

Land Burgenland
Stabsabteilung - Verfassungsdienst und Legistik
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt

Wirtschaftskammer Burgenland
Robert-Graf-Platz 1 | 7000 Eisenstadt
T 05/90907-2410 | F 05/90907-2115
E harald.mittermayer@wkbgl.at
W <http://wko.at/bgld>

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
VDL/L.L116-10016-15-2022

Unser Zeichen, Sacharbeiter
Rp A69/22-Mag.Mi/Wa

Durchwahl
2410

Datum
10.01.2023

Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Wirtschaftskammer Burgenland bedankt sich für die Einladung zur Stellungnahme und erlaubt sich, zum Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird Folgendes auszuführen:

Wir beschränken uns bei dieser Stellungnahme auf die Neuregelung der Thematik „Einkaufszentren und Supermärkte“.

Aus unserer Sicht haben die Regeln der Raumordnung die Funktion, örtliche und überörtliche gesellschaftliche und wirtschaftliche Strukturen zu regulieren und funktionierende Kreisläufe des Zusammenlebens zu bewahren. Die burgenländischen Ortskerne sind wichtige Marktplätze für verschiedene Leistungen und Funktionen, die es zu schützen gilt.

Die vorliegende Novelle des burgenländischen Raumplanungsgesetz ist in vielen Punkten aber interpretationsoffen formuliert bzw. in ihrer Strenge für bestehende Handelsplätze überbordend. Zudem sind fehlende Übergangsbestimmungen für begonnene bzw. eingereichte, aber noch nicht abgeschlossene, Projekte zu beanstanden.

Insbesondere hinterfragen wir folgende Regelungen des § 37 kritisch:

§ 37 Abs. 1:

Hier findet sich die Definition der Ziele für die Errichtung, wesentliche Erweiterung und wesentliche Änderung von Einkaufszentren und Supermärkten.

Die Frage, wann eine Erweiterung bzw. Änderung „wesentlich“ ist, wird aber nicht beantwortet. Hier fehlt die entsprechende Definition.

§ 37 Abs. 2:

Dieser Absatz regelt die Neudefinition von Supermärkten (Verkaufsfläche von 80 m² bis 500 m²). Ab 500 m² gilt ein Supermarkt als Einkaufszentrum. Es gibt eine Unterscheidung zwischen zwei Gruppen:

1. Güter verschiedener Warengruppen
2. Lebensmittel und andere Waren des täglichen Bedarfs

Es fehlt aber die Definition von „andere Waren des täglichen Bedarfs“. Sind Unternehmen wie zB. Drogerien, Tabaktrafiken, Agrarhändler (zB. Getreidesilos), Weinhändler etc. auch von der Regelung umfasst?

Gilt die Regelung nur für Einzelhändler oder auch für Großhändler? Sind Mischbetriebe (Gastro- abholmärkte, Agrarhändler, Weinhändler, Getränkehändler etc.) auch betroffen?

§ 37 Abs. 4:

Die hier normierten Kriterien lassen viel Interpretationsspielraum zu. Wer entscheidet? Vor allem sind auch „wesentliche Erweiterung oder wesentliche Änderung von Einkaufszentren“ eingeschlossen, was als extrem problematisch erachtet wird. Die Miteinbeziehung bereits bestehender Bauten stellt eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährten Vertrauensschutzes dar.

§ 37 Abs. 5:

Die Errichtung, wesentliche Erweiterung und wesentliche Änderung von Supermärkten und Einkaufszentren gem. Abs. 2. Zif. 2. (*Anm: alle Supermärkte und Einkaufszentren, die Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs anbieten, über 500 m²*) soll nur in Ortskernlage zulässig sein. Die Ortskernlage wird grundsätzlich im von der Gemeinde verordneten Örtlichen Entwicklungskonzept definiert. Wenn die Gemeinde über keine Ortskernabgrenzung in ihrem Örtlichen Entwicklungskonzept verfügt (*Anm: Nach Sichtung der größten Gemeinden im Burgenland, verfügt derzeit keine Gemeinde über eine derartige Abgrenzung*), wird die Ortskernlage durch folgende Kriterien erfüllt, wobei der Nachweis vom Projektwerber erbracht werden muss:

1. Der Standort muss an vier Seiten von ortskernrelevanten Baulandwidmungen (BW, BD, BG, BM, BfW) umgeben sein.

Wie soll das in kleinen Straßendörfern möglich sein? Hinter den Grundstücken liegt womöglich Grünland.

