

Per E-Mail

Amt der OÖ Landesregierung
Direktion Verfassungsdienst
Landhausplatz 1
4021 Linz
verfd.post@ooe.gv.at



Mag. Florian Brinek
Bereich Recht/Compliance

t +43 1-60515 DW 5219
florian.brinek@rwa.at

Wien, 23.4.2020

Stellungnahme zur OÖ Raumordnungsgesetz-Novelle 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Begutachtungsentwurf des Landesgesetzes, mit dem das Oö. Raumordnungsgesetz 1994, die Oö. Bauordnung 1994 und das Oö. Bautechnikgesetz 2013 geändert werden (Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020) erlauben wir uns innerhalb offener Frist nachstehende

Stellungnahme

abzugeben:

§ 22 Abs. 5. – Entfall des Wortes „vorrangig“ in Bezug auf die Definition „gemischtes Baugebiet“

Der Entfall des Wortes „vorrangig“ stellt für die Betriebstypen der oö Lagerhausgenossenschaften einen großen Nachteil dar. Dies insb. im Zusammenhang damit, dass gemäß Ziffer 1. und Ziffer 2. des § 22 Abs 5. die Errichtung der Bauwerke, Anlagen und Lagerplätze, jeweils auf „nicht wesentlich stören“ eingeschränkt ist.

Durch den Entfall des Wortes „vorrangig“ würde somit eine Rechtsunsicherheit bestehen, ob Lagerhausstandorte - insb. Agrarstandorte, Lagerflächen, Manipulationsflächen, Tankstellen etc. - wie bisher betrieben und zukünftig errichtet werden können, oder ob es hier nunmehr zu Einschränkungen kommt (ua. für LKW- und Staplerverkehr, Landmaschinen, bei An- und



Ablieferungen auftretende Staub- und Lärmemissionen, etc), welche einen ordentlichen Geschäftsbetrieb nicht mehr sinnvoll ermöglichen.

Wir regen daher dringend an, das Wort „vorrangig“ beizubehalten.

§ 23. Abs. 3a. – dreigeschoßige Bauweise von Gebäuden im Geschäftsgebiet

Hintergrund der Bestimmung zur verpflichtende dreigeschoßigen Bauweise ist der durchaus nachvollziehbare Gedanke einer sparsamen Grundinanspruchnahme bei Bautätigkeiten.

Eine solche Verpflichtung kann aus praktischen Gründen jedoch nicht ohne weiters für jedes Gebäude im Geschäftsgebiet zur Anwendung kommen. So ist eine Verpflichtung zur dreigeschoßigen Bauweise insb. bei dem Sortiment eines Bau- und Gartenmarktes, wie ihn z.B. die öö. Lagerhaus Genossenschaften betreiben, nicht sinnvoll umsetzbar.

Das Sortiment eines solchen Marktes besteht vielfach aus Schwerbaustoffen und Maschinen wie zB. Zementsäcken, Fliesen, Rasenmäher etc. Alleine die Verbringung und Lagerung dieser Baustoffe und Geräte in obere Etagen (zB Transport mit Stapler), die Verbringung solcher Waren durch den Kunden über mehrere Etagen zum Kassenbereich und die Einrichtung der dafür notwendigen Infrastruktur (zB. Lastenaufzüge etc.), würde eine logistische und äußerst kostenintensive Herausforderung darstellen. Auch wenn ein Teil dieses Sortiments im Erdgeschoß gelagert werden könnte, müsste aufgrund von Platzgründen dennoch ein Großteil in den oberen Etagen angeboten werden.

Es würde somit der Einkauf der Kunden in einem Bau- und Gartenmarkt wesentlich erschwert werden, wenn der Einkauf solcher Waren über drei Geschoße erfolgen müsste.

Wir regen daher dringend an, Bau- und Gartenmärkte von dieser Regelung auszunehmen.

In eventu:

Sollte dieser Forderung nicht nachgekommen werden, müsste zumindest auf die Größe der Verkaufsfläche abgestellt werden. Dazu sollte eine Grenze, ab welcher mehrgeschoßig errichtet werden muss, definiert werden. Bei Überschreiten dieser Grenze sollte bei Bau- und Gartenmärkte jedoch nur ein zusätzliches Geschoß (somit zweigeschoßige Bauweise) errichtet werden müssen, bis zu dieser Grenze eingeschößig (Erdgeschoß). Unser Vorschlag bei Bau- und Gartenmarkt wäre ab 1.500m² Verkaufsfläche eine zweigeschoßige Bauweise, da erst ab dieser

Größe eine sinnvolle und auch für den Kunden praxistaugliche Aufteilung eines Bau- und Gartenmarkt Sortiments auf zwei Geschoße erfolgen kann.

§ 24 Abs. 1., zweiter Teil – Stellplätze von Geschäftsbauten

Auch hier ist der grundsätzliche Zweck einer flächensparenden Bebauung für uns durchaus nachvollziehbar.

Wie auch schon unter dem vorstehenden Punkt zur dreigeschoßigen Bauweise ausführlich dargelegt, wäre eine solche Verpflichtung bei Bau- und Gartenmärkten jedoch insb. aufgrund des Sortiments eines solchen Marktes nicht sinnvoll umsetzbar. So würde sich der Transport von Schwerbaustoffen und Baugeräten für die Kunden sehr schwierig gestalten, wenn sie diese nach dem Erwerb in eine Tief- oder Hochgarage schaffen müssten. Teilweise wäre der Transport solcher Waren nur mit einem Stapler möglich und es müsste dafür neben der Errichtung der ober/unterirdischen Stellplätze eine eigene, sehr aufwändige und kostenintensive Infrastruktur – ua. auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit - geschaffen werden.

Wir regen daher dringend an, Bau- und Gartenmärkte von dieser Regelung auszunehmen.

In eventu:

Sollte dieser Forderung nicht nachgekommen werden, müsste auch hier zumindest auf die Größe der Verkaufsfläche, ab welcher die gegenständliche Verpflichtung zur Anwendung kommt, abgestellt werden. Es darf nicht übersehen werden, dass es für Stellplätze in Form einer Tiefgarage, der Überbauung der zulässigen Stellplätze auf Freiflächen oder auf dem Geschäftsbau, aufwändiger und platzintensiver Infrastruktur wie zB Auf-/Abfahrtsrampen, Lastenaufzüge für die das Schwersortiment, etc. bedarf. Dadurch kann es zu einer teils größeren Inanspruchnahme von Grundflächen kommen, als durch die Errichtung von ebenerdigen Parkplätze. Unter anderem würde daher auch der Zweck einer flächensparenden Bebauung bei kleineren Bau- und Gartenmärkten nicht erfüllt werden.

Es sollte daher auch hier zumindest eine Grenze, ab welcher Größe der Verkaufsfläche solche Stellplätze zu errichten sind, definiert werden. Unser Vorschlag bei Bau- und Gartenmarkt wäre wieder ab einer Verkaufsfläche von 1.500m². Bei kleineren Verkaufsflächen wäre wie schon oben ausgeführt, die Errichtung von unter/oberirdischen Stellplätzen unökonomisch (insb. auch hinsichtlich der für Rampen, Lifte etc. benötigten Grundflächen) und würde ua. auch das Ortsbildes gestört werden.

Wir ersuchen um Berücksichtigung unserer Anmerkungen und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen



Florian Brinek

Mag Florian Brinek
Jurist/Legal Counsel
Bereich Recht/Compliance

RWA Raiffeisen Ware Austria AG
Wienerbergstraße 3, 1100 Wien, Austria
t +43 1 605 15- 5190
florian.brinek@rwa.at | www.rwa.at