverkäufers im Handel mit Büchern, Kunstdrucken, Musikalien, Zeitschriften und Zeitungen an den vom Verleger festgesetzten Verkaufspreis;

3. Wettbewerbsbeschränkungen zwischen Genossenschaftsmitgliedern sowie zwischen diesen und der Genossenschaft, soweit diese Wettbewerbsbeschränkungen durch die Erfüllung des Förderungsauftrags von Genossenschaften (§ 1 des Gesetzes über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften, RGBl. Nr. 70/1873) berechtigt sind;

4. Wettbewerbsbeschränkungen zwischen den Mitgliedern einer Kreditinstitutsgruppe im Sinne des § 30 Abs. 2a Bankwesengesetz – BWG, BGBl. Nr. 532/1993 Art. I;

5. Vereinbarungen, Beschlüsse und Verhaltensweisen von landwirtschaftlichen Erzeugerbetrieben, Vereinigungen von landwirtschaftlichen Erzeugerbetrieben oder Vereinigungen von solchen Erzeugervereinigungen über

a) die Erzeugung oder den Absatz landwirtschaftlicher Erzeugnisse oder

b) die Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen für die Lagerung, Be- oder Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,

sofern sie keine Preisbindung enthalten und den Wettbewerb nicht ausschließen. Als landwirtschaftliche Erzeugerbetriebe gelten auch Pflanzen- und Tierzuchtbetriebe und die auf der Stufe dieser Betriebe tätigen Unternehmen. Landwirtschaftliche Erzeugnisse sind die in Anhang II des Vertrages zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft angeführten Erzeugnisse sowie die durch Be- oder Verarbeitung dieser Erzeugnisse gewonnenen Waren, deren Be- oder Verarbeitung durch landwirtschaftliche Erzeugerbetriebe oder ihre Vereinigungen üblicherweise durchgeführt werden.

**§ 3.** (1) Der Bundesminister für Justiz kann im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit durch Verordnung feststellen, dass

bestimmte Gruppen von Kartellen nach § 2 Abs. 1 vom Kartellverbot ausgenommen sind. In solchen Verordnungen kann auf die jeweils geltende Fassung einer Verordnung nach Art. 81 Abs. 3 EGV verwiesen werden.

(2) Soweit eine Verordnung nach Abs. 1 besondere Bestimmungen für Kreditinstitute, Unternehmen der Vertragsversicherung oder Pensionskassen enthält, ist sie auch im Einvernehmen mit dem Bundesminister für Finanzen zu erlassen.

**§ 4.** (1) Marktbeherrschend im Sinn dieses Bundesgesetzes ist ein Unternehmer, der als Anbieter oder Nachfrager

1. keinem oder nur unwesentlichem Wettbewerb ausgesetzt ist oder

2. eine im Verhältnis zu den anderen Wettbewerbern überragende Marktstellung hat; dabei sind insbesondere die Finanzkraft, die Beziehungen zu anderen Unternehmern, die Zugangsmöglichkeiten zu den Beschaffungs- und Absatzmärkten sowie die Umstände zu berücksichtigen, die den Marktzutritt für andere Unternehmer beschränken.

(2) Wenn ein Unternehmer als Anbieter oder Nachfrager am gesamten inländischen Markt oder einem anderen örtlich relevanten Markt

1. einen Anteil von mindestens 30% hat oder

2. einen Anteil von mehr als 5% hat und dem Wettbewerb von höchstens zwei Unternehmern ausgesetzt ist oder

3. einen Anteil von mehr als 5% hat und zu den vier größten Unternehmern auf diesem Markt gehört, die zusammen einen Anteil von mindestens 80% haben, dann trifft ihn die Beweislast, dass die Voraussetzungen nach Abs. 1 nicht vorliegen.

(3) Als marktbeherrschend gilt auch ein Unternehmer, der eine im Verhältnis zu seinen Abnehmern oder Lieferanten überragende Marktstellung hat; eine solche liegt insbesondere vor, wenn diese zur Vermeidung schwerwiegender betriebswirtschaftlicher Nachteile auf die Aufrechterhaltung der Geschäftsbeziehung angewiesen sind.

**§ 5.** (1) Der Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung ist verboten. Dieser Missbrauch kann insbesondere in Folgendem bestehen:

1. der unmittelbaren oder mittelbaren Erzwingung unangemessener Einkaufs- oder Verkaufspreise oder sonstiger Geschäftsbedingungen, wie insbesondere unangemessener Zahlungsfristen und Verzugszinsen,

2. der Einschränkung der Erzeugung, des Absatzes oder der technischen Entwicklung zum Schaden der Verbraucher,

3. der Benachteiligung von Vertragspartnern im Wettbewerb durch Anwendung unterschiedlicher Bedingungen bei gleichwertigen Leistungen,

4. der an die Vertragsschließung geknüpften Bedingung, dass die Vertragspartner zusätzliche Leistungen annehmen, die weder sachlich noch nach Handelsbrauch in Beziehung zum Vertragsgegenstand stehen,

5. dem sachlich nicht gerechtfertigten Verkauf von Waren unter dem Einstandspreis.

(2) Im Fall des Abs. 1 Z 5 trifft den marktbeherrschenden Unternehmer die Beweislast für die Widerlegung des Anscheins eines Verkaufs unter dem Einstandspreis sowie für die sachliche Rechtfertigung eines solchen Verkaufs.

### **Art 101 AEUV**

(1) Mit dem Binnenmarkt unvereinbar und verboten sind alle Vereinbarungen zwischen Unternehmen, Beschlüsse von Unternehmensvereinigungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen, welche den Handel zwischen Mitgliedstaaten zu beeinträchtigen geeignet sind und eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs innerhalb des Binnenmarkts bezwecken oder bewirken, insbesondere

a) die unmittelbare oder mittelbare Festsetzung der An- oder Verkaufspreise oder sonstiger Geschäftsbedingungen;

b) die Einschränkung oder Kontrolle der Erzeugung, des Absatzes, der technischen Entwicklung oder der Investitionen;

c) die Aufteilung der Märkte oder Versorgungsquellen;

d) die Anwendung unterschiedlicher Bedingungen bei gleichwertigen Leistungen gegenüber Handelspartnern, wodurch diese im Wettbewerb benachteiligt werden;

e) die an den Abschluss von Verträgen geknüpfte Bedingung, dass die Vertragspartner zusätzliche Leistungen annehmen, die weder sachlich noch nach Handelsbrauch in Beziehung zum Vertragsgegenstand stehen.

(2) Die nach diesem Artikel verbotenen Vereinbarungen oder Beschlüsse sind nichtig.

(3) Die Bestimmungen des Absatzes 1 können für nicht anwendbar erklärt werden auf

— Vereinbarungen oder Gruppen von Vereinbarungen zwischen Unternehmen,

— Beschlüsse oder Gruppen von Beschlüssen von Unternehmensvereinigungen,

— aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen oder Gruppen von solchen,

die unter angemessener Beteiligung der Verbraucher an dem entstehenden Gewinn zur Verbesserung der Warenerzeugung oder -verteilung oder zur Förderung des technischen oder wirtschaftlichen Fortschritts beitragen, ohne dass den beteiligten Unternehmen

a) Beschränkungen auferlegt werden, die für die Verwirklichung dieser Ziele nicht unerlässlich sind, oder

b) Möglichkeiten eröffnet werden, für einen wesentlichen Teil der betreffenden Waren den Wettbewerb auszuschalten.

## Landesgesetze Raumordnung ÖSTERREICH

### **BURGENLAND** (Burgenländisches Raumplanungsgesetz)

#### **§ 14d**

#### **Einkaufszentren**

(1) Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes sind für den überörtlichen Bedarf bestimmte Handelsbetriebe samt den damit im Zusammenhang stehenden Dienstleistungseinrichtungen, in denen auf einer wirtschaftlich, baulich oder funktionell zusammenhängenden Verkaufsfläche

a) von mehr als 800 m<sup>2</sup> Güter verschiedener Warengruppen oder

b) von mehr als 500 m<sup>2</sup> Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs

angeboten werden.

Zur Verkaufsfläche gehören die Flächen aller Räume, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Sanitär-, Sozial- und Lagerräume.

(2) Die Errichtung von Einkaufszentren ist nach Maßgabe der folgenden Absätze nur zulässig

a) in der Landeshauptstadt und in den Bezirkshauptorten,

- b) in Orten mit mehr als 2.000 Einwohnern (jeweils letzte Volkszählung),
- c) in Orten, die insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Wirtschafts-, Versorgungs- und Tourismusfunktion durch Verordnung der Landesregierung als Einkaufsorte festgelegt werden.

(3) Die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von Einkaufszentren sowie die Verwendung eines bestehenden Gebäudes als Einkaufszentrum im Sinne des Abs. 1 bedarf - unbeschadet der nach anderen gesetzlichen Vorschriften erforderlichen Bewilligungen - einer Bewilligung der Landesregierung. Dem Ansuchen sind Einreichpläne (Lageplan mit Parkplatzgestaltung, Grundriß, Ansichten) und Projektsbeschreibung samt Branchemix in dreifacher Ausfertigung anzuschließen. Bei Einkaufszentren über 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist überdies eine Untersuchung auf fachlicher Grundlage über die abschätzbaren Auswirkungen auf die Raumstruktur vorzulegen (Raumverträglichkeitsprüfung).

(4) Die Bewilligung ist - erforderlichenfalls unter Vorschreibung von Auflagen - mit Bescheid zu erteilen, wenn

- a) die für die Errichtung vorgesehenen Flächen als Bauland-Geschäftsgebiet, Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland-gemischtes Baugebiet ausgewiesen sind und es sich um einen Standort im Sinne des Abs. 2 handelt,
- b) überörtliche Interessen, insbesondere der Wasser- und Energieversorgung, der Abwasserbeseitigung und der Verkehrserschließung nicht beeinträchtigt werden,
- c) eine übermäßige Belastung des Naturhaushaltes sowie eine grobe Störung des Orts- und Landschaftsbildes nicht zu befürchten ist,
- d) entsprechend der Widmungsart eine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der Nachbarn oder übermäßige Belastung des Straßenverkehrs nicht zu erwarten ist,
- e) die Verkaufsfläche für Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs für das beantragte Einkaufszentrum

- a) in der Landeshauptstadt nicht mehr als 1000 m<sup>2</sup>,
- b) in den Bezirkshauptorten nicht mehr als 800 m<sup>2</sup>,
- c) in Orten gemäß Abs. 2 lit. b und c nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> beträgt und für je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens sechs Stellplätze für Kraftfahrzeuge und mindestens zwei Stellplätze für Fahrräder in einem räumlichen und funktionellen Naheverhältnis zum Einkaufszentrum vorgesehen sind.

(5) In begründeten Einzelfällen kann die Behörde vom Erfordernis des Abs. 4 lit. f abgehen und unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ziel- und Quellenverkehrsaufkommens sowie der örtlichen Gegebenheiten eine entsprechend höhere oder niedrigere Anzahl von Stellplätzen vorschreiben. In geschlossenen Siedlungsgebieten (z. B. im Flächenwidmungsplan ausgewiesener Stadt- oder Ortskern), Fußgängerzonen und ähnlichen

berücksichtigungswürdigen Baugebieten kann vom Widmungserfordernis gemäß Abs. 4 lit. a, von der Verkaufsflächenobergrenze gemäß Abs. 4 lit. e und vom Stellplatzerfordernis gemäß Abs. 4 lit. f abgegangen werden.

(6) Im Bewilligungsverfahren ist der Standortgemeinde durch Übermittlung der Einreichpläne und Projektbeschreibung samt Branchenmix gemäß Abs. 3 Gelegenheit zu geben, binnen sechs Wochen Stellung zu nehmen. Die Wirtschaftskammer Burgenland und die Kammer für Arbeiter und Angestellte für das Burgenland sind gleichzeitig von der jeweiligen Einleitung eines Bewilligungsverfahrens durch Übermittlung der Einreichpläne und Projektbeschreibung samt Branchenmix gemäß Abs. 3 in Kenntnis zu setzen.

(7) Die Bewilligung erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht binnen zwei Jahren nach Rechtskraft der Bewilligung begonnen wird.

## **KÄRNTEN** (Kärntner Gemeindeplanungsgesetz)

### **§ 8**

#### **Sonderwidmung**

(1) Flächen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze, das sind Wohngebäude oder Wohnungen, die zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes bestimmt sind, müssen als Sonderwidmung festgelegt werden.

(2) Ein Apartmenthaus ist ein Gebäude mit mehr als drei selbständigen Wohnungen, von denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung oder auf Grund der vorgesehenen Eigentums- oder Bestandsverhältnisse anzunehmen ist, daß sie zur Deckung eines lediglich zeitweilig gegebenen Wohnbedarfes als Freizeitwohnsitz bestimmt sind.

(3) Eine Verwendung als Freizeitwohnsitz ist bei Wohngebäuden oder Wohnungen anzunehmen, bei denen auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausgestaltung, Einrichtung u. ä. erkennbar davon auszugehen ist, daß sie nicht zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes im Mittelpunkt der Lebensbeziehungen bestimmt sind, sondern zum Aufenthalt während des Wochenendes, des Urlaubes, der Ferien oder sonst nur zeitweilig zu Freizeit- oder Erholungszwecken benützt werden sollen.

(4) Sonderwidmungen für Apartmenthäuser und für sonstige Freizeitwohnsitze dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Geschäftsgebieten und in Kurgemeinden, ausgenommen in reinen Kurgemeinden, festgelegt werden.

(4a) Sonderwidmungen für Apartmenthäuser dürfen nur außerhalb von Vorranggebieten für den Fremdenverkehr (§ 2 Abs 3 lit i in Verbindung mit Abs 3a) festgelegt werden.

(5) (entfällt)

(6) (entfällt)

(7) Flächen für Einkaufszentren müssen als Sonderwidmung festgelegt werden. Diese Festlegung darf - ausgenommen in den Fällen des § 11 - nur insoweit erfolgen, als in einem Entwicklungsprogramm (§ 10) bestimmt ist, daß eine dieser Sonderwidmungen entsprechende Verwendung von Grundflächen in der betreffenden Gemeinde zulässig ist. Die Festlegung der Sonderwidmung darf den Grundsätzen des § 10 Abs 3 nicht widersprechen. Bei der Festlegung einer Sonderwidmung ist überdies auf die Stärkung der typischen und gewachsenen innerörtlichen Strukturen unter Berücksichtigung der Zentrenhierarchie innerhalb des Gemeindegebietes einschließlich des Umstandes der Sicherung der Nahversorgung, des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

(8) Betriebe des Handels gelten unter folgenden Bedingungen als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes:

a) Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte (Großgeschäfte), Shoppingcenters u. ä., in denen Güter mehrerer Warengruppen einschließlich Lebensmittel angeboten werden und bei denen die wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie I, im folgenden EKZ I genannt);

b) Verkaufslokale des Einzelhandels und Großhandels - ausgenommen Baumschulen und Gärtnereien sowie Verkaufslokale (Verkaufsflächen), in denen im räumlichen Zusammenhang mit einer Produktionsstätte ausschließlich die erzeugten Produkte angeboten werden - wie Verbrauchermärkte, Warenhäuser, Supermärkte, Shoppingcenters u. ä., die in ihrem Warenangebot keine Lebensmittel führen und deren wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt (Einkaufszentrum der Kategorie II, im folgenden EKZ II genannt). Verkaufslokale des Kraftfahrzeug- und Maschinenhandels, des Baustoffhandels (ausgenommen Baumärkte) sowie des Möbelhandels und des Brennstoffhandels, von denen keines in seinem Warenangebot Lebensmittel führt, gelten erst ab einer wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche von 2500 m<sup>2</sup> als EKZ II.