2. Auf 3 angrenzenden Grundstücken mit ortskernrelevanten Baulandwidmung muss ein Hauptgebäude bestehen.
3. In max. 500 m Entfernung (Abstand von Grundgrenze zu Grundgrenze) müssen sich mindestens 4 der folgenden 6 zentrumsbildenden Einrichtungen befinden: Gemeindeamt, Kirche, Schule, Kindergarten, Gastronomiebetrieb, Arzt.

Was ist in kleinen Katastralgemeinden, die vielleicht nur über eine Kirche verfügen? Hier wäre keine Errichtung eines Nahversorgers möglich.

Krankenhaus, Bank, Post, Polizeidienststelle, Bäckerei, Fleischerei, Bezirkshauptmannschaft, Hotel, Frisör und andere Dienstleistungsbetriebe, Bahnhof, Busbahnhof, etc. - sind dies nicht auch zentrumsbildende Einrichtungen?

4. Die bestehenden Raumstrukturen im Nahbereich des Standortes sollen hinsichtlich Bebauungsform, Dichte und Nutzungsmischung ein charakteristisches Ortszentrum bilden.

Wie soll dies nachgewiesen werden?

§ 37 Abs. 6:

Dieser Absatz beinhaltet eine Ausnahmeregelung für die wesentliche Erweiterung oder Änderung eines bestehenden Supermarktes außerhalb der Ortskernlage: Wenn in einer anderen Gemeinde, die über keinen Nahversorger oder Supermarkt verfügt, gleichzeitig ein Supermarkt in Ortskernlage errichtet oder ein bestehendes Gebäude der Verwendung als Supermarkt zugeführt wird. Dann soll eine Erweiterung um die Fläche des zusätzlichen Supermarktes, max. jedoch 300 m² zulässig sein. Der Betrieb des zusätzlichen Supermarktes ist langfristig sicherzustellen.

Es stellen sich uns folgende Fragen: Richtet sich diese Vorschrift an denselben Betreiber außerhalb und innerhalb des Ortskerns, oder auch an Konzernunternehmen untereinander oder auch an verschiedene konzernfremde Betreiber?

Was ist mit anderen leerstehenden Gebäuden, die als Supermarkt umfunktioniert werden könnten?

Was bedeutet „langfristige Sicherstellung des Betriebes“ des neuen Supermarktes in Ortskernlage definiert? Wie ist „langfristig“ definiert?

§ 37 Abs. 7:

Die Errichtung, wesentliche Erweiterung und Änderung von Einkaufszentren und Supermärkten soll nur unter folgenden Kriterien zulässig sein:

- 1. Bei Neu- und Umbauten mit einer Vergrößerung der Verkaufsfläche sind mindestens zwei oberirdische Geschoße zu errichten.**

In der Praxis hat das folgende Auswirkung: Eine Änderung des Verhältnisses von Verkaufsfläche und Lager führt dazu, dass man ein Geschoß auf den Markt bauen muss, sonst wäre eine Erweiterung im Bestand unmöglich.

- 2. Bei Verkehrsorganisation und Parkplatzgestaltung, ist auf Klimaschutz und Klimawandelanpassung Rücksicht zu nehmen:**
 - a. Oberflächengestaltung (insbesondere der Parkplätze) ist mit maximal möglicher Versickerungsleistung auszuführen. Der Rest ist zu begrünen.**

Betrifft dies auch Fahrwege und sind auch Rasengittersteine zulässig?

- b. Je fünf Parkplätze, Pflanzung mind. eines Baumes.**

Hier stellen sich folgende Fragen: Wo müssen die Bäume gepflanzt werden? Am Grundstück? In der Gemeinde? Irgendwo im Burgenland? Ein Baum pro 5 Parkplätze erscheint viel, wenn am selben Grundstück gepflanzt werden muss.

