

Anregung auf Erlass eines Raumordnungsprogramms über die Verwendung von Grundstücken als Gebiet für Geschäftsbauten gemäß § 24 Abs. 2 Oö. ROG 1994



CHECKLISTE UNTERLAGEN

Mindestinhalte der Unterlagen, die im Zuge der überörtlichen Raumverträglichkeitsprüfung gemäß § 8 Z. 6 Oö. ROG 1994 zur Bewertung und Einschätzung der Eignung des vorgeschlagenen Standorts vorzulegen sind. Details können in einem Vorgespräch mit der Abteilung Raumordnung abgestimmt werden.

Anregung auf Erlass eines Raumordnungsprogramms

Erstellung eines vonseiten der Standortgemeinde oder Grundstückseigentümer:in oder Projektentwickler:in unterfertigen Schreibens, mit dem die Oö. Landesregierung angeregt wird, ein Raumordnungsprogramm zu erlassen.

Erläuterung des Vorhabens

- ▶ Beschreibung und Begründung des Vorhabens
- ▶ Relevante Plandarstellungen (betroffene Grundstücksflächen, Entwurf der geplanten Bebauung (falls bereits vorhanden), Fotos vom Standort...)
- ▶ Angabe betreffend der angestrebten Gesamtverkaufsfläche (für Kund:innen zugängliche Fläche) und der angestrebten Widmungsfläche
- ▶ Angabe betreffend Flächenbedarf der sonstigen Nutzungen (Lager, Büro, ...)
- ▶ Hinweis auf allfällige rechtswirksame Raumordnungsprogramme für den Standort und / oder allgemeine Projekthistorie
- ▶ Angaben zur geplanten Gestaltung der Baukörper, insbesondere betreffend Mehrgeschossigkeit und einer gegebenenfalls kombinierten Widmung (zB mit „Wohngebiet“) sowie daraus resultierende Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (vgl. § 23 Abs. 3 und Abs. 3a Oö. ROG 1994)

Relevante Vorgaben durch / Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

- ▶ Natur und Gewässer: relevanten Gegebenheiten im Umfeld (Schutzgebiete, Hochwasserabflussflächen, Inanspruchnahme von Grünland, ...)
- ▶ Schall: Darstellung der relevanten Wohnnutzungen im Umfeld; bestehende oder vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen; Hinweis auf Lage in einem belasteten Gebiet und Aussage zur voraussichtlichen Erhöhung der Belastung
- ▶ Luft: Hinweis auf Lage in einem Belastungs- oder Sanierungsgebiet und Aussage zur voraussichtlichen Erhöhung der Belastung

Zentralörtliche Integration, Siedlungsstruktur

- ▶ Bedeutung der Standortgemeinde im regionalen Kontext bzw. zentralörtliche Funktion gemäß Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017
- ▶ Beschreibung von benachbarten Nutzungen und bestehender Bausubstanz
- ▶ Erläuterung der Baulandeignung der Grundstücke (inkl. vorhandene oder noch herzustellende technische Infrastruktur)
- ▶ Darstellung der wesentlichen Aussagen und Ausschnitte aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

Spezifische Standorteignung gemäß Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021

In der Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021¹ ist geregelt, welche spezifischen Voraussetzungen – neben einer grundsätzlichen Baulandeignung – für die Zulässigkeit der Widmung „Gebiet für Geschäftsbauten“ gegeben sein müssen.

Die Darstellung der spezifischen Standorteignung ist auch zentraler Bestandteil eines allfälligen späteren Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahrens. Daher sollte die Erstellung der Unterlagen im Zuge der Raumverträglichkeitsprüfung in Abstimmung mit der Standortgemeinde bzw. dem oder der zuständigen Ortsplaner:in erfolgen.

Die in § 3 Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021 geforderten, unten aufgezählten Inhalte sind in übersichtlicher Form darzustellen. Dabei kann gegebenenfalls auf andere Textteile verwiesen bzw. diese noch einmal zusammengefasst werden (zB Verweis auf beauftragte Handelsstrukturuntersuchung).

Grundlagenforschung gemäß § 3 Oö. Geschäftsgebieteverordnung 2021

- ▶ die textliche und kartographische Einordnung des Standorts
- ▶ Zuordnung des Geschäftsgebiets zu einem Warenangebot (gemäß Anlage der Verordnung)
- ▶ Begründung der jeweiligen Versorgungsfunktion der Gemeinde samt Abschätzung des angestrebten Einzugsgebiets des Handelsbetriebs
- ▶ Begründung der Abweichung von einem zentralen Standort
- ▶ Darstellung von relevanten bestehenden Geschäftsgebieten bzw. Handelsbetrieben (textlich und kartographisch) und nachvollziehbare Wirkungsabschätzung des geplanten Geschäftsgebiets auf die kommunale und regionale Versorgungssituation
Hinweis: gegebenenfalls Beauftragung einer Handelsstrukturuntersuchung

¹ Oö. LBGl. Nr. 147/2020, <https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgbl/OB/2020/147/20201230>

Verkehrerschließung und -verträglichkeit

- ▶ Übersichtskarte (relevanter Ausschnitt Straßennetz, Öffentlicher Verkehr)
- ▶ Lageplan und Darstellung der direkten Erschließung des Standorts (insbesondere Zu- und Abfahrt, Zulieferbereiche)
- ▶ Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Lage und Erreichbarkeit der Haltestellen, Bedienungsfrequenz
- ▶ Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad
- ▶ Angabe über die vorgesehene Anzahl an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge sowie deren Ausführung (Parkdeck, Tiefgarage, ebenerdig) unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäß § 24 Abs. 1 Oö. ROG 1994

- ▶ Verkehrsuntersuchung

Hinweis: der Umfang der Untersuchung sollte mit den Erhalter:innen der direkt und indirekt betroffenen Straßeninfrastruktur – das sind je nach Zuständigkeit: Standortgemeinde, Oö. Landesstraßenverwaltung, ASFINAG – unbedingt vorab abgestimmt werden! Aus Sicht der Oö. Landesstraßenverwaltung hat die Untersuchung jedenfalls Folgendes zu umfassen:

- Grundverkehrsbelastung aus der Verkehrszählung (allfällig vorhandene Zählraten (Amt der Oö. Landesregierung) sind zu verwenden)
- Verkehrsprognose, Angaben zum Prognosezeitraum (im Regelfall 10 Jahre)
- Verkehrserzeugung durch das geplante Vorhaben mit Angaben zur Verkehrsmittelwahl (PKW, LKW-, Radfahr-, Fußgänger- und öffentlicher Verkehr) lt. RVS 02.01.13 "Verkehrserzeugung Einkaufszentren und Multifunktionalen Zentren"
- geschätzter verkehrlicher Einzugsbereich
- Anbindung des Parkplatzes an das öffentliche Gut (übergeordnetes Landes- und untergeordnetes Gemeindestraßennetz)
- Leistungsfähigkeitsnachweise für die Knotenanbindung an das über- und untergeordnete Straßennetz (Landes- und Gemeindestraßennetz)
- für Berechnungen betreffend Verkehrslichtsignalanlagen: Angaben, inwieweit die gerechneten Signalprogramme mit den bestehenden übereinstimmen
- Angaben über allfällig stattgefundene Gespräche oder Vorabstimmungen betreffend verkehrliche Maßnahmen mit der Gemeinde oder Dienststellen des Landes Oö.
- Angabe und gegebenenfalls Verträge über die Kostentragung von erforderlichen verkehrlichen bzw. straßenbaulichen Maßnahmen