(8a) Verkaufslokale des Einzelhandels nach Abs 8 lit a und lit b gelten nicht als Einkaufszentren im Sinne dieses Gesetzes, wenn sie in einem festgelegten Orts- und Stadtkern (§ 9a) gelegen sind.

(8b) Für Verkaufslokale des Einzelhandels nach Abs 8a ist ein Teilbebauungsplan zu erlassen, in dem neben den Bebauungsbedingungen nach § 25 Abs 1 und § 25 Abs 2 lit a, lit b, lit h und lit i auch das

Höchstausmaß der zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche festzulegen sind.

(8c) Sonderwidmungen für Einkaufszentren dürfen in Dorfgebieten, Wohngebieten, Kurgebieten und Geschäftsgebieten festgelegt werden.

(9) Verkaufslokale des Großhandels nach Abs 8 lit a und lit b sind ausdrücklich als solche zu bezeichnen.

(10) Flächen für Veranstaltungszentren müssen, sofern sie nicht im Grünland gesondert festzulegen sind (§ 5 Abs 2 lit d), als Sonderwidmung festgelegt werden. Bei der Festlegung der Sonderwidmung für Veranstaltungszentren ist der jeweilige Verwendungszweck auszuweisen.

(11) Als Veranstaltungszentren gelten bauliche Anlagen zur Durchführung von Veranstaltungen, die nicht bloß dem vorübergehenden Bedarf im Rahmen von Märkten, Kirchtagen, Ausstellungen, Messen und ähnlichem dienen, sondern dauerhaft für die Durchführung von Veranstaltungen bestimmt sind, an denen jeweils mehr als 500 Besucher teilnehmen können, wie insbesondere Stadien und Hallen für sportliche oder kulturelle Zwecke, Großdiskotheken u. dgl. Großkinos gelten bereits dann als Veranstaltungszentren, wenn an den Kinoveranstaltungen bezogen auf die Gesamtanlage jeweils mehr als 300 Besucher teilnehmen können.

(12) Bei der Festlegung von Sonderwidmungen für Veranstaltungszentren ist auf die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen Strukturen unter Berücksichtigung der funktionalen Gliederung des Gemeindegebietes einschließlich des Lärm- und Umweltschutzes, der Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastungen sowie der Erreichbarkeit mit Linien des öffentlichen Personenverkehrs Bedacht zu nehmen.

(13) Sonderwidmungen für Veranstaltungszentren dürfen in Dorfgebieten, Gewerbegebieten, Geschäftsgebieten und Kurgebieten, reinen Kurgebieten sowie Sondergebieten festgelegt werden.

## **§ 9**

### **Verkaufsfläche**

Zur Verkaufsfläche (§ 8 Abs 8) gehören die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure und Räume für Sanitäreinrichtungen sowie die Verkaufsflächen im Freien. Bei der Ermittlung wirtschaftlich zusammenhängender Verkaufsflächen sind die Verkaufsflächen mehrerer Betriebe des Handels zusammenzuzählen, wenn diese eine bauliche oder betriebsorganisatorische Einheit bilden.

## **§ 9a**

### **Orts- und Stadtkerne**

(1) Gemeinden, die im Entwicklungsprogramm nach § 10 als Oberzentren festgelegt sind, und Gemeinden, die im Entwicklungsprogramm nach § 10 als Mittelzentren festgelegt sind, dürfen im Flächenwidmungsplan unter Bedachtnahme auf die Grundsätze nach § 10 Abs 3 innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts- oder Stadtkern festgelegt werden.

(2) Als Orts- oder Stadtkerne dürfen nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf den Charakter als Ober- oder Mittelzentrum und auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

a) eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und

b) gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen.

(3) Die Landesregierung hat mit Verordnung unter Bedachtnahme auf Abs 1 und Abs 2 nähere Regelungen für die Festlegung von Orts- und Stadtkernen in Ober- und Mittelzentren zu erlassen.

(4) Die Festlegung eines Orts- oder Stadtkernes ist im Flächenwidmungsplan durch eine Umfassungslinie ersichtlich zu machen.

(5) Für das Verfahren und die Kundmachung bei der Festlegung von Orts- und Stadtkernen gelten die Bestimmungen der §§ 13 bis 15 mit der Maßgabe, dass

a) die mangelhafte Verständigung der grundbücherlichen Eigentümer (§ 13 Abs 1) keinen Einfluss auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Flächenwidmungsplanes hat,

b) die Genehmigung auch zu versagen ist, wenn die Voraussetzungen nach Abs 1 oder Abs 2 nicht gegeben sind oder der Flächenwidmungsplan der Verordnung gemäß Abs 3 nicht entspricht. Der Bürgermeister kann, wenn eine besondere finanzielle Belastung durch die schriftliche Verständigung entsteht, von dieser absehen, sofern in einer in Kärnten erscheinenden regionalen, auflagestarken Tageszeitung ein Hinweis auf die Auflage des Entwurfes des Flächenwidmungsplanes aufgenommen wird; der Hinweis hat

bei einer Bekanntgabe nach § 13 Abs 2 einmal, sonst zweimal während der ersten beiden Wochen der Kundmachung an der Amtstafel zu erfolgen.

## **§ 10**

### **Entwicklungsprogramm für Versorgungsinfrastruktur**

(1) Die Landesregierung hat zur Erhaltung und Sicherung der in Kärnten vorgegebenen Zentrenstrukturen sowie zur Erhaltung infrastrukturell vielfältiger Orts- und Stadtkerne ein Entwicklungsprogramm nach § 3 des Kärntner Raumordnungsgesetzes zu erlassen.

(2) Im Entwicklungsprogramm sind jedenfalls festzulegen:

- a) die Städte Klagenfurt und Villach als Oberzentren;
- b) welche Gemeinden als Mittelzentren oder als Unterzentren festgelegt werden;
- c) das Höchstausmaß der in den jeweiligen Oberzentren, Mittelzentren und Unterzentren insgesamt zulässigen Fläche für wirtschaftlich zusammenhängende Verkaufsflächen für EKZ I, ausgenommen EKZ I nach Abs 5.

(3) Bei der Erlassung eines Entwicklungsprogrammes ist auf die Ziele nach Abs 1 sowie auf die zentral-örtlichen Funktionen in den Gemeinden auf Grund ihrer Ausstattung mit Diensten und Einrichtungen überörtlicher Bedeutung sowie auf die Stärkung der typischen und gewachsenen Strukturen Bedacht zu nehmen.

(4) Im Zeitpunkt der Erlassung des Entwicklungsprogrammes bestehende Sonderwidmungen für Einkaufszentren mit Lebensmitteln im Warenangebot sowie weiters auf Grund dieses Gesetzes festgelegte Sonderwidmungen für EKZ I sind von der Gemeinde vor der Festlegung weiterer Sonderwidmungen für EKZ I auf die nach Abs 2 lit c festgelegte Höchstzahl anzurechnen. Die Gemeinde ist verpflichtet, das Ausmaß von wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsflächen, für die noch eine Sonderwidmung für EKZ I erlassen werden darf, evident zu halten und der Landesregierung jeweils gleichzeitig mit einem Antrag nach § 13 Abs 5 mitzuteilen.

(5) Die Festlegungen nach Abs 2 lit c sowie Anrechnungen nach Abs 4 gelten nicht für folgende EKZ I:

- a) (entfällt)
- b) Verkaufslokale des Einzelhandels in den Städten Klagenfurt und Villach, die aus einem räumlichen Zusammenschluß einzelner, eigenständig geführter Geschäftseinheiten mit jeweils maximalen Verkaufsflächen von 200 m<sup>2</sup> bestehen, sofern im fußläufigen Einzugsbereich eines derartigen Einkaufszentrums mindestens 8000 Einwohner leben und der Bereich des vorgesehenen Standortes innerstädtisch zentralörtliche Funktionen aufweist. Für die Ermittlung der Einwohnerzahl gilt § 18 Abs 2 der Allgemeinen Gemeindeordnung 1993, in ihrer jeweils geltenden Fassung, sinngemäß.

(6) Die Landesregierung ist verpflichtet, das Entwicklungsprogramm insbesondere hinsichtlich der Festlegungen nach Abs 2 lit c zu ändern, wenn sich durch spezifische Besonderheiten insbesondere in Mittel- oder Unterzentren, wie etwa auf Grund ihrer Lage zum benachbarten Ausland, geänderte raumordnerische Rahmenbedingungen ergeben.

## **§ 11 Ausnahmen**

(1) Grenzen Gemeinden, die nach dem Entwicklungsprogramm keine Sonderwidmung für Einkaufszentren erlassen dürfen, an die Oberzentren Klagenfurt und Villach (§ 10 Abs 2 lit a) an, so darf die Landesregierung auf Antrag diesen Gemeinden mit Bescheid die Bewilligung erteilen, abweichend vom Entwicklungsprogramm eine Sonderwidmung für Einkaufszentren festzulegen, wenn und soweit

- a) die Festlegung der Sonderwidmung im näheren Einzugsbereich des Oberzentrums erfolgen soll und
- b) nachgewiesen ist, daß durch die beantragte Maßnahme die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Interessen der übrigen angrenzenden Gemeinden nicht verletzt werden und auch den Raumordnungsgrundsätzen betreffend die Standortgemeinde nicht widersprochen wird und
- c) das für Unterzentren festgelegte Höchstausmaß der für ein einzelnes EKZ zulässigen wirtschaftlich zusammenhängenden Verkaufsfläche nicht überschritten wird.

(2) Dem Antrag auf Bewilligung nach Abs 1 ist zur Beurteilung des Vorliegens der Bewilligungsvoraussetzungen ein Gutachten anzuschließen. Der Antrag hat weiters das Ausmaß und die Lage der beabsichtigten Sonderwidmung für EKZ I zu enthalten. § 13 Abs 6 gilt sinngemäß.

(3) Eine Bewilligung nach Abs 1 darf nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen hierfür gegeben sind. In Verfahren nach Abs 1 haben die antragstellende Gemeinde sowie das angrenzende Oberzentrum und die sonst an die antragstellende Gemeinde angrenzenden Gemeinden Parteistellung.

## **NIEDERÖSTERREICH** (Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz)

### **§ 1 Begriffe und Leitziele**

Abs 1

10. Bruttogeschosßfläche von Handelsbetrieben: die Summe der Grundrißflächen der Voll- und Nebengeschosße eines Gebäudes oder Gebäudeteiles, welche von einem oder mehreren Handelsbetrieben genutzt

werden, mit Ausnahme der für Garagen und Haustechnik verwendeten Bereiche. Die Bruttogeschoßfläche ist von den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände zu berechnen;

18. Verkaufsfläche: die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und auf denen Waren angeboten werden.

Abs 2

3. Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung:

- a) Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.
- b) Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.
- c) Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung) der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereiche als touristischer Anziehungspunkt.

## **§ 17**

### **Gebiete für Handelseinrichtungen**

(1) In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche oder Bruttogeschoßfläche.

Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 bleiben zulässig.

(2) Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen – darf die Bruttogeschoßfläche von Handelsbetrieben nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrums-relevante Waren 80 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

(4) Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Bruttogeschoßflächen in den Fällen gemäß Abs. 2 nicht mehr als 1.000 m<sup>2</sup> und die Summe der Verkaufsflächen an Standorten gemäß Abs. 3 nicht mehr als 80 m<sup>2</sup> betragen. Eine funktionelle Einheit ist dann gegeben, wenn im umgebenden Bereich die

Gebäude ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen genutzt werden und mehrheitlich über private (eigene oder gemeinsame) Abstellanlagen für die Kraftfahrzeuge der Kunden verfügen.

(5) Unabhängig von ihrer Lage unterliegen Handelsbetriebe keinen Größenbeschränkungen, wenn sie – abgesehen von dem im Abs. 3 bezeichneten Ausmaß – ausschließlich Waren anbieten, welche nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen (nicht zentrumsrelevante Waren). Diese Warengruppen sind durch Verordnung der Landesregierung festzulegen.

(6) Unabhängig von den Bestimmungen der Abs. 2 und 3 ist der Direktverkauf von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren zulässig. Weiters ist der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu bewerten sind, zulässig. Dies allerdings nur soweit, als der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt. Darüber hinaus sind Handelseinrichtungen zulässig, wenn diese ihre Waren ausschließlich an Wiederverkäufer abgeben.

### **NÖ Warengruppen-Verordnung**

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

### **OBERÖSTERREICH** (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz)

#### **§11**

#### **Raumordnungsprogramme**

(3) Regionale Raumordnungsprogramme sollen die anzustrebende ökologische, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung des Planungsraumes darstellen und haben insbesondere Aussagen zu enthalten über:

1. die Stellung der Gemeinde in der Region;
2. die Möglichkeiten und die vorrangigen Ziele der infrastrukturellen Erschließung;

3. Vorrangflächen für Nutzungsansprüche im Bauland und im Grünland zur Festlegung der Grenzen von räumlicher Ausdehnung und Widmungsvorbehalte.

## **§24**

### **Geschäftsbauten**

(1) Als Geschäftsbauten gelten Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m<sup>2</sup> beträgt. Als Gesamtverkaufsfläche gelten alle Flächen eines Handelsbetriebs, auf denen Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unabhängig davon, ob es sich um geschlossene Räume oder Freiflächen handelt. Die Verkaufsflächen mehrerer Handelsbetriebe, die in einem räumlichen Naheverhältnis zueinander stehen oder eine betriebsorganisatorische, funktionelle oder wirtschaftsstrukturelle Einheit bilden, insbesondere gemeinsam genutzte Einrichtungen, z. B. Gänge, Parkplätze, Garagen, interne Infrastruktur haben (sogenannte Einkaufs- oder Fachmarktzentren) sind – ausgenommen in Kerngebieten – zur Ermittlung der Gesamtverkaufsfläche zusammenzuzählen.

(2) Übersteigt die nach Abs. 1 zu ermittelnde Gesamtverkaufsfläche eines oder mehrerer Handelsbetriebe 1.500 m<sup>2</sup>, dürfen die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nur insoweit als Gebiet für Geschäftsbauten gewidmet werden, als in einem Raumordnungsprogramm (§ 11 Abs. 3) die Widmung für zulässig erklärt wird. In diesem Raumordnungsprogramm sind nähere Festlegungen insbesondere darüber zu treffen, welche Arten von Märkten (z. B. Lebensmittelmärkte, Bau-, Möbel-, Textil-, Fliesenfachmärkte, etc.) bis zu welcher Gesamtverkaufsfläche zulässig sind. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots (z. B. Lebensmittel der Grundversorgung) ist zulässig.

(3) Widmet eine Gemeinde Gebiete für Geschäftsbauten (§ 23 Abs. 3), hat der Flächenwidmungsplan festzulegen, welches Höchstausmaß an Gesamtverkaufsfläche Geschäftsbauten haben dürfen, die darauf errichtet werden sollen. Die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots (z. B. Lebensmittel der Grundversorgung) ist zulässig.

## **SALZBURG** (Salzburger Raumordnungsgesetz)

### **Handelsgroßbetriebe**

## **§ 32**

(1) Handelsgroßbetriebe sind Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen die in der Anlage 1 festgelegte Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Davon werden nicht erfasst:

1. Betriebe des Kraftfahrzeug- und des Maschinenhandels,
2. Betriebe des konventionellen Baustoffhandels,
3. Baumschulen und Berufsgärtnereien.

(2) Verkaufsflächen sind Flächen,

1. auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden;
2. auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden;
3. die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen;
4. die sich mit einer dieser Flächen in einem gemeinsamen Raum befinden;
5. die innerhalb eines Baues der Erschließung einer dieser Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.
- 6.