- c. Max. zulässige oberirdische Stellplätze 1 Stück je 30 m² Verkaufsfläche.**

In der Praxis bedeutet das bei 800 m² Verkaufsfläche nur 26 Stellplätze. Das ist zu wenig. Das bedeutet enorme zusätzliche Kosten und Eingriffe in die Natur für die Errichtung von Tiefgaragen. Sind auch überirdische Parkdecks zulässig?

- e. Ausgestaltung der Parkplätze: Fußgänger und Radfahrer haben gegenüber PKW-Verkehr den Vorrang.**

In der Realität können solche Ziele nur mit straßenpolizeilichen Verordnungen erreicht werden.

- f. Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz.**

Was ist, wenn es kein Radwegenetz in der Gemeinde gibt?

- g. Je 50 m² Verkaufsfläche mindestens 2 überdachte diebstahlsichere Stellplätze für Fahrräder in Eingangsnähe.**

Das würde bei 800 m² Verkaufsfläche 32 Stück Stellplätze für Fahrräder bedeuten. Das erscheint uns viel zu hoch.

3. Gebäude und Parkplatzfläche müssen sich in das bestehende Ortsbild einfügen.
Hier fehlen die objektiven Kriterien.

4. Öffnung der Parkplätze auch außerhalb der Öffnungszeiten (Mehrfachnutzung).
Das wirft viele zivilrechtliche Fragen, insbesondere wegen der Haftung auf.

5. Ausführung neu errichteter Gebäude als Niedrigstenergiegebäude.
Auch hier fehlt die entsprechende Definition oder der Verweis auf die entsprechende Rechtsnorm oder technische Norm.

§ 37 Abs. 8:

Bei neu errichteten Einkaufszentren ist ein Nachnutzungskonzept vorzulegen. Hierin ist sicherzustellen, dass eine widmungsgemäße Nachnutzung erfolgt und im Falle fehlender Nachnutzung sind sämtliche Gebäude und versiegelten Freiflächen rückzubauen. Zur Sicherung des Rückbaus ist eine Bankgarantie zu hinterlegen. Darüber hinaus ist der Standortgemeinde eine Option des Ankaufs zu marktüblichen Preisen der dann ungenutzten Grundstücke anzubieten.

Bei dieser Regelung fehlen viele Details. Es gibt verschiedene Arten von in Frage kommenden Nachnutzungen. Ist die Bankgarantie in jedem Fall zu hinterlegen?

§ 37 Abs. 9:

Die Errichtung, wesentliche Erweiterung oder Änderung, aber auch die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes als Supermarkt oder Einkaufszentrum bedarf der Bewilligung durch die Bezirksverwaltungsbehörde. Neben Plänen und Projektbeschreibung samt Branchenmix ist auch ein Gestaltungskonzept der Außenanlagen, eine Darstellung, wie die Gestaltungskriterien für Supermärkte und Einkaufszentren erfüllt werden und der Nachweis der Ortskernlage vom Projektwerber zur Genehmigung vorzulegen.

Hier stellen sich uns folgende Fragen: Wer bestätigt die Ortskernlage („Nachweis“), die Standortgemeinde, ein Sachverständiger oder gar die Behörde selbst?

§ 37 Abs. 10:

Die Kriterien sind in ihrer Gesamtheit unklar und lassen viel Interpretationsmöglichkeiten für die entscheidende Stelle zu, vor allem Z 7.

Insgesamt erscheint der vorliegende Entwurf der Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019 den Rechtsanwender beim Thema „Einkaufszentren und Supermärkte“ mit vielen Fragen zurückzulassen. Auch die sehr allgemein gehaltenen Erläuterungen schaffen keine Abhilfe. Eine derartige Praxis erscheint und aus rechtspolitischer Sicht sehr problematisch. Ein modernes Gesetz sollte Rechtssicherheit schaffen.

Nicht nur die Projektwerber, sondern auch die Behörden werden im Einzelfall auf einschlägige Sachverständige zurückgreifen müssen. Eine unterschiedliche Auslegung der neuen Regelungen ist zu erwarten.

Der Entwurf eines Gesetzes, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert werden soll, wird daher von uns in der vorliegenden Form abgelehnt. Unsere Experten stehen Ihnen gerne für Gespräche zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Honorarkonsul Ing. Peter Nemeth
Präsident



Dr. Harald Schermann
Direktor-Stellvertreter