

Auskunft:
Mag.a Olivera Lazic
DW: 27312

Zahl: VIIa-24.019.78-1//45

Bregenz, am 15.10.2024

Betreff: Erläuterungsbericht;
EKZ Landesraumplan in Schruns, (L188 Montafoner Straße - Batloggstraße,
Sutterlüty);

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Grobbeschreibung des Vorhabens:

Die Marktgemeinde Schruns regte die Änderung eines Landesraumplanes im Bereich der Grundstücke GST-NRN 967 und 3250/10, GB Schruns, an.

Der derzeit bestehende Landesraumplan, LGBl.Nr. 27/2009, lautet wie folgt:

*„Im Bereich der Liegenschaften GST-NRN 967 und 3250/10, GB Schruns, wird die Widmung einer besonderen Fläche für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit einem Höchstausmaß an Verkaufsflächen von 900 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon höchstens 600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, für zulässig erklärt. Die Widmung wird von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig gemacht. Das Mindestmaß wird wie folgt festgelegt:
Mindestgeschosszahl 2, wobei ein Geschoss keine geringere Geschossfläche als 80 % der Geschossfläche des größten Geschosses aufweisen darf, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden. Geschosse sind als tatsächliche Geschosse unabhängig vom Niveau und von der Geschosshöhe zu verstehen.“*

Aufgrund der Anregung der Marktgemeinde Schruns vom 21.06.2024 ist beabsichtigt, den im Bereich der Grundstücke GST-NRN 967 und 3250/10, GB Schruns, bestehenden Landesraumplan zu ändern, sodass die Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß der Verkaufsfläche von 900 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG) für zulässig erklärt wird. Eine Einschränkung der Verkaufsfläche für Lebensmittel ist daher nicht mehr vorgesehen.

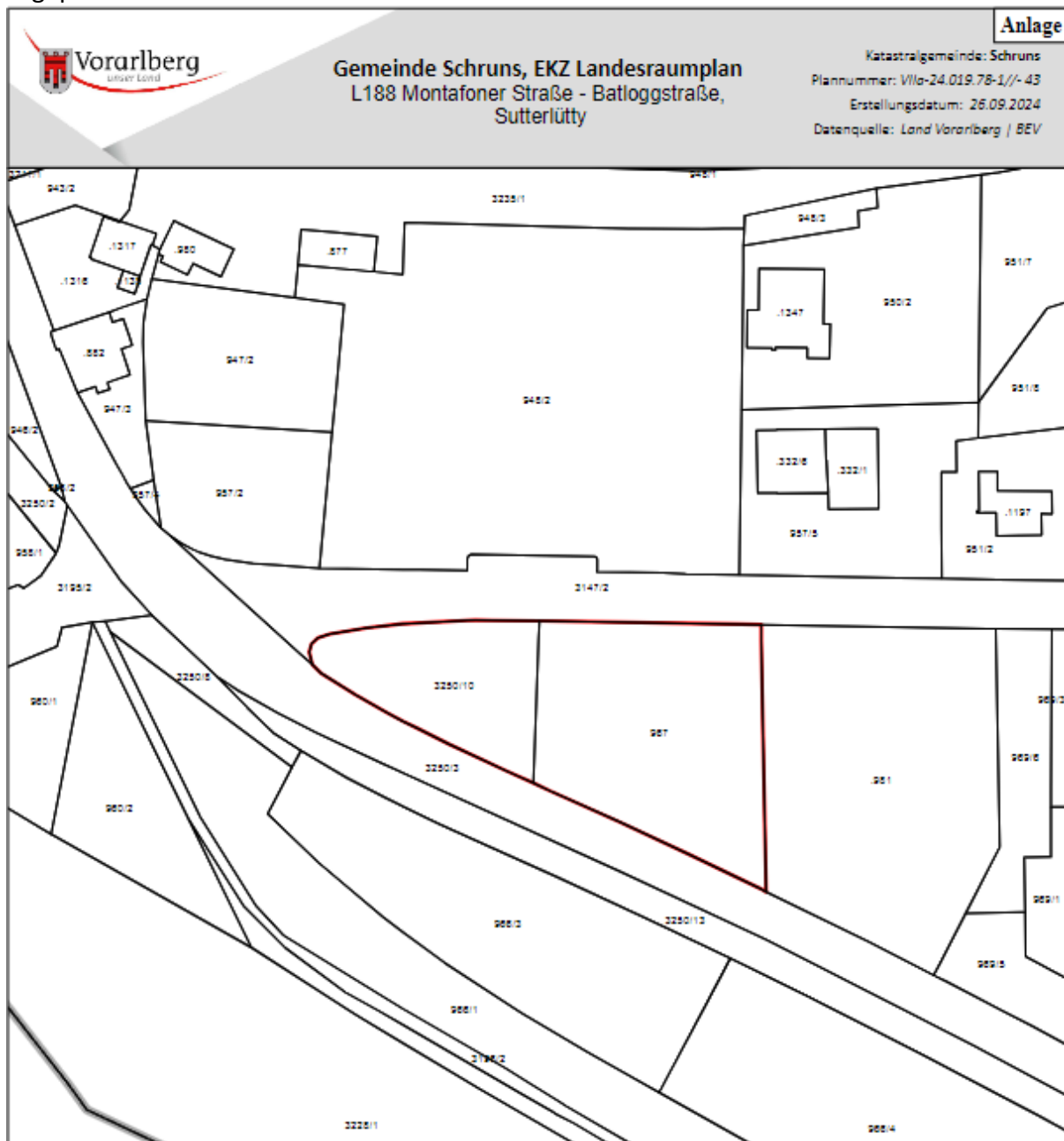
Das zum Zeitpunkt der Erlassung des gegenständlichen Landesraumplanes in Geltung befindliche Raumplanungsgesetz sah in § 15 Abs. 1 lit. c RPG, LGBl.Nr. 39/1996 idF LGBl.Nr. 23/2006, vor, dass die Zulässigkeit der Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen ist und dieses Mindestmaß nicht unterschritten werden darf. Mit der Novelle des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 4/2019, wurde diese Verpflichtung abgeschafft. Der MB Blg. 77/2018 30. LT führt dazu Folgendes aus: *„Die Verpflichtung, im Landesraumplan die Zulässigkeit der Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren von der Erlassung einer Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung abhängig zu machen und dieses Mindestmaß festzulegen, sofern dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, kann entfallen, da es grundsätzlich sinnvoller ist, dass diese Festlegung auf örtlicher Ebene von der Gemeinde getroffen wird.*