Davon werden nicht erfasst:

- a) die Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Stiegehäusern und Sanitärräumen mit ihren Zugängen;
- b) die Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden und in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind, ausgenommen in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen, zusammenzuzählen, wenn sie zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

- entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden
- oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen werden.

(3) Die Handelsgroßbetriebe werden in folgende Kategorien unterteilt:

1. Verbrauchermärkte: Als Verbrauchermärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die in ihrem Warensortiment ausschließlich oder überwiegend Lebens- und Genussmittel an Letztverbraucher anbieten.
2. C&C-Märkte: Als C&C-Märkte gelten Handelsgroßbetriebe, die grundsätzlich nur Wiederverkäufern zugänglich sind.
3. Fachmärkte: Als Fachmärkte gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren einer oder mehrerer Warengruppen sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel anbieten, mit Ausnahme von Bau-, Möbel- oder Gartenmärkten.
4. Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte: Als solche gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren für Baumaßnahmen, die Raumausstattung bzw die Raum- oder Gartengestaltung, Waren, die typischerweise mit dem Kraftfahrzeug abtransportiert werden sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel und sonstige Waren anbieten.

5. Einkaufszentren: Als Einkaufszentren gelten Handelsgroßbetriebe, die eine geplante Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben darstellen, die zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden.

(4) Bei der Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe sind auch die jeweilige zulässige Kategorie und die jeweils höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche festzulegen.

- (5) Gebiete für Handelsgroßbetriebe dürfen nur ausgewiesen werden:
1. soweit eine solche Widmung durch eine in Geltung stehende Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe für zulässig erklärt ist;
  2. in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen
    - a) in den Städten Bischofshofen, Hallein, Mittersill, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Saalfelden am Steinernen Meer, Salzburg, St Johann im Pongau, Seekirchen am Wallersee und Zell am See sowie in den Marktgemeinden Straßwalchen und Tamsweg;
    - b) in anderen Gemeinden, wenn eine durch Verordnung der Landesregierung festzulegende Obergrenze an Gesamtverkaufsfläche eines Handelsgroßbetriebs nicht überschritten wird. Die Obergrenze ist unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde festzulegen.

(6) Im Flächenwidmungsplan sind außerdem das Datum des Inkrafttretens und eine allfällige Verlängerung einer Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, anzugeben. Ab dem Außerkrafttreten der Standortverordnung (§ 14 Abs 4) ist eine der Standortverordnung entsprechende Flächenwidmung bei der Beurteilung von Bauvorhaben für Handelsgroßbetriebe nicht mehr anzuwenden. Diese Unanwendbarkeit ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin unverzüglich im Flächenwidmungsplan kenntlich zu machen.

(7) Bestehen bei einem Vorhaben Zweifel, ob nicht eine Widmung als Handelsgroßbetrieb erforderlich ist, hat die Behörde vor der Erteilung der Bewilligung eine Stellungnahme der Landesregierung einzuholen. Die Stellungnahme ist innerhalb von sechs Wochen ab Vorlage der Unterlagen abzugeben. Während dieser Frist darf vor Einlangen der Stellungnahme die Bewilligung nicht erteilt werden.

**Anlage 1 zu § 32 Abs 1  
Gesamtverkaufsflächen für Handelsgroßbetriebe**

| Gemeinde | Verbrauchermärkte | andere |
|----------|-------------------|--------|
|----------|-------------------|--------|

|  |                    | <b>Märkte</b>        |
|--|--------------------|----------------------|
| 1. Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg  | 800 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> |
| 2. Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St Gilgen, St Michael im Lungau, Straßwalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern | 500 m <sup>2</sup> | 800 m <sup>2</sup>   |
| 3. alle anderen Gemeinden  | 300 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup>   |

## **STEIERMARK** (Steiermärkisches Raumordnungsgesetz)

### **§ 2**

#### **Begriffsbestimmungen**

(1) Im Sinn dieses Gesetzes bedeutet

1. Angemessener Abstand: ist jener Abstand, der nach Abwägung raumordnungsfachlicher Überlegungen unter Berücksichtigung eventueller Auswirkungen eines Industrieunfalls zu einer Entflechtung zwischen sensiblen Gebieten im Sinn des § 26 Abs. 6 und Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG fallen, führen soll. Der angemessene Abstand hat zumindest den Auswirkungsbereich zu umfassen:  
Der Auswirkungsbereich ist der Umgebungsbereich eines Betriebes, der in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG (Seveso II Richtlinie) fällt, in dem bei einem schweren Unfall erhebliche Gefährdungen der Sicherheit und Gesundheit von Menschen und der Umwelt nicht ausgeschlossen werden können.
2. Appartementhaus: bauliche Anlage mit mehr als drei Wohnungen, die entsprechend ihrer Lage, Ausgestaltung, Einrichtung und dergleichen für eine Nutzung als Zweitwohnsitz typisch ist.
3. Baulandflächenbilanzplan: die Darstellung der unbebauten Baulandflächen und der Baulandmobilisierungsmaßnahmen.
4. Bauliche Einheit: wenn mehrere aneinander gebaute Gebäude bzw. Gebäudeteile (auch durch Feuermauern getrennt) durch gemeinsame

- äußere Gestaltungsmerkmale (z. B. Außenfassade, Dach) einen Gebäudekomplex mit einem einheitlichen Erscheinungsbild ergeben. Dies trifft nicht auf gewachsene innerstädtische Einkaufsstraßen zu. Ein gemeinsamer Bauplatz, ein gemeinsamer Zugang bzw. eine gemeinsame Erschließung können zusätzliche Merkmale für das Vorliegen einer baulichen Einheit sein.
5. Ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV): werktägliche Taktfrequenz zumindest 30 min. während der Öffnungszeiten der Einrichtung (z.B. Einkaufszentrum), Haltestelleneinzugsbereich 300 m.
  6. Betriebsorganisatorische Einheit: wenn Gebäude bzw. Gebäudekomplexe über gemeinsam genutzte Einrichtungen oder Anlagenteile wie z. B. Gänge, allgemeine Aufenthaltsbereiche, Infrastruktur, Parkplätze, Zufahrten, zentrale Warenlieferung, bauliche Werbeeinrichtungen verfügen, und zwar unabhängig vom Objekt und Grundeigentum; historisch gewachsene innerörtliche Einkaufsstraßen stellen keine betriebsorganisatorische Einheit dar.
  7. Dauerbewohnbarkeit: Eignung eines Gebäudes zur ständigen Wohnnutzung, welche sich durch entsprechende Größe, Form, technische Ausstattung und Einrichtung zeigt.
  8. Positiver Deckungsbeitrag: der Rohertrag (Erlös) eines Produktes abzüglich jener Kosten, die unmittelbar der Herstellung des Produktes zuzuordnen sind (variable Kosten).
  9. Dezentrale Konzentration: die Siedlungsentwicklung nach dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung. Diese Schwerpunkte werden durch die Siedlungsschwerpunkte (aus überörtlicher und örtlicher Sicht) gebildet.
  10. Differenzplan: Veränderung der Ausweisung/Festlegung zum bisherigen Rechtsstand.
  11. Flächenbilanz: die Berechnung und die Darstellung der unbebauten Grundflächen des Wohnbaulandes; das sind die Kategorien Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet (jeweils vollwertiges Bauland, Anschließungsgebiet und Sanierungsgebiet).
  12. Flächenrecycling: die nutzungsbezogene Wiedereingliederung von Grundstücken in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben.
  13. Gebietscharakter: der sichtbare Ausdruck einer in sich geschlossenen Lebenswelt, der aus den tradierten Erfahrungen im Umgang mit den landwirtschaftlichen, wirtschaftlichen, klimatischen und kulturellen Gegebenheiten entstanden ist. Dieser sichtbare Ausdruck artikuliert sich in der Bewirtschaftungsart, den erprobten Haustypen und den aus den Gegebenheiten entstandenen Siedlungsstrukturen, im städtischen Raum durch die vorhandene städtebauliche Struktur.
  14. Geruchsschwellenabstand: ist jener Abstand, bei dem die minimale Konzentration von Gerüchen, die ein normal empfindender Mensch durch den Geruchssinn gerade noch wahrnehmen kann, eine Geruchsempfindung auslöst

15. Geruchszahl (G): eine Zahl zur Abschätzung der Geruchsemissionen von Nutztieren haltenden Betrieben. Sie ist das Produkt aus der Tierzahl, einem tierspezifischen Faktor und einem landtechnischen Faktor.
16. Grenzänderung: die Änderung der Grenzen von zusammenhängenden Grundstücken, sodass die Form der Grundstücke für die beabsichtigte Nutzung zweckmäßiger gestaltet wird oder die Erschließungsmöglichkeit erleichtert wird.
17. Grundumlegung: die Neuordnung eines Baugebietes, sodass nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke entstehen.
18. Hoflage: ein räumliches Naheverhältnis und ein funktioneller Zusammenhang der Wohn-, Stall- und Wirtschaftsgebäude sowie der Nebengebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dabei sind die regional unterschiedlichen Gehöftformen landwirtschaftlicher Ensembles sowie die zu erzielende visuelle Einheit zu berücksichtigen.
19. Kleinregion: ein Zusammenschluss von Gemeinden, die untereinander räumlich funktionell verbunden sind und sich zur Abstimmung ihrer Entwicklung und zur Planung einer effizienten gemeinsamen Besorgung kommunaler Aufgaben zusammenschließen. Eine Kleinregion hat zumindest aus vier Gemeinden mit einer Gesamtzahl von mindestens 3.000 der mit Hauptwohnsitz in den angehörigen Gemeinden lebenden Personen (Wohnbevölkerung) zu bestehen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Kleinregion
  - a. mindestens drei Gemeinden aufweist und die Mindestzahl der Wohnbevölkerung erreicht oder überschritten wird oder
  - b. mindestens vier Gemeinden aufweist und die Mindestzahl der Wohnbevölkerung nur geringfügig unterschritten wird.
20. Konversionsflächen: ehemalige brach liegende oder noch bebaute Militär-, Industrie- und Gewerbeflächen, die für eine neue, gewandelte Nutzung (Konversion) zur Verfügung stehen.
21. Landtechnischer Faktor: die Summe der Werte für die Faktoren Lüftung, Entmistung und Fütterung.
22. Land und/oder forstwirtschaftliche Nutzung: die planvolle, grundsätzlich auf die Erzielung von Einnahmen gerichtete nachhaltige Tätigkeit, die zumindest die Annahme eines nebenberuflichen land- und/oder forstwirtschaftlichen der Urproduktion dienenden Betriebes rechtfertigt.
23. Mall: die der inneren Erschließung von Einkaufszentren dienenden Wege (ausgenommen Stiegen, abgeschlossene Treppenhäuser, Rolltreppen und Aufzüge).
24. Nutzfläche: Die gesamte Bodenfläche aller Geschäftsräumlichkeiten inklusive aller Nebenflächen wie Lager, Umkleiden usw., abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen).
25. Nutzungscharakter eines Gebäudes: der sichtbare Ausdruck von baulichen Voraussetzungen für eine bestimmte Nutzung. Dieser wird primär durch das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes, das sich aus der nutzungsbedingten äußeren und inneren baulichen Struktur ergibt, bestimmt.

26. Orts und Landschaftsbild: Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteiles unter Einschluss der bildhaften Wirkung, die von ihren Anlagen wie Parks, Schlossbergen und dergleichen ausgeht. Unter Landschaftsbild ist der visuelle Eindruck einer Landschaft einschließlich ihrer Silhouetten, Bauten und Ortschaften zu verstehen.
27. Ödland: Freilandflächen, die aus naturbedingten oder strukturellen Gründen derzeit oder permanent nicht land- und forstwirtschaftlich genutzt werden.
28. Privatzimmervermietung: die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als zehn Fremdenbetten.
29. Raumbedeutende Maßnahmen: sind Planungen und Projekte, für deren Verwirklichung Raum im größeren Umfang in Anspruch genommen wird bzw. die Struktur, Funktion oder die Entwicklungsmöglichkeiten des Raumes beeinflussen.
30. Räumliches Naheverhältnis: wenn Gebäude eine bauliche Einheit bilden oder diese nur durch Grundstreifen oder durch öffentliche oder private Verkehrsflächen derart getrennt sind, dass die kürzeste Fußwegentfernung zwischen den Handelsbetrieben nicht mehr als 100 m beträgt
31. Siedlungsschwerpunkt: weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen. Siedlungsschwerpunkte bündeln die Entwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, tragen zur Minimierung der Kosten für technische und soziale Infrastruktur bei und begünstigen den Ausbau bzw. die Aufrechterhaltung des öffentlichen Personennahverkehrs; Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht sind im Regionalplan festgelegte Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (im Regelfall der kompakte Hauptort mit allen öffentlichen Verwaltungseinrichtungen). Siedlungsschwerpunkte aus örtlicher Sicht können zusätzlich im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch die Gemeinde festgelegt werden.
32. Tierhaltungsbetrieb: Betrieb mit baulichen Anlagen zur Haltung von Nutztieren.
33. Unbebaute Grundflächen: jene Grundflächen, die nicht mit einem widmungskonformen Gebäude (Rohbaufertigstellung) oder mit einer mit der widmungskonformen Nutzung zusammenhängenden baulichen Anlage (wie Carport, Schwimmbekken und dergleichen) bebaut sind.
34. Unternehmen besonderer Bedeutung: sind solche, deren Tätigkeiten erhebliche Auswirkungen auf die Struktur, Funktion oder Entwicklungsmöglichkeiten des Raumes haben (wie z.B. Elektrizitätsversorgungsunternehmen, Unternehmen, die mit der Errichtung von Verkehrsinfrastruktur beauftragt sind, Industriebetriebe, Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG fallen).

35. Überwiegend bebautes Gebiet: ein Gebiet, bei dem zum Zeitpunkt der Beurteilung auf mehr als der Hälfte der Bauplätze Gebäude, zumindest im Rohbau, bestehen.
36. Verkaufsfläche: Zur Verkaufsfläche gehören alle Flächen, auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden. Die Gänge innerhalb der Verkaufsräume sowie die Mall zählen zur Verkaufsfläche, wobei bei Einkaufszentren 1 der auf die Verkaufsflächen für Lebensmittel entfallende Anteil der Mall prozentuell im Verhältnis zu den sonstigen Verkaufsflächen zu ermitteln ist. Für Kunden gesperrte Lagerräume und Flächen zur inneren Erschließung (z. B. Stiegenhäuser) und sonst für Kunden bestimmte Flächen (Windfänge, Sanitärräume und dergleichen) zählen nicht zur Verkaufsfläche, wenn auf diesen Flächen keine Waren ausgestellt oder angeboten werden.
37. Wohnbaulandbedarf: jener Bedarf, welcher unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauches, der gestreuten Schwerpunktbildung (dezentrale Konzentration) im Einklang mit der anzustrebenden Bevölkerungsdichte des Raumes und der Ausrichtung an der bestehenden Infrastruktur auf Basis des Trends und der angestrebten Entwicklungsziele (hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Haushaltsentflechtung, Bodenverbrauch, etc.) unter Zugrundelegung der jeweiligen zentralörtlichen Funktion abgeschätzt wurde.
38. Wohncharakter des Gebietes: die vorrangig durch Wohnnutzung geprägte Siedlungsstruktur, welche durch die Art der Nutzungen und deren typische Emissionen (wie z.B. Lärm), die Form und Dimension von Gebäuden sowie die Außenraumgestaltung gekennzeichnet ist.
39. Zentrale Orte: sind Gemeinden mit einem Angebot an öffentlichen und privaten Dienst und Versorgungsleistungen von zumindest überörtlicher Reichweite (z.B. Regionale Zentren oder Teilregionale Versorgungszentren).
40. Zersiedelung: eine unregelmäßige und unstrukturierte Siedlungsentwicklung (Bebauung) außerhalb der Grenzen bestehender Verbauungen oder in Form des Wachstums sporadischer Siedlungsansätze, wenn nicht im Rahmen einer planmäßigen Vorausschau eine Bebauung aus funktionellen und standortbezogenen Gegebenheiten begründbar ist.

