

**Stellungnahme  
zum Begutachtungsentwurf  
Landesgesetz, mit dem die Oö. Bauordnung 1994,  
das Oö. Bautechnikgesetz 2013 und das  
Oö. Raumordnungsgesetz 1994 geändert werden  
(Oö. Bauordnungs-Novelle 2024)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen zur geplanten Raumordnungsnovelle sowie zur Änderung des Oö. Raumordnungsgesetzes im Auftrag der Oö. Lagerhausgruppe wie folgt Stellung:

Unser Unternehmen hat schon mehrmals mündlich und schriftlich darauf hingewiesen, dass die Raumordnungsnovelle und die Oö. Geschäftsgebieteverordnung fehlerhaft sind. Einige Punkte sind als bedenklich einzustufen (Bestandsschutz, Verhältnismäßigkeit). Der wirtschaftliche Schaden, der für bestehende Unternehmen durch solch eine Gesetzgebung angerichtet wird, ist enorm. Wir sind seit 1 ½ Jahren beim Ausbau und bei Verbesserungen unserer bestehenden Standorte durch diese Gesetzgebung eingeschränkt, wodurch auch der Oö. Bauwirtschaft eine zusätzliche Auslastung in dieser Zeit entging und dadurch ein beträchtlicher Schaden entstand. Keines der sieben geplanten Projekte wird derzeit umgesetzt.

Durch viele Gespräche mit maßgeblich politischen Vertretern in den letzten 1 ½ Jahren müsste die Politik doch erkannt haben, dass es klüger wäre, vor Aussendung eines Begutachtungsentwurfes mit den betroffenen Unternehmen Kontakt aufzunehmen. Ziel sollte es sein, ein fehlerhaftes Gesetz hintanzuhalten. Jeder, der an diesem Gesetz mitgearbeitet hat, sollte sich bewusst sein, welche Auswirkungen dieses Gesetz auf die lückenlose Nahversorgung der Menschen am Land hat.

- 1) Die derzeitigen bestehenden Verkaufsflächen, in nun falschen Widmungen (dies betrifft eine Vielzahl unserer bestehenden Nahversorgungsmärkte), sind nur fehlerhaft bzw. überhaupt nicht im Gesetz behandelt worden. Es wurde keine Rücksicht darauf genommen, dass durch Ausbauten, auch wenn diese nur in geringem Ausmaß durchgeführt werden, der gesamte Altbestand infrage gestellt wird.

Als Beispiel Lagerhaus Rohrbach: Verkaufsfläche 1.800 m<sup>2</sup> im Betriebsbaugelände, geplante Erweiterungsfläche 200 m<sup>2</sup>. Dadurch ist es erforderlich, eine Umwidmung auf Geschäftsbaugelände eingeschränkt auf Autokundenorientiertes Warenangebot zu beantragen. Folge: Wegfall von Arbeitsbekleidung inkl. Schuhe, Jagdbekleidung inkl. Schuhe, Blumen im Haus- und Gartenbereich, Zooartikel, Spielwaren, Bauernmarkt (Verkauf von regionalen Produkten der Eigentümer), Getränke usw. Für all diese erwähnten Produkte gilt die geplante Ausnahmeregelung nicht, weil es sich bei diesen Produkten um kein Zubehör, sondern um das lagerhaustypische Hauptsortiment handelt.



Gerade der Ausbau von Bestandsobjekten sollte verhindern, dass zusätzliche neue Grünflächen verbaut werden.

Das Gesetz sollte klare Regeln für alle möglichen Bestands- und Ausbauszenarien beinhalten.

- 2) Im § 23 Sonderwidmung im Bauland (3) dürfen andere Bauwerke und Anlagen im Geschäftsbaugebiet nicht errichtet werden.

Das bedeutet, dass keine Nebenräume (VbF-, Spritzmittel-, Nachlieferungs-, Baustofflagerhallen usw.), Tankstellen, Waschanlagen in der Widmung „Geschäftsbaugebiet“ errichtet werden dürfen. Die Schlussfolgerung daraus ist, dass wir das Ausmaß der geplanten bzw. zukünftigen Bauvorhaben zum Zeitpunkt der Widmungsbeantragung bindend festzulegen haben. Nachträglich sind nur geringfügige Änderungen entsprechend der Bauordnung zulässig. Bei anderer Ausführung wäre jeweils wieder ein langwieriges Widmungsverfahren einzuleiten.

- 3) Das Warenangebot im Autokundenorientierten Teil ist mangel- und fehlerhaft dargestellt. Gerade unser Unternehmen stellt eine wesentliche Nahversorgung im Bereich Arbeitskleidung, Jagdkleidung, Zooartikel (Kleintiernahrung, Artikel zur Tierhaltung, Tierpflege usw.), Spielwaren und im Zuge unseres Gartensortiments Blumen sicher. Dies verhindert weite Wege zum Einkauf dieser Produkte und stellt somit einen positiven ökologischen Fußabdruck, insbesondere bei der Landbevölkerung sicher. (Lange Verkehrswege durch Nahversorgung unterbinden.)

Ausnahmeregelungen für Nicht-Autokundenorientiertes Warenangebot in Autokundenorientierten Verkaufsstätten gehören gesetzlich klar geregelt und nicht der Willkür einzelner Beamt:innen überlassen.

Wer legt die Beschränkung oder den Ausschluss eines bestimmten Warenangebotes fest?

- 4) Flächenmäßig ist ein größerer Bedarf für Autokundenorientierte Waren notwendig. Bei dieser Warengruppe ist auch anzunehmen, dass eine Beförderung zwischen Geschossen für Kunden nur schwer durchführbar ist. Dadurch ist eine Dreigeschossigkeit für solche Warengruppen klar auszuschließen und die flächenmäßige Beschränkung für diese Warengruppen zu erhöhen.

Dies betrifft im Besonderen die zum Verkauf angebotenen Gartenerden und Pflanzen im Freibereich, für welche eine Fläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> benötigt werden.

- 5) Gerade durch unseren Betrieb wird gewährleistet, dass Internetbestellungen (Spielwaren, Bekleidung, Zooartikel usw.), durch welche das Kapital ins Ausland abfließt, verringert werden und dieses Geld im eigenen Land verbleibt. Wenn bei uns Regularien geschaffen werden, bestimmtes Warenangebot nicht mehr führen zu dürfen, wandert es nicht in eigene heimische Betriebe ab, sondern ins Ausland.

Wie im Begutachtungsentwurf Punkt IV angeführt, dürfen durch die Änderung des Öö. Raumordnungsgesetzes 1994 keine Mehrkosten erwachsen!

Für nicht mit der Materie vertrauten Personen möchten wir noch Folgendes anmerken: Es ist schon derzeit möglich in falschen Widmungen 300 m<sup>2</sup> Produkte des Nicht-Autokundenorientierten Warenangebotes zu führen. Diese Feststellung sollte eine Klarstellung dafür sein, dass auch andere Betriebe (Bau-, Möbelmärkte usw.) andere Produkte führen dürfen.

Unsere Forderung ist es, klare gesetzliche Regeln zu schaffen und darauf Rücksicht zu nehmen, dass bereits bestehende Nahversorgungsbetriebe das Recht auf Bestandsgarantie und auf notwendige Ausbauten haben.

Linz, 23.10.2023

**Lagerhaus Bau-Service eGen & Co.KG**

  
Prok. Kurt Gielge  
Geschäftsführer