Im Gegenzug wird deshalb in § 15 Abs. 7 vorgesehen, dass die Gemeinde für eine besondere Fläche für ein Einkaufszentrum ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen hat. Die Gemeinde hat daher zukünftig nicht mehr nur dann ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen, wenn dies im Landesraumplan vorgegeben wird, sondern im Zuge jeder Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum, wodurch der Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden stärker berücksichtigt werden soll. (...) Für den Fall, dass auf der besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum ein Einkaufszentrum errichtet werden kann, dessen Verkaufsfläche 900 m² übersteigt, hat die Gemeinde als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschosse festzulegen, welche mindestens zwei zu betragen hat, wobei ein Geschoss mindestens 80 % der Geschossfläche des Erdgeschosses aufweisen muss, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden.“

Die Vorgabe des Mindestmaßes der baulichen Nutzung kann somit entfallen, weshalb der Landesraumplan dahingehend anzupassen ist.

Derzeit sind die oben angeführten Grundstücke als Baufläche Mischgebiet – besondere Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß an Verkaufsfläche von 900 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG), hievon höchstens 600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel (Bm –E1), gewidmet.

Lageplan:



2. Rechtslage:

Das Raumplanungsgesetz (RPG) sieht in § 15 die für das vorliegende Verfahren maßgebenden Vorschriften über Einkaufszentren vor, die inhaltlich im Wesentlichen wie folgt lauten:

Gemäß § 15 Abs. 1 RPG können in Bauflächen von der Gemeinde besondere Flächen für Einkaufszentren festgelegt werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist.

Es ist zwischen folgenden zwei Arten von Einkaufszentren zu unterscheiden:

Einkaufszentren für den Verkauf von

- Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden („autoaffine Waren“), wie Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge, Maschinen, Elektro-Haushalts Großgeräte sowie Sportgroßgeräte; die Vorzugsstandorte für derartige Einkaufszentren sind Flächen mit einer guten Anbindung an das hochrangige Straßennetz;
- Sonstige Waren; als Vorzugsstandorte hierfür sind wiederum in erster Linie Zentrumsbereiche zu nennen.

Ein Einkaufszentrum liegt gemäß § 15 Abs. 3 RPG ab einer Verkaufsfläche von mehr als 600 m² vor, wenn autoaffine Waren nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1 RPG und sonstige Waren nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG (gemischtes Warensortiment), oder wenn nur sonstige Waren nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 2 RPG angeboten werden. Falls nur autoaffine Waren – einschließlich des zulässigen Randsortiments – angeboten werden, liegt ein Einkaufszentrum erst bei einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m² vor.