## **§ 22**

### **Inhalt des örtlichen Entwicklungskonzeptes**

(1) Im örtlichen Entwicklungskonzept sind ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und unter Bedachtnahme auf überörtliche Planungen die raumbedeutsamen Maßnahmen zur Erreichung dieser Entwicklungsziele sowie deren zeitliche Reihenfolge aufzunehmen. Das örtliche Entwicklungskonzept hat auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren abzustellen.

(2) Im örtlichen Entwicklungskonzept sind rechtswirksame Planungen und Projekte im Sinn des § 26 Abs. 7 des Bundes und Landes zu berücksichtigen und ersichtlich zu machen.

(3) Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist vorzunehmen; der Inhalt der Entwicklungspläne dieser Gemeinden ist entlang der Gemeindegrenzen ersichtlich zu machen.

(4) Im örtlichen Entwicklungskonzept ist jedenfalls der Baulandbedarf für den Sektor Wohnen und, wenn auf der Basis nachvollziehbarer Prognosen möglich, auch für die Sektoren Gewerbe, Industrie, Handelseinrichtungen und Tourismus für den Planungszeitraum abzuschätzen. Allfällige überörtliche Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.

(5) Im Entwicklungsplan (§ 21 Abs. 2) sind festzulegen:

1. die räumlich funktionelle Gliederung,
2. die Entwicklungsrichtungen und Entwicklungsgrenzen von Baugebieten,
3. eine Prioritätensetzung der Siedlungs und Freiraumentwicklung und
4. gegebenenfalls besondere Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Industrie, Bereiche mit Nutzungseinschränkungen und deren Pufferzonen, besonders schützenswerte Bereiche (z.B. Ruhezone, Freihaltezone und andere Vorrang und Eignungszonen), den Ausschluss der Errichtung von Einkaufszentren und Handelsbetrieben und die Herabsetzung der Verkaufsfläche von Einkaufszentren bzw. Flächen für Lebensmittel. Dabei sind die Ziele der dezentralen Konzentration zu berücksichtigen. Eine räumliche Schwerpunktsetzung ist durch die Festlegung von Siedlungsschwerpunkten vorzunehmen. Die dem Bedarf nach Abs. 4 entsprechenden Entwicklungsreserven sind vorrangig in den Siedlungsschwerpunkten festzulegen. Hierfür sind folgende Kriterien heranzuziehen: Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, gute Erreichbarkeitsverhältnisse für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer, ausreichende Versorgung mit öffentlichen und privaten Diensten und technischer Infrastruktur sowie geeignete Umweltbedingungen.

(6) Im örtlichen Entwicklungskonzept können unter Bedachtnahme auf die Entwicklungsbedürfnisse rechtmäßig bestehender Betriebe für Tierhaltungsbetriebe insbesondere festgelegt werden:

1. Flächen, für die auf Grund ihrer Entfernung zu Siedlungs- oder Freiraumentwicklungsbereichen keine Geruchsschwellenabstände im Flächenwidmungsplan auszuweisen sind;
2. Flächen, in denen Tierhaltungsbetriebe ab einer Größe der Geruchszahl  $G=20$  einschließlich ihrer Geruchsschwellenabstände ausgeschlossen sind.

(7) Zur Vorbereitung der Bebauungsplanung soll die Gemeinde ein räumliches Leitbild als Teil des örtlichen Entwicklungskonzeptes erlassen. In diesem sind für das Bauland und für Sondernutzungen im Freiland insbesondere der Gebietscharakter sowie die Grundsätze zur Bauweise, zum Erschließungssystem, zur Freiraumgestaltung und dergleichen festzulegen.

(8) Gemeinden, die in einem Entwicklungsprogramm gemäß § 11 Abs. 9 als Vorranggebiete zur lufthygienischen Sanierung in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen von Raumheizungen ausgewiesen sind, sind verpflichtet, innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten des Entwicklungsprogramms kommunale Energiekonzepte zu erlassen, in denen jedenfalls die Entwicklungsmöglichkeiten einer Fernwärmeversorgung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben (Fernwärmeausbauplan) darzustellen sind. Andere Maßnahmen zur lufthygienischen Sanierung dürfen von der Gemeinde nur dort vorgesehen werden, wo der Fernwärmeausbau technisch undurchführbar oder wirtschaftlich unzumutbar ist. Vorhandene kommunale Energiekonzepte sind hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten der Fernwärmeversorgung zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

(9) Fernwärmeanschlussbereich:

1. Die Gemeinden haben durch Verordnung für das Gemeindegebiet oder Teile desselben die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem festzulegen (Fernwärmeanschlussbereich), wenn
  - a. sie gemäß § 11 Abs. 9 in einem Vorranggebiet zur lufthygienischen Sanierung liegen,
  - b. sie ein kommunales Energiekonzept erlassen haben und
  - c. für die Errichtung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung eine verbindliche Zusage des Fernwärmeversorgungsunternehmens vorliegt. Diese Zusage hat zumindest einen Ausbauplan mit orts und zeitbezogenen Daten und Angaben über angemessene, ihrer Höhe nach bestimmte Anschluss , Mess , Grund und Arbeitspreise sowie Bedingungen, unter denen sich diese verändern können (Wertsicherung), zu enthalten.
2. Die Verordnung gemäß Z. 1 ist innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Entwicklungsprogramms zu erlassen. Sie ist anlässlich jeder Revision des Flächenwidmungsplanes (§ 42 Abs. 2) auf das weitere Vorliegen der Voraussetzungen gemäß Z. 1 zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.
3. Die Verordnung ist mit den dazugehörigen Unterlagen unter Anschluss einer Niederschrift über die Beschlussfassung des Gemeinderates der Landesregierung in einfacher Ausfertigung unverzüglich zur Genehmigung vorzulegen.
4. Die Landesregierung hat nach Ordnungsprüfung mit Bescheid zu entscheiden. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn die in Z. 1 genannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden.
5. Nach Genehmigung dieser Verordnung durch die Landesregierung hat der Bürgermeister diese unverzüglich kundzumachen
6. Als Fernwärmesysteme gelten Einrichtungen, welche aus Anlagen zur Bereitstellung und Verteilung von Wärme bestehen und
  - a. nach dem Fernwärmeförderungsgesetz förderbar sind oder
  - b. mit einer Nennwärmeleistung von mindestens 2 MW betrieben werden und die dabei erzeugte Nutzwärme über eine Fernwärmeleitung von mindestens 80 mm Innendurchmesser

und mindestens 1000 m Trassenlänge gegen Entgelt auf Basis eines Wärmelieferungsvertrages an Verbraucher abgegeben wird.

### **§ 30 Baugebiete**

(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:

1. reine Wohngebiete, das sind Flächen, die ausschließlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die überwiegend der Deckung der täglichen Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienen (Kindergärten, Schulen, Kirchen und dergleichen) oder dem Wohngebietscharakter des Gebietes nicht widersprechen;
2. allgemeine Wohngebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z.B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;
3. Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für
  - Erziehungs , Bildungs und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,
  - Handels und Dienstleistungseinrichtungen,
  - Hotels, Gast und Vergnügungsstätten,
  - Verwaltung und Büros

und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

4. Gewerbegebiete, das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig; davon ausgenommen sind Möbel , Einrichtungs , Kraftfahrzeug , Maschinen , Baustoffhandelsbetriebe und Gartencenter sowie jene Handelsbetriebe, die an diesem Standort ihre Waren selbst erzeugen, wobei nach Maßgabe des örtlichen

Entwicklungskonzeptes die Errichtung von Handelsbetrieben auch ausgeschlossen werden kann.

5.

- a) Industriegebiet 1, das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, wobei auch betriebliche Schulungseinrichtungen, Forschungseinrichtungen (z.B. Technologiezentren), Verwaltungs- und Geschäftsgebäude oder die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, errichtet werden können,
- b) Industriegebiet 2, das sind Flächen, die nicht unter lit. a fallen und als Standortvorsorge für die Entwicklung einerleistungsfähigen Wirtschaft auch für Betriebe und Anlagen bestimmt sind, welche in Abhängigkeit von ihren charakteristischen Nutzungsmerkmalen besondere Standortanforderungen aufweisen, denen in anderen Baugebieten oder in deren Nähe aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes nicht hinreichend entsprochen werden kann.

In diesen Gebieten ist die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig, ausgenommen

- a) für den Verkauf von Waren oder deren Einzelteilen, die in der betreffenden Betriebsstätte erzeugt oder zu deren Fertigstellung verwendet werden,
- b) für den Verkauf von Waren, die überwiegend an diesem Betriebsstandort konsumiert werden,
- c) für den Handel mit Fahrzeugen, Maschinen, Baustoffen sowie Gärtnereien gemäß § 31 Abs. 4 Z. 1,
- d) für Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche gemäß § 31 Abs. 4 Z. 2 und
- e) für Messen und Märkte.

Für Betriebe oder einzelne Arten von Betrieben, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG fallen, können eigene Zonen festgelegt werden. Eine nach baurechtlichen Vorschriften des Landes zu erteilende Bewilligung, Genehmigung und dergleichen für Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG fallen (Seveso II Betriebe), für Erweiterungen bestehender Seveso II Betriebe und für Änderungen bestehender Betriebe zu Seveso II Betrieben ist nur zulässig, wenn im angemessenen Abstand keine Widmungen, Nutzungen, Gebäude, Verkehrswege und Gebiete gemäß § 26 Abs. 6 ausgewiesen bzw. vorhanden sind oder diese Erweiterungen nicht zu einer erheblichen Vermehrung des Risikos oder der Folgen eines schweren Unfalls, insbesondere hinsichtlich der Anzahl der betroffenen Personen, führen können.

6. Gebiete für Einkaufszentren 1, das sind Flächen für Einkaufszentren, die in ihrem
  - a) Warensortiment Lebensmittel führen (§ 31 Abs. 5 Z. 1);
  - b) Gebiete für Einkaufszentren 2, das sind Flächen für Einkaufszentren, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen (§ 31 Abs. 5 Z. 2);
 Voraussetzungen für diese Festlegung sind zusätzlich:
  - die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,
  - eine geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr,
  - eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Kernstadt Graz, in den regionalen Zentren und teilregionalen Versorgungszentren mit mehr als 5000 Einwohnern und
  - die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft. Eine Ausweisung von Gebieten für Einkaufszentren 1 ist nur zulässig, wenn die Wegstrecke zwischen den Grenzen des betreffenden Kerngebietes des zentralen Ortes und dem Baugebiet für Einkaufszentren 1 nicht mehr als 100 m beträgt.
  
7. Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten und sonstige Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen;
8. Kurgelände, das sind Flächen, in denen anerkannte Heilvorkommen ortsgebunden genutzt werden oder die ortsgebundene klimatische Faktoren aufweisen, die die Erhaltung oder Wiedererlangung der Gesundheit fördern;
9. Erholungsgebiete, das sind Flächen, die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Im Interesse der Erhaltung ihres Charakters können Flächen bezeichnet werden, die nicht bebaut werden dürfen;
10. Ferienwohngebiete, das sind Flächen, die für Zweitwohnsitze im Sinn des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes bestimmt sind. Das Verhältnis der Zweitwohnsitze zu den sonstigen Wohnsitzen im Gemeindegebiet soll nicht den Faktor 0,5 und darf nicht den Faktor 1 überschreiten. Die Errichtung von Appartementshäusern ist nur in Ferienwohngebieten zulässig.

(2) In Vorbehaltsgemeinden im Sinn des Steiermärkischen Grundverkehrsgesetzes können im Interesse der Sicherung des Wohn und Wirtschaftsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung Gebiete festgelegt werden, in denen keine Zweitwohnsitze begründet werden dürfen (Beschränkungszone für Zweitwohnsitze).

(3) Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Festlegungs- oder Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Appartementhäusern, Feriendörfern oder Zweitwohnsitzen handelt, obliegt dem Bauwerber.

(4) Für alle Baugebiete ist die mindest und höchstzulässige Bebauungsdichte festzusetzen. Die Gemeinde hat dabei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Bebauungsdichte ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen. Dazu kann als Ergänzung zur Festsetzung der höchstzulässigen Bebauungsdichte auch die höchste Stelle der Bauwerke festgelegt werden. Dabei bleiben kleinflächige Bauteile, wie Rauchfänge, Rohraufsätze und dergleichen unberücksichtigt.

(5) Die Landesregierung hat durch Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter für die Bebauungsdichte Mindest- und Höchstwerte sowie die Voraussetzungen für die Überschreitung der Höchstwerte bzw. Unterschreitung der Mindestwerte festzulegen. Eine Überschreitung kann dabei in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt werden. Ist nach der Bebauungsplanzonierung (§ 26 Abs. 4) ein Bebauungsplan nicht zu erlassen, so kann die Überschreitung im Baubewilligungsverfahren bei Vorliegen der genannten Gründe festgesetzt werden.

(6) Bei rechtmäßig bestehenden Betrieben in Wohngebieten sind bauliche Maßnahmen zulässig, wenn sie

1. mit keiner Erweiterung der bestehenden Nutzung oder mit einer Verringerung der Immissionen verbunden sind und
2. soweit es sich um Betriebe handelt, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG fallen - ihr Gefährdungspotential nicht wesentlich erhöht wird oder Maßnahmen ergriffen werden, sodass das Risiko und die Gefahren eines schweren Unfalls nicht vermehrt werden. Betriebe, die dem Baugebietscharakter entsprechen, bleiben hiervon unberührt.

(7) Im Bauland können zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen Zonen ausgewiesen werden, in denen bestimmte Brennstoffe für die Beheizung baulicher Anlagen unzulässig sind. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (Entschwefelung der Rauchgase, Bindung des Schwefels der Rauchgase und dergleichen) auch ein ausreichender Schutz vor Emissionen sichergestellt wird.

(8) Bei rechtmäßig bestehenden Wohngebäuden, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, sind Um- und Zubauten unter Beachtung des § 26 Abs. 7 Z. 4 zulässig. Zusätzlich dürfen kleinere ebenerdige, unbewohnbare Gebäude von untergeordneter Bedeutung (Gartenhäuser, Gerätehütten, Garagen für höchstens zwei Kraftfahrzeuge mit einem höchstzulässigen Gesamtgewicht von je 3500 kg, Holzlagen, Bienenhütten und dergleichen) bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt 40 m<sup>2</sup> und kleinere bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaft im Sinn des § 21 Abs. 1 Z. 2 des Steiermärkischen Baugesetzes sowie Einfriedungen errichtet werden.

(9) Bei rechtmäßig bestehenden baulichen Anlagen, deren Verwendungszweck dem jeweiligen Baugebiet widerspricht, ist die Wiedererrichtung im bisherigen Ausmaß zulässig, wenn sie infolge eines katastrophenartigen Ereignisses (wie z.B. Elementarereignisse, Brandschaden usw.) untergegangen sind und bei Einbringung des Bauansuchens der Zeitpunkt des Unterganges nicht länger als fünf Jahre zurückliegt.

### **§ 31 Einkaufszentren**

(1) Als Einkaufszentren im Sinn dieses Gesetzes gelten Gebäude oder Teile von Gebäuden für Handelsbetriebe einschließlich der erforderlichen Abstellplätze mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mehr als 800 m<sup>2</sup> nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

(2) Mehrere Gebäude oder Teile von Gebäuden für Handelsbetriebe gelten als Einkaufszentrum nach Abs. 1, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und eine bauliche und/oder betriebsorganisatorische Einheit bilden und die Summe der Verkaufsflächen mehr als die unter Abs. 1 festgelegte beträgt.

(3) Nicht zur Verkaufsfläche zählen:

1. mit Einkaufszentren im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen in Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Einkaufszentren, die auf weniger als 25 % ihrer zur Verfügung stehenden Nutzflächen Waren ausstellen oder zum Verkauf anbieten;
2. mit Einkaufszentren nicht im Zusammenhang stehende Dienstleistungseinrichtungen in Gebäuden oder Teilen von Gebäuden mit Einkaufszentren.

(4) Nicht als Einkaufszentren gelten:

1. Handelsbetriebe ausschließlich für Fahrzeuge, Maschinen, Baustoffe sowie Gärtnereien,
2. Auslieferungslager ohne Verkaufsfläche sowie
3. Messen und Märkte.

- (5) Die Einkaufszentren werden unterteilt in
1. Einkaufszentren 1, das sind solche, die in ihrem Warensortiment Lebensmittel führen, und
  2. Einkaufszentren 2, das sind solche, die in ihrem Warensortiment keine Lebensmittel führen.
  3. Die Errichtung, Erweiterung oder Änderung von Einkaufszentren ist nur in folgenden Gebieten zulässig:

- (6)
1. Einkaufszentren 1 in Gebieten nach § 30 Abs. 1 Z. 3 und 6 lit. a,
  2. Einkaufszentren 2 in Gebieten nach § 30 Abs. 1 Z. 3 und 6 lit. b,
  3. Einkaufszentren 1 und 2 auf Flächen, die durch Verordnung der Landesregierung gemäß Abs. 8 festgelegt werden.

- (7) In Gebieten für Einkaufszentren gemäß Abs. 6 sind auch zulässig:
1. Handelsbetriebe mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie dem Typ des Einkaufszentrumsgebietes entsprechen, wobei die jeweilige Verkaufsfläche auf die maximal zulässige Verkaufsfläche für das betreffende Einkaufszentrum anzurechnen ist, und
  2. Dienstleistungsbetriebe.

(8) Die Landesregierung kann in Wahrnehmung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung oder über Antrag einer Gemeinde durch Verordnung Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einkaufszentren 1 und 2 gemäß § 30 Abs. 1 Z. 6 lit. a und b und deren Größe sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung festlegen.

Voraussetzungen für die Festlegung sind insbesondere:

1. die Bedachtnahme auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und deren angestrebte Siedlungsstruktur,
2. die Einordnung von Teilräumen in die Entwicklung des Gesamttraumes,
3. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des Einkaufszentrums,
4. die geeignete Verkehrserschließung der Einkaufszentrumsfläche für den motorisierten Individualverkehr,
5. eine ausreichende Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und
6. die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft. Darüber hinaus sind ein genügend großer Einzugsbereich und die Sicherung einer ausreichenden Nahversorgung in Erwägung zu ziehen.
- 7.

(9) Die Landesregierung hat vor Erlassung der Verordnung gemäß Abs. 8 anzuhören:

1. (entfallen) (2)
2. die betroffenen Regionalversammlungen,
3. die Wirtschaftskammer Steiermark,
4. die Arbeiterkammer Steiermark,

5. die Landwirtschaftskammer Steiermark,
6. die Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten,
7. den Steiermärkischen Gemeindebund und den Österreichischen Städtebund, Landesgruppe Steiermark,
8. die Standortgemeinde und
9. die Umweltanwältin/den Umweltanwalt.

Zur Abgabe einer Stellungnahme ist eine Frist von mindestens acht Wochen einzuräumen.

(10) Bei Neu und Zubauten von Einkaufszentren ist insbesondere im Sinn des § 3 Abs. 1 Z. 2 auf eine wirtschaftliche Nutzung der Baulandfläche Bedacht zu nehmen. Bei der Neuerrichtung und bei Zubauten von Einkaufszentren mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist die Mindestanzahl der nach § 71 Abs. 3 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Abstellplätze in Garagen oder auf der obersten Geschoßdecke derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsfunktionen überlagert werden.

(11) Vor einer baurechtlichen Bewilligung ist ein Gutachten auf dem Fachgebiet der Raumplanung zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Einkaufszentrenregelungen einzuholen.

(12) Die Landesregierung hat durch Verordnung in einem Entwicklungsprogramm nähere Bestimmungen für Einkaufszentren, insbesondere die maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde festzulegen.

(13) Durch den Flächenwidmungsplan kann in Gebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z. 3 und hinsichtlich der Z. 2 und 3 in Gebieten gemäß § 30 Abs. 1 Z. 6 in Gemeinden, in denen auf Grund ihrer zentralörtlichen Einstufung Einkaufszentren zulässig sind, nach Maßgabe des örtlichen Entwicklungskonzeptes

1. die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen werden,
2. die Verkaufsfläche von Einkaufszentren herabgesetzt werden oder
3. eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmittel innerhalb von Einkaufszentren festgelegt werden.

(14) Der Nachweis, dass es sich bei Verfahren zur Erlangung eines Baubewilligungsbescheides nicht um die Errichtung von Einkaufszentren handelt, obliegt dem Bauwerber.

## **§ 40 Bebauungsplanung**

(1) Jede Gemeinde hat zur Umsetzung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsplanzonierung durch Verordnung Bebauungspläne zu erstellen und fortzuführen. Der Bebauungsplan besteht aus einer zeichnerischen Darstellung und einem Verordnungswortlaut. Zur Begründung ist ein Erläuterungsbericht zu erstellen.

(2) Mit der Bebauungsplanung ist eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Baulandes und des Freilandes (Sondernutzungen) anzustreben.

(3) Im Rahmen der Erstellung der Bebauungspläne im Anlassfall ist weiters der Umfang der Bebauungsplanung gemäß § 41 begründet festzulegen, wobei zumindest der Mindestinhalt gemäß § 41 Abs. 1 verpflichtend ist. Die Gemeinde kann jedoch für alle oder einzelne Bebauungsplangebiete zusätzliche Inhalte gemäß § 41 Abs. 2 bis hin zum Maximalinhalt festlegen. Der notwendige Regelungsumfang ist insbesondere abhängig von Nutzungskonflikten, vom Flächenausmaß, von der infrastrukturellen Ausstattung, vom Erfordernis einer Grundumlegung oder Grenzänderung und von der Sensibilität des Planungsraumes. Bei Bebauungsplänen gemäß Abs. 4 Z. 2 bis 4 hat die Gemeinde jedenfalls Festlegungen über den Mindestinhalt hinaus zu treffen.

(4) Die Erlassung von Bebauungsplänen hat jedenfalls zu erfolgen:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall.
2. Zur Errichtung von Einkaufszentren. Ein begründeter Entfall ist bei bereits abgeschlossen bebauten Gebieten zulässig, wenn keine wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes und der Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Aufstellung oder Fortführung eines Bebauungsplanes ist auch Voraussetzung für Änderungen an einem Einkaufszentrum, die eine Baubewilligung erfordern und auf den Flächenwidmungsplan und den Zweck der Bebauungsplanung von Einfluss sind. In der Bebauungsplanung sind unter anderem die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umzusetzen.
3. In einem Landschaftsschutzgebiet gemäß den naturschutzrechtlichen Bestimmungen, wenn die zusammenhängend unbebauten Grundflächen 3000 m<sup>2</sup> übersteigen, sofern kein räumliches Leitbild gemäß § 22 Abs. 7 erlassen wurde.
4. Beim Erfordernis einer Grundumlegung.

(5) Die Landesregierung kann durch Verordnung nähere Bestimmungen festlegen betreffend

1. die Bebauungsplanung, insbesondere über die Planungsgrundsätze und die Gestaltung der Bebauungspläne,
2. die Form und den Maßstab der zeichnerischen Darstellung und über die in dieser Darstellung zu verwendenden Planzeichen,
3. die Form des Wortlautes und des Erläuterungsberichtes und
4. die Bebauungsplanzonierung gemäß § 26 Abs. 4.

(6) Im Verfahren zur Erstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die grundbücherlichen Eigentümer

1. der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören und ist der Entwurf durch mindestens acht Wochen im Gemeindeamt (Magistrat) während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und ortsüblich kundzumachen oder
2. der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke innerhalb angemessener Frist anzuhören, wenn dies im Sinn der Raschheit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit liegt. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme während der Amtsstunden ist hinzuweisen. Bezüglich der Anhörung gilt als Zustelladresse jene Wohnanschrift, an welche die Bescheide über die Grundsteuer ergehen. Die erfolgte, jedoch mangelhafte Verständigung der Grundeigentümer hat auf das gesetzmäßige Zustandekommen des Bebauungsplanes keinen Einfluss. Innerhalb der Auflage bzw. Anhörungsfrist können Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt (Magistrat) bekannt gegeben werden.

Für das weitere Verfahren gelten die Bestimmungen des § 38 Abs. 6 bis 8 sinngemäß. Danach ist der Bebauungsplan kundzumachen.

(7) Auf die örtlichen Raumordnungsinteressen der Nachbargemeinden ist insbesondere im Bereich der gemeinsamen Grenzen Bedacht zu nehmen.

(8) Für die Teile des Baulandes und jene Sondernutzungen im Freiland, für die gemäß § 26 Abs. 4 Bebauungspläne zu erlassen sind, haben die Gemeinden spätestens im Anlassfall (z. B. Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes nach erfolgter Abklärung aller Vorfragen) Bebauungspläne zu erstellen. Dabei ist das Verfahren zur Erstellung oder Änderung der Bebauungspläne unverzüglich nach Eintreten des Anlassfalles einzuleiten und spätestens innerhalb von 18 Monaten abzuschließen. Baubewilligungen sowie Genehmigungen nach § 33 des Steiermärkischen Baugesetzes dürfen erst nach Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes erteilt werden. Für Zubauten ist ein Gutachten eines Sachverständigen auf dem Gebiet der Raumplanung ausreichend.

## **TIROL** (Tiroler Raumordnungsgesetz)

### **§ 8**

#### **Raumordnungsprogramme für Einkaufszentren**

(1) Einkaufszentren im Sinn dieses Gesetzes sind Gebäude oder Teile von Gebäuden, in denen Betriebe oder Teile von Betrieben untergebracht sind, die Waren oder Waren und Dienstleistungen anbieten, einschließlich der diesen Gebäuden oder Teilen von Gebäuden funktionell zugeordneten Anlagen, wenn die Kundenfläche das in der Anlage jeweils festgelegte

Ausmaß übersteigt. Die Kundenflächen mehrerer Betriebe sind zusammenzuzählen, wenn die Betriebe in einem wirtschaftlichen, organisatorischen oder funktionellen Zusammenhang stehen. Dabei gelten außer in Kernzonen (Abs. 3) mehrere Gebäude oder Teile von Gebäuden als ein Einkaufszentrum, wenn diese in einem räumlichen Naheverhältnis stehen. Betriebe, in denen Kraftfahrzeuge und ergänzend dazu Kraftfahrzeugzubehör und höchstens in einem geringfügigen Ausmaß andere Waren angeboten werden, gelten nicht als Einkaufszentren.

(2) Kundenflächen sind jene Flächen der im Abs. 1 genannten Gebäude oder Teile von Gebäuden, einschließlich der diesen funktionell zugeordneten Anlagen, auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten oder Dienstleistungen erbracht werden, Flächen, die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen, und Flächen, die der Erschließung der genannten Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind. Nicht als Kundenflächen gelten:

- a) Flächen für Stiegen, Windfänge und Sanitärräume,
- b) Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen,
- c) Flächen, auf denen Bank- oder Postdienstleistungen erbracht werden,
- d) Flächen, auf denen ausschließlich solche Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden, die auf diesen Flächen produziert werden,
- e) Flächen, die der Bedienung der Kunden mit Waren dienen und ausschließlich dem Personal vorbehalten sind,
- f) bei Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen, in die Betriebe integriert sind, die Waren oder Waren und Dienstleistungen anbieten, die ausschließlich Zwecken des Gastgewerbes dienenden Flächen,
- g) Flächen, auf denen Waren ausschließlich im Rahmen von Messen ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden; Messen sind zeitlich befristete Veranstaltungen, auf denen Waren oder Warenmuster angepriesen und gegebenenfalls auch verkauft werden.

(3) Die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps A ist nur innerhalb der in Raumordnungsprogrammen festgelegten Kernzonen von Gemeinden oder Teilen von Gemeinden zulässig. Als Kernzonen dürfen Gebiete festgelegt werden, die

- a) großteils als Mischgebiet, gemischtes Wohngebiet oder Wohngebiet gewidmet sind und
- b) großteils eine dichte, zusammenhängende und mehrgeschossige Bebauung mit einem vielfältigen gemischten Angebot an Handelsbetrieben, sonstigen Dienstleistungseinrichtungen, wie Banken, Versicherungen, Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen, öffentlichen Einrichtungen, Gastgewerbebetrieben, Freizeiteinrichtungen, kulturellen Einrichtungen, Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten und Wohnbauten aufweisen und
- c) über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Die Kernzonen sind auf der Grundlage der digitalen Katastralmappe im Maßstab 1:5.000 oder größer darzustellen.

(4) Die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps B ist nur in den Randzonen der in einem Raumordnungsprogramm festgelegten Gemeinden oder Teilen von Gemeinden auf Grundflächen zulässig, die innerhalb der im örtlichen Raumordnungskonzept für betriebliche Zwecke vorgesehenen Bereiche liegen. In einem Raumordnungsprogramm im Sinn des ersten Satzes dürfen nur Gemeinden festgelegt werden, die eine für Einkaufszentren des Betriebstyps B hinreichende zentralörtliche Bedeutung aufweisen, sowie Teile von Gemeinden, die mit einer solchen Gemeinde eine unmittelbare räumliche Verflechtung aufweisen.

(5) Die Landesregierung hat in einem Raumordnungsprogramm die Grundsätze zu bestimmen, die bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren (§ 49) zu beachten sind. Dabei kann für Einkaufszentren eines Betriebstyps oder beider Betriebstypen die höchstzulässige Größe von Sonderflächen für Einkaufszentren im Verhältnis zum zulässigen Höchstausmaß der Kundenfläche festgelegt werden. Weiters kann das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche und jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, abgestuft nach gebiets- oder bevölkerungsbezogenen Kriterien festgelegt werden. Ferner kann für Einkaufszentren des Betriebstyps A das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche und jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, an Kriterien in Bezug auf deren Erreichbarkeit gebunden werden.

(6) Im Raumordnungsprogramm nach Abs. 5 kann überdies bestimmt werden, dass die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren eines Betriebstyps oder beider Betriebstypen nur zulässig ist, wenn

- a) die verkehrsmäßige Anbindung der betreffenden Grundflächen an das überörtliche Straßennetz oder
- b) die Anbindung der betreffenden Grundflächen an den öffentlichen Personennahverkehr

bestimmten Anforderungen entspricht.

(7) Bei der Erlassung der Raumordnungsprogramme nach den Abs. 3 und 5 ist unbeschadet der Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung insbesondere Bedacht zu nehmen auf

- a) die Übereinstimmung der Versorgungsstruktur mit der Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, insbesondere den Grad der Zentralität der Gemeinden,
- b) die möglichst wohnungsnah Befriedigung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung,
- c) die Funktionsfähigkeit der Siedlungskerne und
- d) die Vermeidung von unzumutbaren schädlichen Auswirkungen des Verkehrs.