Gemäß § 15 Abs. 7 RPG hat die Gemeinde für eine besondere Fläche für ein Einkaufszentrum das Höchstausmaß der zulässigen Verkaufsfläche und ein Mindestmaß der baulichen Nutzung (§§ 28 Abs. 3 lit. b bzw. 31 Abs. 1 RPG) festzulegen; für den Fall einer Verkaufsfläche von mehr als 900 m² hat die Gemeinde als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschosse festzulegen, welche mindestens zwei zu betragen hat, wobei ein Geschoss mindestens 80 % der Geschossfläche des Erdgeschosses aufweisen muss, um als ganzes Geschoss gezählt zu werden.

Gemäß §10a Abs. 6 RPG können durch Verordnung der Landesregierung jene Landesraumpläne festgelegt werden, die nach Abs. 2 keiner obligatorischen Umweltprüfung (Abs. 1) bedürfen; weiters können bestimmte Arten von Landesraumplänen von der Pflicht zur Prüfung nach Abs. 3 ausgenommen werden. Gemäß § 1 lit. a der Verordnung der Landesregierung über Pläne, die von der Umwelterheblichkeitsprüfung oder der Umweltprüfung ausgenommen sind, LGBl.Nr. 38/2005 idgF, sind bei Landesraumplänen über die Zulässigerklärung der Widmung besonderer Flächen für Einkaufszentren, mit denen das Höchstausmaß der Verkaufsfläche um bis zu 300 m² verändert wird, keine Umwelterheblichkeitsprüfung und keine Umweltprüfung erforderlich.

Die gegenständliche Änderung des Landesraumplanes unterliegt somit keiner Pflicht zur Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung, da das Höchstausmaß der Verkaufsfläche nicht über 300 m² verändert wird.

3. Beurteilung des Standortes für ein Einkaufszentrum:

Die für die Erlassung eines Landesraumplanes maßgebenden Fragen sind durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung einer Überprüfung unterzogen worden, wobei sich der Prüfungsmaßstab an den Auswirkungen eines unspezifischen Einkaufszentrums dieser Art und Größenordnung orientierte.

Beurteilung durch die Sachverständigen:

Stellungnahme des Instituts für Umwelt und Lebensmittelsicherheit (11.09.2024):

Mit Schreiben vom 11.09.2024 erstattete der lufthygienische Amtssachverständige des Instituts für Umwelt und Lebensmittelsicherheit des Landes Vorarlberg (UI), die Stellungnahme und führte zusammenfassend aus, dass nach Maßgabe der übermittelten Unterlagen und unter Berücksichtigung der Prüfkriterien der anzuwendenden technischen Rechtsnormen keine Einwände gegen diesen EKZ-Landesraumplan, bestehen.

Stellungnahme der Abteilung Sanitätsangelegenheiten (18.09.2024):

Mit Schreiben vom 18.09.2024 erstattete die medizinische Amtssachverständige der Abteilung Sanitätsangelegenheiten (IVd) des Amtes der Vorarlberger Landesregierung eine Stellungnahme und führte zusammenfassend aus, dass aufgrund der übermittelten Planungs- und Beschreibungsunterlagen sowie der lufthygienischen Stellungnahme vom 11.09.2024, Zahl: UI-4.02.88-1/2024-5, davon ausgegangen werden kann, dass es durch die geplante Änderung des Landesraumplanes zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird.

Aus amtsärztlicher Sicht wird festgehalten, dass - vorbehaltlich einer befürwortenden lärmtechnischen Stellungnahme - keine relevanten Auswirkungen auf die Gesundheit zu erwarten sind und somit aus medizinischer Sicht kein Einwand gegen die geplante Änderung erhoben wird.

Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft (30.09.2024):

Mit Schreiben vom 30.09.2024 erstattete der Amtssachverständige der Abteilung Wasserwirtschaft (VIIId) eine Stellungnahme und führte zusammengefasst aus, dass das aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen zu besorgen sind. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass im westlichen Teil der GST-NR 3250/10 eine HQ300-Abflusszone anliegt.