(8) Bei der Erlassung des Raumordnungsprogrammes nach Abs. 4 ist unbeschadet der Ziele und Grundsätze der überörtlichen Raumordnung insbesondere auch auf die Ziele nach Abs. 7 lit. a und d Bedacht zu nehmen.

## **§ 49**

### **Sonderflächen für Einkaufszentren**

(1) Die Schaffung, die Erweiterung und die Änderung des Betriebstyps von Einkaufszentren ist nur auf Grundflächen, die als Sonderflächen für Einkaufszentren gewidmet sind, zulässig.

(2) Bei der Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren sind der zulässige Betriebstyp und das jeweils zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche festzulegen. Weiters ist festzulegen, ob Lebensmittel angeboten werden dürfen. Gegebenenfalls ist ferner das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche festzulegen, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen.

## **§ 49a**

### **Sonderflächen für UVP-pflichtige Anlagen**

(1) Die Errichtung und die Erweiterung von Anlagen und Anlagenteilen, die den baurechtlichen Vorschriften unterliegen und für die die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, ist nur auf entsprechend gewidmeten Sonderflächen zulässig. Bei der Widmung solcher Sonderflächen ist die Art der Anlage hinsichtlich ihrer für die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung maßgebenden Eigenschaften festzulegen.

(2) Abweichend vom Abs. 1 dürfen landwirtschaftliche Intensivtierhaltungen, Beherbergungsgroßbetriebe und Einkaufszentren, auch wenn diese der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weiterhin auf Sonderflächen für landwirtschaftliche Intensivtierhaltung, Sonderflächen für Beherbergungsgroßbetriebe bzw. Sonderflächen für Einkaufszentren errichtet werden. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Errichtung einer solchen Anlage durch eine entsprechende Festlegung für zulässig erklärt worden ist. Abs. 1 zweiter Satz gilt sinngemäß.

## **§ 114**

### **Bestehende Einkaufszentren und Handelsbetriebe**

(1) Alle am 30. Juni 2005 bestehenden Sonderflächen für Einkaufszentren gelten als Sonderflächen für Einkaufszentren nach § 49 Abs. 1, wobei die allfällige Festlegung des höchstzulässigen Ausmaßes der Gesamtnutzfläche entfällt. Weiters entfallen allfällige Festlegungen nach § 49 Abs. 2 dritter Satz und Abs. 3 des Tiroler Raumordnungsgesetzes 1997 in der Fassung LGBl. Nr. 10/1997 bzw. des Gesetzes LGBl. Nr. 21/1998. Dabei gelten, soweit in den Abs. 2 und 12 nichts anderes bestimmt ist, Sonderflächen für

Einkaufszentren der Betriebstypen I, II, III und V (Anlage zu den §§ 8 und 49 dieses Gesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 93/2001) als Sonderflächen für Einkaufszentren des nunmehrigen Betriebstyps A und Sonderflächen für Einkaufszentren der Betriebstypen IV und VI als Sonderflächen für Einkaufszentren des nunmehrigen Betriebstyps B. Festlegungen nach § 49 Abs. 2 zweiter Satz dieses Gesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 93/2001 über das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, bleiben aufrecht.

(2) Abweichend vom Abs. 1 dritter Satz gelten folgende am 30. Juni 2005 bestehende Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps V als Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps B:

- a) die Sonderfläche auf dem Grundstück Nr. 676/11 KG Amras,
- b) die Sonderfläche auf den Grundstücken Nr. 1916/1, 1917/1 und 1917/17 KG Kirchdorf in Tirol,
- c) die Sonderfläche auf den Grundstücken Nr. 412/55, 540, 544, 545/1 und 555 KG Zams.

(3) Soweit für Sonderflächen für Einkaufszentren im Sinn der Abs. 1 und 2 das zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche und gegebenenfalls auch jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, noch nicht festgelegt ist, hat die Gemeinde spätestens bis zum 30. Juni 2006, die Stadt Innsbruck spätestens bis zum 30. Juni 2007, diese Festlegungen zu treffen und der Landesregierung zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung vorzulegen. Die Festlegungen haben den auf den betreffenden Sonderflächen aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bestehenden Einkaufszentren zu entsprechen. Bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung darf die Baubewilligung für die Schaffung, die Erweiterung oder die Änderung des Betriebstyps eines Einkaufszentrums nicht erteilt werden.

(4) Die Erweiterung von Sonderflächen für Einkaufszentren im Sinn der Abs. 1, 2 und 3, deren Lage nicht den Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 und 4 entspricht, und die Erhöhung des zulässigen Höchstausmaßes der Kundenfläche bei solchen Sonderflächen sind nur zulässig, wenn

- a) bei Sonderflächen für Einkaufszentren des nunmehrigen Betriebstyps A, die am 30. September 2001 als Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps I oder II bestanden haben, das zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche um höchstens 25 v. H. der zu diesem Zeitpunkt zulässig gewesenen Kundenfläche, jedenfalls um nicht mehr als 200 m<sup>2</sup>, erhöht wird,
- b) bei Sonderflächen für Einkaufszentren des nunmehrigen Betriebstyps A, die am 30. September 2001 als Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps III oder V bestanden haben, das zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche um höchstens 25 v. H. der zu diesem Zeitpunkt zulässig gewesenen Kundenfläche, jedenfalls um nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup>, erhöht wird,
- c) bei Sonderflächen für Einkaufszentren des nunmehrigen Betriebstyps B, die am 30. September 2001 als Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps IV, V oder VI bestanden haben, das zulässige

Höchstausmaß der Kundenfläche um höchstens 25 v. H. der zu diesem Zeitpunkt zulässig gewesenen Kundenfläche, jedenfalls um nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup>, erhöht wird.

Ein in einem Raumordnungsprogramm nach § 8 Abs. 5 dritter Satz festgelegtes zulässiges Höchstausmaß der Kundenfläche bzw. jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, darf jedoch nicht überschritten werden. Im Übrigen darf bei Einkaufszentren des nunmehrigen Betriebstyps A das zulässige Höchstausmaß jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, nur entsprechend den in einem Raumordnungsprogramm nach § 8 Abs. 5 vierter Satz festgelegten Grundsätzen erhöht werden.

(5) Die Gemeinden haben für Einkaufszentren, die am 30. Juni 2005 außerhalb von Sonderflächen für Einkaufszentren nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestanden haben, spätestens bis zum 30. Juni 2006, die Stadt Innsbruck spätestens bis zum 30. Juni 2007, jeweils eine Sonderfläche für Einkaufszentren festzulegen. Die Festlegung des Betriebstyps, des zulässigen Ausmaßes der Kundenfläche und gegebenenfalls auch jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, haben dem am 30. Juni 2005 aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bestehenden Einkaufszentrum zu entsprechen. Bis zum Inkrafttreten dieser Verordnung darf die Baubewilligung für die Erweiterung oder die Änderung des Betriebstyps des Einkaufszentrums nicht erteilt werden. Sofern die Lage dieser Sonderflächen nicht den Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 und 4 entspricht, gilt für die Erweiterung dieser Sonderflächen, für die Erhöhung des zulässigen Höchstausmaßes der Kundenfläche und gegebenenfalls auch jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, Abs. 4 lit. a, b und c sinngemäß. Diese Festlegungen können auch in einem mit der Widmung der betreffenden Grundfläche als Sonderfläche für Einkaufszentren nach dem ersten und zweiten Satz getroffen werden.

(6) Für Handelsbetriebe, die am 30. Juni 2005 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestanden und am 1. Juli 2005 die Eigenschaft als Einkaufszentrum erlangt haben, gilt Abs. 5 erster, zweiter und dritter Satz sinngemäß. Die Erweiterung derartiger Sonderflächen, deren Lage nicht den Voraussetzungen nach § 8 Abs. 3 und 4 entspricht, und die Erhöhung des zulässigen Höchstausmaßes der Kundenfläche bei solchen Sonderflächen sind nur bis zu dem für die Begründung der Eigenschaft als Einkaufszentrum des jeweiligen Betriebstyps laut der Anlage zu den §§ 8 und 49 dieses Gesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 93/2001 maßgebend gewesenen Ausmaß der Kundenfläche zulässig. Diese Festlegungen können auch in einem mit der Widmung der betreffenden Grundfläche als Sonderfläche für Einkaufszentren nach dem ersten Satz getroffen werden. Abs. 4 zweiter und dritter Satz ist anzuwenden.

(7) § 48a ist auf die Erweiterung der am 30. Juni 2005 nach den raumordnungsrechtlichen Vorschriften rechtmäßig bestehenden Handelsbetriebe nicht anzuwenden, sofern das Ausmaß der Kundenfläche um höchstens 25 v. H. der zu diesem Zeitpunkt aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung zulässig gewesenen Kundenfläche erhöht wird. Das für die Begründung der Eigenschaft als Einkaufszentrum des jeweiligen Betriebstyps laut der Anlage zu den §§ 8 und 49 maßgebende Ausmaß der Kundenfläche darf nicht überschritten werden.

(8) Die §§ 8 und 49 sind auf Bauvorhaben, für die am 30. Juni 2005 eine in erster Instanz erteilte Baubewilligung vorgelegen und denen zu diesem Zeitpunkt die Eigenschaft als Einkaufszentrum nicht zugekommen ist, nicht anzuwenden. Wird die Baubewilligung rechtskräftig erteilt, so gilt Abs. 5 erster, zweiter und dritter Satz sowie Abs. 6 zweiter, dritter und vierter Satz sinngemäß.

(9) § 48a ist auf Bauvorhaben für Handelsbetriebe, für die am 30. Juni 2005 eine in erster Instanz erteilte Baubewilligung vorgelegen ist, nicht anzuwenden. Wird die Baubewilligung rechtskräftig erteilt, so gilt Abs. 7 sinngemäß.

(10) § 110 Abs. 4 dieses Gesetzes in der Fassung LGBl. Nr. 93/2001 ist auf Bauvorhaben für Einkaufszentren, für die am 30. Juni 2005 eine in erster Instanz erteilte Baubewilligung vorgelegen ist, weiter anzuwenden.

(11) Die §§ 2 bis 5 des EKZ-Raumordnungsprogrammes, LGBl. Nr. 33/2002, werden aufgehoben.

(12) Sonderflächen für Einkaufszentren des bisherigen Betriebstyps VI, auf denen am 30. Juni 2005 Betriebe bestehen, in denen Kraftfahrzeuge und ergänzend dazu Kraftfahrzeugzubehör und höchstens in einem geringfügigen Ausmaß andere Waren angeboten werden, gelten als Sonderflächen nach § 43 Abs. 1 lit. a mit dem Verwendungszweck Autohaus. Die Gemeinde hat diesen Verwendungszweck im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen. Im Übrigen hat die Gemeinde spätestens bis zum 30. Juni 2006, die Stadt Innsbruck spätestens bis zum 30. Juni 2007, erforderlichenfalls eine den auf dieser Sonderfläche aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung bestehenden Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen entsprechende Widmung festzulegen. § 37 Abs. 3 zweiter Satz ist anzuwenden.

(13) Einkaufszentren des Betriebstyps B, die am 30. Juni 2011 rechtmäßig bestehen und deren Warensortiment in diesem Zeitpunkt in einem mehr als geringfügigen Ausmaß Sortimente von nicht artverwandten Waren im Sinn der Anlage umfasst, dürfen diese Sortimente weiter anbieten, sofern das Ausmaß der Kundenfläche um höchstens 25 v. H. der zu diesem Zeitpunkt aufgrund einer rechtskräftigen Baubewilligung zulässig gewesenen Kundenfläche, jedenfalls um nicht mehr als 1.500 m<sup>2</sup>, erhöht wird. Dies gilt

nur insoweit, als das zulässige Höchstausmaß der Kundenfläche nach Abs. 4 nicht überschritten wird.

(14) Zum Zweck der Verlegung von Einkaufszentren des Betriebstyps B, die in anderen als den in einem Raumordnungsprogramm nach § 8 Abs. 4 festgelegten Gemeinden außerhalb der Randzonen derselben rechtmäßig bestehen, ist die Neuwidmung von Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps B auch in diesen Gemeinden zulässig, wenn

- a) deren Lage im Übrigen den Voraussetzungen nach § 8 Abs. 4 erster Satz entspricht und
- b) die im Raumordnungsprogramm nach § 8 Abs. 5 festgelegten Grundsätze für die Widmung von Sonderflächen für Einkaufszentren erfüllt sind.

(15) Sonderflächen für Einkaufszentren des Betriebstyps B nach Abs. 14 sind hinsichtlich der Zulässigkeit ihrer Erweiterung und der Erhöhung des zulässigen Höchstausmaßes der Kundenfläche bzw. jenes Teiles der Kundenfläche, auf dem Lebensmittel angeboten werden dürfen, der jeweiligen ursprünglichen Sonderfläche gleichzuhalten. Für die ursprüngliche Sonderfläche ist gleichzeitig mit der Neuwidmung eine mit dem umgebenden Widmungsbestand vereinbare Widmung festzulegen. Die Beibehaltung der Widmung als Sonderfläche für Einkaufszentren des Betriebstyps B ist jedenfalls unzulässig.

### **Anlage zu den §§ 8, 48a und 49**

#### **1. Ausmaß der Kundenfläche in m<sup>2</sup>:**

| Anzahl der Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde jeweils am 31. Dezember des dem Jahr der Einbringung des Bauansuchens vorangegangenen Jahres | Betriebstyp |       |
|--|-------------|-------|
|  | A           | B     |
| bis zu 5.000   | 600         | 1.000 |
| über 5.000   | 800         | 1.500 |
| in der Stadt Innsbruck   | 1.500       | 2.000 |

#### **2. Betriebstypen:**

##### **Betriebstyp A:**

Einkaufszentren, in denen größtenteils Waren angeboten werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Gebinde großen regelmäßig ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, insbesondere Lebensmittel, Drogerie- und Kosmetikwaren, Textil- und Lederwaren, Bekleidung, Schuhe, Sportbekleidung, Sportschuhe und Zubehör, Bücher, Papier-, Bürobedarfs- und Schreibwaren, Spielwaren, Haushaltswaren, Geschenksartikel, Uhren, Schmuck, Optikwaren und Elektrokleinwaren.

**Betriebstyp B:**

Einkaufszentren, in denen in einem mehr als geringfügigen Ausmaß Waren angeboten werden, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder der Gebinde großen regelmäßig nur unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, insbesondere Bau- und Gartenwaren, Elektrowaren, Sportgeräte, Möbel und Waren für den Gastronomiebedarf. Sortimente von mit diesen Waren nicht artverwandten Waren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Gebinde großen regelmäßig ohne Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden können, dürfen höchstens im geringfügigen Ausmaß angeboten werden.

## **VORARLBERG** (Vorarlberger Raumplanungsgesetz)

### **§ 15**

#### **Einkaufszentren**

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, ist im Landesraumplan insbesondere

- a) die Widmung auch nur eingeschränkt für Einkaufszentren für bestimmte Warengruppen für zulässig zu erklären, und zwar für
  1. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushalts Großgeräte sowie Sport Großgeräte,
  2. sonstige Waren.
- b) näher zu bestimmen, in welchen Gebieten, bis zu welchem Höchstausmaß der zu widmenden Flächen und bis zu welchem Höchstausmaß der Verkaufsfläche die Widmung für Einkaufszentren zulässig ist und allenfalls – hinsichtlich der Verkaufsflächen für die Warengruppe nach lit. a Z. 2 – bis zu welchem Höchstausmaß Lebensmittel angeboten werden dürfen, und
- c) die Zulässigkeit der Widmung von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und das Mindestmaß, das von der Gemeinde nicht unterschritten werden darf, festzulegen.

(2) Bei der Beurteilung, ob Festlegungen nach Abs. 1 im Hinblick auf die für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse erforderlich sind, sind allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen.

(3) Einkaufszentrum ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, für den Verkauf von

- a) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 2 oder Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2, sofern die Verkaufsfläche 600 m<sup>2</sup> übersteigt, oder
- b) Waren nach Abs. 1 lit. a Z. 1, sofern die Verkaufsfläche 1500 m<sup>2</sup> übersteigt.

(4) Mehrere Gebäude oder Gebäudeteile, einschließlich damit im Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, gelten als ein Einkaufszentrum nach Abs. 3, wenn sie in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und

- a) eine bauliche, funktionale oder organisatorische Einheit bilden oder

b) in wirtschaftlicher oder organisatorischer Hinsicht die Wirkung eines nach einem Gesamtkonzept betriebenen Einkaufszentrums haben.

(5) Als Verkaufsflächen gelten alle Flächen von Handels-, sonstigen Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieben, die für die Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden. Flächen, die ausschließlich für den Verkauf von Waren zum Zwecke des Weiterverkaufs bestimmt sind, gelten nicht als Verkaufsflächen.

(6) Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen ein Einkaufszentrum bilden, so hat der Bauwerber nachzuweisen, dass weder die Größe und die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen nach Abs. 3 noch, sofern es sich um mehrere Gebäude oder Gebäudeteile handelt, die sonstigen Umstände nach Abs. 4 lit. a und b gegeben sind.

(7) Die Gemeinde hat im Flächenwidmungsplan das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche eines zu errichtenden Einkaufszentrums hinsichtlich der Verkaufsfläche für die Warengruppe nach Abs. 1 lit. a Z. 2 allenfalls auch das Höchstausmaß für Lebensmittel, festzusetzen. Sofern auf einer für ein Einkaufszentrum zu widmenden Fläche ein solches bereits besteht, sind die bestehenden Verkaufsflächen bei der Festsetzung des Höchstausmaßes der Verkaufsfläche zu berücksichtigen.

(8) Die Errichtung eines Einkaufszentrums ist, soweit der Abs. 9 nicht anderes bestimmt, nur zulässig, wenn

- a) eine entsprechende Widmung besteht,
- b) das im Flächenwidmungsplan festgelegte Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschritten wird und
- c) das in einer Verordnung nach Abs. 1 lit. c festgelegte Mindestmaß der baulichen Nutzung nicht unterschritten wird.

Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage, wodurch ein Einkaufszentrum erweitert wird oder entsteht, für die Verwendung einer bisher anderweitig verwendeten Anlage als Einkaufszentrum sowie für die Änderung der Verwendung eines nur eingeschränkt für den Verkauf bestimmter Waren zulässigen Einkaufszentrums durch den Verkauf anderer Waren.

(9) Abweichend von den Abs. 1, 7 und 8 ist die Errichtung eines Einkaufszentrums im Kerngebiet ohne Bestehen einer besonderen Widmung zulässig, sofern

- a) die Verkaufsfläche insgesamt 1500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet und
  - b) die Verkaufsfläche für Lebensmittel 600 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.
- Dasselbe gilt für die Änderung einer Anlage oder die Änderung der Verwendung einer Anlage, wenn insgesamt die Verkaufsflächen nach lit. a und b nicht überschritten werden.

(10) Die Landesregierung kann mit Verordnung näher bestimmen,

- a) welche Sortimente von Waren den Warengruppen nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 zuzuordnen sind,
- b) inwieweit auf einer Verkaufsfläche für eine der Warengruppen nach Abs. 1 lit. a Z. 1 und 2 auch Randsortimente von Waren der anderen Warengruppe angeboten werden dürfen.

## **§ 15a**

### **Sonstige Handelsbetriebe**

(1) In Bauflächen können besondere Flächen für sonstige Handelsbetriebe festgelegt werden. Die Widmung kann auf Warengruppen nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 oder 2 beschränkt werden; weiters kann das zulässige Höchstausmaß der Verkaufsfläche, allenfalls auch das zulässige Höchstausmaß für Lebensmittel, festgelegt werden. Bei der Widmung ist unbeschadet der im § 2 genannten Ziele insbesondere auf die bestehende Siedlungsstruktur und eine angemessene Versorgungsstruktur Bedacht zu nehmen.

(2) Auf anderen als besonderen Flächen nach Abs. 1, ausgenommen in Kerngebieten, dürfen sonstige Handelsbetriebe nicht errichtet werden.

(3) Bei der Beurteilung, ob die Voraussetzungen für eine Festlegung als besondere Fläche für sonstige Handelsbetriebe vorliegen und insbesondere diese Widmung den in § 2 genannten Zielen entspricht, sind allfällige Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere auch solche zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in einer anderen Gemeinde, mit zu berücksichtigen.

(4) Ein sonstiger Handelsbetrieb nach Abs. 1 ist ein Gebäude oder Gebäudeteil, einschließlich damit in Zusammenhang stehender sonstiger überdachter Anlagen, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m<sup>2</sup>, sofern es sich nicht um ein Einkaufszentrum handelt. Die §§ 15 Abs. 4 bis 6, 7 zweiter Satz und 8 gelten sinngemäß.

## **Wien** (Wiener Bauordnung)

### **§ 5**

(1) Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfaßten Grundflächen und die darüber- oder darunterliegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.

(2) Die Bebauungspläne haben zu enthalten:

- a) Die Widmungen der Grundflächen und der darüber- oder darunterliegenden Räume;
- b) die Fluchtlinien;
- c) für Verkehrsflächen die Höhenlagen und die Breiten sowie die insbesondere durch Mindestmaße festgelegte Ausgestaltung der Querschnitte.

(3) Neben den Festsetzungen nach Abs. 2 haben die Bebauungspläne im Bauland mit Ausnahme der Gartensiedlungsgebiete und der Industriegebiete entweder

- a) die Bauklassen (§ 75) und Bauweisen (§ 76) oder
- b) die Strukturen (§ 77)

zu enthalten.

(4) Über die Festsetzungen nach Abs. 2 und 3 hinaus können die Bebauungspläne zusätzlich enthalten:

- a) Schutzzonen, Wohnzonen sowie Zonen für Großbauvorhaben; Grundflächen, auf denen ein städtebaulicher Schwerpunkt gesetzt werden soll; Bestimmungen über die Zulässigkeit von Hochhäusern;
- b) Stellplatzregulative nach dem Wiener Garagengesetz;
- c) Geschäftsstraßen und Einkaufszentren; ferner an Geschäftsstraßen Bestimmungen über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist;
- d) Bestimmungen über die flächenmäßige beziehungsweise volumenbezogene Ausnützbarkeit der Bauplätze und der Baulose oder von Teilen davon;
- e) Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von ländlichen Gebieten, Parkanlagen, Freibädern, Parkschutzgebieten und Grundflächen für Badehütten, bei Gewässern auch die Ausweisung der von jeder Bebauung freizuhaltenen Uferzonen; Bestimmungen über die bauliche Ausnützbarkeit von Sport- und Spielplätzen, bei Sportplätzen auch in bezug auf Sporthallen, sowie eine höchstens zulässige bebaubare Fläche, bezogen auf eine durch Grenzlinien bestimmte Grundfläche; Bestimmungen über die Ausnützbarkeit der Sondernutzungsgebiete hinsichtlich der Art, des Zweckes, ihres Umfangs und ihrer Abgrenzung zu Nutzungen anderer Art sowie hinsichtlich der endgültigen Gestaltung ihrer Oberflächen unter Festsetzung der beabsichtigten Wirkung auf das örtliche Stadt- bzw. Landschaftsbild nach der endgültigen Widmung der Widmungskategorie Grünland für die endgültige Nutzung der Grundflächen durch Bestimmung von Geländehöhen (Überhöhungen und Vertiefungen), Böschungswinkeln, Bepflanzungen der endgültigen baulichen Ausnützbarkeit und ähnlichem; die Festsetzung eines Zeitpunktes für die Herstellung der endgültigen Widmung ist zulässig;
- f) die Anordnung von Laubengängen, Durchfahrten, Durchgängen oder Arkaden;
- g) Grundflächen und Räume, die zur Errichtung und Duldung von öffentlichen Durchfahrten und Durchgängen, Verkehrsbauwerken und öffentlichen Anschließungsleitungen durch die Gemeinde von jeder

- Bebauung freizuhalten sind und Bestimmungen über die sich daraus ergebenden Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung;
- h) Bestimmungen über die Gebäudehöhe, im Bauland bei Festsetzung einer Bauklasse nur bis zu deren Grenzen, ferner über die Höhe von sonstigen Bauwerken, sowie über die höchstens zulässige Zahl der Geschosse, die zur Gänze oder zu einem Teil über dem anschließenden Gelände liegen;
  - i) die Massengliederung, die Anordnungen oder das Verbot der Staffelung der Baumassen und die Beschränkung oder das Verbot der Herstellung von Vorbauten;
  - j) die Berechtigung zur Unterbrechung der geschlossenen Bauweise;
  - k) Bestimmungen über die Ausbildung der Schauseiten und Dächer der Gebäude, insbesondere über die Begrünung der Dächer, sowie über die Dachneigungen, die auch mit mehr als 45 Grad, im Gartensiedlungsgebiet auch mit mehr als 25 Grad festgesetzt werden können;
  - l) die Auszeichnung der Grundflächen für öffentliche Zwecke;
  - m) Beschränkungen der im festgesetzten Widmungsgebiet zulässigen Emissionen sowie den Ausschluß bestimmter Emissionserreger zur Minderung der Einwirkungen auf das Widmungsgebiet und auf Gebiete anderer Widmungen zum Zwecke der Erzielung und Gewährleistung einer den gesundheitlichen Rücksichten entsprechenden Stadtstruktur, ferner die Festlegung von Gebieten, in denen die Einleitung von Niederschlagswässern in den Kanal nicht zulässig ist; dieses Verbot gilt nicht für Verkehrsflächen und die zu Verkehrsflächen geneigten Dachflächen von Gebäuden, die unmittelbar an dieser Verkehrsfläche liegen. Bestimmungen über das Ausmaß des Schutzabstandes von jenen Teilen der Industriegebiete bzw. Sondergebiete, in denen Betriebe zulässig sind, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen fallen (§ 1 Abs. 5);
  - n) Grundflächen im Wald- und Wiesengürtel, auf denen die Errichtung von Bauwerken (Ausflugsgaststätten, Buschenschänken, Aussichtswarten, Bootsvermietungen und Ähnliches) für die in freier Natur Erholung suchende Bevölkerung oder für die widmungsgemäße Nutzung und Pflege zulässig ist, sowie in Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, Grundflächen, auf denen landwirtschaftliche Nutzbauwerke nicht errichtet werden dürfen; außerhalb von Gebieten, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind, die Zulässigkeit von Wohnräumen in Gebäuden für die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege;
  - o) die Anordnung der Herstellung bestimmter Höhenlagen der Grundflächen;
  - p) die Anordnung der gärtnerischen Ausgestaltung unbebauter Grundflächen;
  - q) die Unzulässigkeit, mit unterirdischen Bauwerken über Bauflichtlinien vorzuragen;

- r) Fluchtlinien, an denen keine Ein- und Ausfahrten hergestellt werden dürfen;
- s) Bestimmungen über die Ausgestaltung von Einfriedungen oder das Verbot ihrer Herstellung sowie über die Zulässigkeit, Ausgestaltung, Höhe und Lage von Lärmschutzeinrichtungen;
- t) Grundflächen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen freizuhalten sind oder der Errichtung von Bauwerken zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten bleiben; Festsetzungen über die Ausgestaltung der Oberfläche von Anlagen zur Einstellung von Kraftfahrzeugen;
- u) Gebiete, die der Errichtung von Wohngebäuden mit einer Gebäudehöhe von höchstens 7,50 m, die nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten und bei denen für Betriebs- oder Geschäftszwecke höchstens ein Geschoß in Anspruch genommen wird (Kleinhäuser) und Reihenhäusern vorbehalten bleiben;
- v) Gebiete gemäß lit. u, in denen die Bauplätze eine Fläche von mindestens 250 m<sup>2</sup> aufweisen sollen;
- w) die Unzulässigkeit der Errichtung von Büro- und Geschäftsgebäuden, die Beschränkung des Rechtes, Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zu öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen, sowie in Wohnzonen die Verpflichtung, nicht weniger als 80 vH der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschosse eines Gebäudes, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschosses oder jener höchstens zulässigen Zahl von Geschossen, in denen die Nutzung für ein Einkaufszentrum zulässig ist, Wohnzwecken vorzubehalten;
- x) in Geschäftsvierteln einen gegenüber der Bestimmung des § 6 Abs. 10 größeren Abstand der Fußbodenoberkante vom anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche oder das Verbot der Errichtung von Wohnungen überhaupt;
- y) das Verbot der Errichtung von Aufenthaltsräumen oberhalb der für die Beurteilung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebenden Ebene;
- z) besondere Bestimmungen für Hochhäuser und Großbauvorhaben hinsichtlich der Zweckbestimmungen innerhalb der Widmungskategorie, denen die Gebäude zuzuführen sind, sowie hinsichtlich der baulichen und volumsbezogenen Gliederung und Gestaltung, ferner Zweckbestimmungen über die Verwendung von Gebäuden in Parkschutzgebieten sowie in Wohngebieten und gemischten Baugebieten innerhalb der jeweils festgesetzten Widmungskategorie.

(5) Grundflächen für öffentliche Zwecke (Abs. 4 lit. l) sind für die Errichtung von Bauwerken bestimmt, die der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben des Bundes, der Länder oder der Gemeinden dienen. Durch die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke werden die sonstigen Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete nicht berührt. Die Auszeichnung von Grundflächen für öffentliche Zwecke im Bebauungsplan wird nach Ablauf von zwölf Jahren unwirksam und darf für dieselbe Liegenschaft erst nach Ablauf weiterer zehn Jahre neuerlich festgelegt

werden; Grenzfluchtlinien gegen öffentliche Erholungsflächen und die mit ihnen verbundenen Rechte und Pflichten bleiben aufrecht.

(6) In den Bebauungsplänen können folgende Fluchtlinien festgesetzt werden:

- a) Baulinien, das sind die Grenzen der im Bauland gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Wege, Gassen, Straßen und Plätze) gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Baulandes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
- b) Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen der im Grünland oder Sondergebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen gegen alle übrigen Grundflächen des anliegenden Grünlandes oder Sondergebietes; sie geben das Recht, an ihnen Fenster und vor ihnen Anschlüsse an die in den Verkehrsflächen liegenden Straßenkanäle und öffentlichen Versorgungsleitungen und die nach § 83 Abs. 1 zulässigen Vorbauten herzustellen sowie Ein- und Ausgänge und Ein- und Ausfahrten anzuordnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt;
- c) Verkehrsfluchtlinien, das sind die Grenzen des Verkehrsbandes gegen alle übrigen Widmungsgebiete oder die Grenzen von öffentlichen Verkehrsflächen im Bauland, Grünland oder in Sondergebieten, an die die Rechte und Pflichten aus den Baulinien und Straßenfluchtlinien nicht geknüpft sind;
- d) Grenzfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen den Grundflächen für öffentliche Zwecke einerseits und allen anderen Grundflächen andererseits, soweit diese Grenzen nicht als Baulinien, Straßenfluchtlinien oder Verkehrsfluchtlinien bezeichnet sind; sie geben das Recht, gegen öffentliche Erholungsflächen unmittelbar an ihnen, wenn der Bebauungsplan nicht anderes vorsieht, anzubauen und Fenster herzustellen;
- e) Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die mit einem Gebäude oder Gebäudeteil mit Ausnahme der gemäß § 84 zulässigen Vorbauten nicht vorgerückt werden darf;
- f) Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen verschiedenen Widmungsgebieten oder zwischen Grundflächen desselben Widmungsgebietes mit unterschiedlichen Bebauungs- oder Nutzungsbestimmungen, soweit diese Grenzen nicht mit einer anderen Fluchtlinie zusammenfallen.

(7) Die Bebauungspläne können für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Bestimmungen treffen.

(8) Die Flächenwidmungspläne und die Bebauungspläne können für dieselben Plangebiete in einem Plan zusammengefaßt werden.

## Zonen für Großbauvorhaben

### § 7b

(1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie zur Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse und zum Schutz der Bevölkerung vor Belästigungen, insbesondere durch Lärm, Staub und Gerüche, Zonen für Großbauvorhaben ausgewiesen werden.

(2) Die Zonen für Großbauvorhaben sind von den übrigen Gebieten eindeutig abzugrenzen. Die Grenzen dieser Zonen können mit Fluchtlinien zusammenfallen.

(3) Großbauvorhaben sind Bauvorhaben mit Räumen beziehungsweise Anlagen für Veranstaltungen, wie Theater, Museen, Kongress- und Kinozentren, Ausstellungs- und Messezentren, weiters Versammlungsstätten und Sportanlagen, wenn für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht. Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartigen Nutzungen gelten als ein einziges Großbauvorhaben, wenn sie funktional (zB durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind und insgesamt für diese Nutzungen nach dem Wiener Garagengesetz eine Verpflichtung zur Schaffung von mehr als 30 Pflichtstellplätzen besteht. Für Einkaufszentren gilt § 7c.

(4) Großbauvorhaben sind nur in Zonen für Großbauvorhaben zulässig.

(5) Im Bebauungsplan kann festgelegt werden, wie groß ein Bauplatz beziehungsweise Trennstück für ein Großbauvorhaben mindestens sein muss und wie viele Stellplätze auf diesem Bauplatz beziehungsweise Trennstück höchstens tatsächlich hergestellt werden dürfen.

(6) Für Großbauvorhaben kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche, auch für einzelne festgesetzte Zwecke, bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

(7) Vor Festsetzung einer Zone für Großbauvorhaben sind bei der Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse insbesondere zu untersuchen:

1. die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel;
2. die vorhandene Verkehrsfrequenz;
3. die örtlichen Verkehrsverhältnisse (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote und dergleichen);
4. die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Großbauvorhabens;
5. die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr;

6. die Möglichkeit der Schaffung freiwilliger Stellplätze auf dem Bauplatz des Großbauvorhabens oder in der Umgebung;
7. die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und andere Einsatzkräfte;
8. die Kapazität der Straßen, vorhandene Stauräume und dergleichen.

## **Einkaufszentren**

### **§ 7c**

(1) Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren beziehungsweise für das Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume zusammen mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt. Zwei oder mehrere Bauvorhaben mit derartig genutzten Räumen gelten als einziges Einkaufszentrum, wenn sie funktional (zB durch gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, innere Erschließung, Verbindungen von Gebäuden) miteinander verbunden sind und die Fläche der Räume insgesamt mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beträgt. Nicht als Einkaufszentren gelten Bauvorhaben, die ausschließlich für den Kraftfahrzeug-, Landmaschinen- oder Baumaschinenhandel bestimmt sind.

(2) Einkaufszentren dürfen nur in Wohngebieten, gemischten Baugebieten und Industriegebieten errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind. Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auf Liegenschaften an einer Geschäftsstraße errichtet werden.

(3) Für Einkaufszentren kann im Bebauungsplan eine höchstens zulässige Fläche (Abs. 1), bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden; ferner kann zur Sicherung der räumlich funktionellen Nahebeziehungen, der zeitgemäßen Bedürfnisse und der sozialen Struktur der Bevölkerung festgelegt werden, dass nur Fachmärkte, aber keine Einkaufszentren für Lebens- und Genussmittel der Grundversorgung errichtet werden dürfen.

(4) Vor Festsetzung von Einkaufszentren ist eine Prüfung nach § 7b Abs. 7 durchzuführen. Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf andere Einkaufszentren und Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung. Bei der Festsetzung von Einkaufszentren können auch Festsetzungen nach § 7b Abs. 5 getroffen werden.

## **Mehrzweckbauvorhaben**

### **§ 7d**

Bauvorhaben, die sowohl Räume beziehungsweise Anlagen für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 als auch Räume für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 umfassen, ohne jeweils die in diesen Bestimmungen festgesetzten Grenzmaße zu erreichen, aber funktional miteinander verbunden sind und

insgesamt eine Fläche von mehr als 2.500 m<sup>2</sup> beziehungsweise mehr als 30 Pflichtstellplätze für diese Zwecke erreichen, gelten als Großbauvorhaben beziehungsweise Einkaufszentrum, je nachdem, ob die Räume überwiegend für Zwecke gemäß § 7b Abs. 3 oder für Zwecke gemäß § 7c Abs. 1 bestimmt sind.

## **Geschäftsstraßen**

### **§ 7e**

(1) In den Bebauungsplänen können aus Gründen der Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung des Baulandes sowie zur Wahrung einer geordneten Zentren- und Versorgungsstruktur Geschäftsstraßen ausgewiesen werden.

(2) Auf Liegenschaften, die unmittelbar an Geschäftsstraßen liegen, sind, sofern der Bebauungsplan nicht anderes bestimmt, auf die Tiefe des jeweiligen Bauplatzes, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Baulinie beziehungsweise Verkehrsfluchtlinie, Einkaufszentren zulässig.

# **GEWERBEORDNUNG**

## **§ 77 GewO Abs 5 – 8 in seiner bis 31.08.2000 geltenden Fassung**

(5) Für die Genehmigung von Anlagen für Betriebe des Handels sowie von ausschließlich oder überwiegend für Handelsbetriebe vorgesehenen Gesamtanlagen im Sinne des § 356e Abs. 1 (Einkaufszentren) müssen auch folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. der Standort muß für eine derartige Gesamtanlage gewidmet sein;

2. Betriebsanlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> oder einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 1 000 m<sup>2</sup> dürfen für einen Standort nur genehmigt werden, wenn das Projekt keine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern und Dienstleistungen im Einzugsbereich sowie keine negativen Beschäftigungseffekte im Sinne des Abs. 7 erwarten läßt.

(6) Eine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung ist dann zu erwarten, wenn es infolge der Verwirklichung des Projekts zu erheblichen Nachteilen für die bestehenden Versorgungsstrukturen käme und dadurch der Bevölkerung die Erlangung von Konsumgütern und Dienstleistungen erschwert würde. Der Bundesminister für wirtschaftliche Angelegenheiten hat in einer Verordnung hierfür die entsprechenden Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe unter Zugrundelegung anerkannter branchenbezogener Erfahrungswerte nach Anhörung der Wirtschaftskammer Österreich und der Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte zu erlassen.

(7) Negative Beschäftigungseffekte liegen dann vor, wenn im Einzugsgebiet des Projekts der zu erwartende Zuwachs an Gesamtarbeitsstunden geringer wäre als der zu erwartende Verlust an Gesamtarbeitsstunden in den bestehenden Betrieben.

(8) Die Absätze 5 bis 7 gelten nicht für Projekte in einem Stadt- oder Ortskerngebiet.

#### **§ 77 GewO Abs 5 – 8 in seiner von 01.09.2000 bis 31.12.2010 geltenden Fassung**

(5) Für die Genehmigung von Anlagen für Betriebe des Handels sowie von ausschließlich oder überwiegend für Handelsbetriebe vorgesehenen Gesamtanlagen im Sinne des § 356e Abs. 1 (Einkaufszentren), welche überwiegend dem Handel mit Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs dienen, müssen auch folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. der Standort muss für eine derartige Gesamtanlage gewidmet sein;  
Betriebsanlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> dürfen für einen Standort nur
2. genehmigt werden, wenn das Projekt keine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs im Einzugsbereich erwarten lässt.

(6) Verkaufsflächen im Sinne des Abs. 5 sind die Flächen aller Räume, die für Kunden allgemein zugänglich sind, ausgenommen Stiegenhäuser, Gänge, Hausflure, Sanitär- und Sozial- und Lagerräume, wobei die Verkaufsflächen in mehreren Bauten zusammenzuzählen sind, wenn die Bauten zueinander in einem

räumlichen Naheverhältnis stehen und eine funktionale Einheit bilden.

(7) Überwiegend dient eine Anlage dem Handel mit Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs dann, wenn die Verkaufsfläche für Konsumgüter des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

(8) Eine Gefährdung der Nahversorgung der Bevölkerung ist dann zu erwarten, wenn es infolge der Verwirklichung des Projekts zu erheblichen Nachteilen für die bestehenden Versorgungsstrukturen käme und dadurch der Bevölkerung die Erlangung von Konsumgütern des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs erschwert würde. Der Landeshauptmann hat in einer Verordnung hierfür die entsprechenden Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe unter Zugrundelegung anerkannter branchenbezogener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten, der Nahversorgungssituation und des Warensortiments nach Anhörung der für das jeweilige Bundesland zuständigen Wirtschaftskammer und der für das jeweilige Bundesland zuständigen Kammer für Arbeiter und Angestellte zu erlassen. Der Bundesminister für Wirtschaft und Arbeit hat in einer Verordnung die Konsumgüter des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs zu bezeichnen.

(9) Die Abs. 5 und 8 gelten nicht für Projekte in einem Stadtkern- oder Ortskerngebiet. Stadtkern- oder Ortskerngebiet sind jene Ortsbereiche oder Flächen mit Ausrichtung auf das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsnetz, die eine überwiegend zusammenhängende Verbauung mit öffentlichen Bauten, Gebäuden, die der Hoheitsverwaltung und der Gerichtsbarkeit dienen, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Bauten des Tourismus, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäuden sowie Gebäuden, die der Religionsausübung gewidmet sind, aufweisen.

**Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe für die Genehmigung von Anlagen für Betriebe des Handels sowie von ausschließlich oder überwiegend für Handelsbetriebe vorgesehenen Gesamtanlagen (Einkaufszentren-Verordnung) in der bis zum 30.06.2000 gültigen Fassung**

§ 1. (1) Diese Verordnung gilt, sofern Abs. 2 nicht anderes bestimmt, für Projekte von Betriebsanlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> oder einer Bruttogeschoßfläche von mehr als 1 000 m<sup>2</sup>.

(2) Nicht unter diese Verordnung fallen Projekte für Betriebsanlagen, die ausschließlich dem Verkauf der in der Anlage 1 zu dieser Verordnung genannten Waren zu dienen bestimmt sind.

§ 2. Erhebliche Nachteile für die bestehenden Versorgungsstrukturen im Sinne des § 77 Abs. 6 GewO 1994 sind zu erwarten, wenn der prognostizierte Umsatz (§ 3 Abs. 1) einer unter § 1 Abs. 1 fallenden Betriebsanlage, bzw. im Fall des § 4 eines der Handelsbereiche einer solchen Betriebsanlage, 5% des einzelhandelsrelevanten Umsatzpotentials (§ 3 Abs. 2) im Einzugsgebiet des Projekts (§ 3 Abs. 4) übersteigt.

§ 3. (1) Der prognostizierte Umsatz im Sinne des § 2 ergibt sich aus einer Multiplikation der vom Genehmigungswerber in seinem Genehmigungsantrag angeführten Verkaufsfläche mit der entsprechenden branchen- und größenspezifischen Durchschnittsumsatzleistung (Quadratmeterumsätze nach Handelsbranchen) nach der Anlage 2.

(2) Das einzelhandelsrelevante Umsatzpotential im Sinne des § 2 ergibt sich, sofern Abs. 3 nicht anderes bestimmt, aus einer Multiplikation der aus der Anlage 3 ersichtlichen durchschnittlichen einzelhandelsrelevanten Bruttoumsätze je Einwohner mit der Anzahl der Einwohner im Einzugsgebiet (Abs. 4) des Projekts.

(3) Bei Projekten für Betriebsanlagen gemäß § 1 Abs. 1, in denen Waren der Branchengruppen Nahrungs- und Genußmittel (ausgenommen Tabak), Textilwaren und Bekleidung und bzw. oder Schuhe verkauft werden sollen, muß bei der Berechnung gemäß Abs. 2 der Anzahl der Einwohner im Einzugsgebiet des Projekts jeweils die Anzahl der Gäste (§ 5 Abs. 1 des Meldegesetzes 1991, BGBl. Nr. 9/1992) im Jahresdurchschnitt (Zahl der Gästenächtigungen im Einzugsgebiet geteilt durch 365) hinzugezählt werden.

(4) Einzugsgebiet des Projekts im Sinne dieser Verordnung ist jener örtliche Bereich, von dem aus die Betriebsanlage gemäß § 1 Abs. 1 mit einem Personenkraftwagen bei Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit innerhalb von zehn Minuten erreichbar ist.

§ 4. Betrifft ein Anlagenprojekt unterschiedliche Handelsbereiche (zB Bücher-, Uhren-, Textilhandel), so ist jeder dieser Handelsbereiche gesondert zu prüfen. Zu diesem Zweck muß der Genehmigungswerber dem Genehmigungsansuchen eine genaue Aufstellung beilegen, aus der hervorgeht, welcher Teil der Verkaufsfläche dem Verkauf welcher Waren(gruppe) dienen soll.

**Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten  
über Kenngrößen und Beurteilungsmaßstäbe für die Genehmigung von  
Anlagen für Betriebe des Handels sowie von ausschließlich oder  
überwiegend für Handelsbetriebe vorgesehenen Gesamtanlagen  
(Einkaufszentren-Verordnung) in der bis heute gültigen Fassung**

§ 1. Konsumgüter des kurzfristigen und des täglichen Bedarfs im Sinne des § 77 Abs. 8 der Gewerbeordnung 1994 sind:

1. Lebensmittel
  - a) Food I (Frischeprodukte), wie insbesondere Fleisch, Fisch, Wurst, Molkereiprodukte, Eier, frisches Obst und Gemüse, Brot und Gebäck,
  - b) Food II (Trockensortiment), wie insbesondere alkoholische und alkoholfreie Getränke, Süßwaren, Konserven, Nahrungsmittel (Mehl, Getreide, Reis, Nudeln), Gewürze, Tiefkühlwaren, Babynahrung;
2. Übrige Sortimentsteile (Non-Food-Produkte)
  - a) Drogeriefachmarktartikel, wie insbesondere Seife, Badezusätze, Parfums, Deodorants, hygienische Papierwaren, Hautcreme, Rasierzubehör, Haarpflegemittel, Zahnpflege, Babypflege, Windeln, sonstige Kosmetika, Produkte zur Gesundheitspflege, Arzneimittel, deren Abgabe an Letztverbraucher auch außerhalb von Apotheken gestattet ist,
  - b) Tiernahrung,
  - c) Wasch-, Reinigungs- und Pflegemittel,
  - d) Zeitungen und Zeitschriften,
  - e) Papier- und Schreibwaren,
  - f) Zimmerpflanzen und Schnittblumen,
  - g) Fotoverbrauchsmaterial,
  - h) elektrotechnische Ersatzteile und Zubehör,
  - i) Textilien, wie insbesondere Bekleidung, soweit sie nach Art und Preis Verbrauchsgütercharakter haben.