Stellungnahme der Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (01.10.2024):

Mit Schreiben vom 01.10.2024, übermittelte die Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten (VIa) des Amtes der Vorarlberger Landesregierung die Stellungnahme und führte zusammenfassend aus, dass die GST-NRN 967 und 3250/10, KG Schruns, derzeit als Baufläche / Mischgebiet - besondere Fläche für ein Einkaufszentrum mit einem Höchstausmaß an Verkaufsfläche von 900 m² für sonstige Waren (§ 15 Abs. 1 lit a Z 2 RPG), hiervon höchstens 600 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel (BM- E1), gewidmet sind; es besteht ein entsprechender Landesraumplan, kundgemacht mit LGBI.Nr. 27/2009. Die bestehende Einschränkung der Verkaufsfläche für Lebensmittel von 600 m² soll aufgehoben werden, wobei die Gesamtverkaufsfläche von 900 m² für sonstige Waren nicht erweitert werden soll. Es besteht eine Bausperre für das Gebiet, welches die Gemeinde aufgrund der Erneuerung des Bebauungsplans erlassen hat.

Der bestehende Sutterlüty-Markt nimmt in Schruns eine wichtige Nahversorgungsfunktion wahr. Mit der beantragten Änderung des Landesraumplans und der damit einhergehenden Möglichkeit der Ausweitung von Verkaufsfläche für Lebensmittel im beabsichtigten Ausmaß soll die Flexibilität im regionalen Warenangebot und die Attraktivität als Nahversorgungsstandort erhöht werden.

Der Sutterlüty-Markt soll saniert und umgebaut werden, die Fassade erneuert sowie ein begrünter Parkplatz errichtet werden. Zudem ist ein eingeschossiger Zubau für ein Pfandrückgabesystem geplant.

Aus wirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht der Verkehrsplanung bestehen keine Einwände gegen die beantragte Änderung des Landesraumplans. Es sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stellungnahme der Abteilung Raumplanung und Baurecht (02.10.2024):

Mit Gutachten vom 02.10.2024, stellte der Amtssachverständige für überörtliche Raumplanung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) des Amtes der Vorarlberger Landesregierung fest, dass die EKZ-Landesraumplanänderung noch zur Kenntnis genommen wird. Der Standort wird bereits als Nahversorgerstandort genutzt und befindet sich innerhalb bebauter Bereich der Gemeinden Schruns und Tschagguns. Die Änderung dient der langfristigen Sicherung des Nahversorgerstandorts. Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Änderung nicht zu einer erheblichen negativen Beeinträchtigung der Umwelt und der Ziele der Raumplanung führen wird.

Nach Maßgabe der übermittelten Unterlagen und der anzuwendenden Beurteilungskriterien

- Einschlägige Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes, (vgl. insb. §§ 2, 3, 6, 10a ff, 15 RPG)
- Raumbild Vorarlberg 2030 (Beschluss der Landesregierung 2.4.2019)
- Ortszentren als Einkaufsschwerpunkte (Beschluss der Landesregierung vom 28.11.2000)

- Einkaufszentren – Ziele der Raumplanung (Beschluss der Landesregierung vom 19.12.95)
- Weiters ist auf allfällige Planungen des Bundes, der Gemeinden, anderer Länder und des benachbarten Auslandes Bedacht zu nehmen.
- Kriterienset zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten (vgl Cima, 2014, Studie und Masterplan zur Einzelhandelsentwicklung im Vorarlberger Rheintal und Walgau).
- Cima (2022): KAVO 2022 – Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung im Bundesland Vorarlberg.
- Cima (2022): Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg auf Basis der Ergebnisse der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Vorarlberg 2022 (KAVO)

kann sohin aus Sicht der überörtlichen Raumplanung die ggst. EKZ-Landesraumplanänderung insb. aufgrund der wesentlichen Nahversorgungsfunktion für das ggst Ortsgebiet von Schruns-Tschagguns noch zur Kenntnis genommen werden.

Stellungnahme der Abteilung Straßenbau (03.10.2024):

Mit Schreiben vom 03.10.2024, übermittelte die Abteilung Straßenbau (VIIb) des Amtes der Vorarlberger Landesregierung die Stellungnahme und führte zusammenfassend aus, dass aus Sicht der Abteilung Straßenbau VIIb die Änderungen der Warenverteilung auf die Verkaufsflächen keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehr induzieren. Die Zu- und Abfahrten über die Landesstraße und Gemeindestraße zum Markt bleiben annähernd unverändert. Die erforderlichen Sichtweiten bleiben ebenfalls unverändert.

Die Anlieferung parallel zur L188 bleibt ebenfalls unverändert stellt aber ein hohes Gefahrenpotential dar, da die Anlieferung oft auf dem Gehsteig stattfindet (siehe Beispielfoto (Quellen: Q-Gis, Google Maps und RMS)) und dadurch Fußgänger behindert werden und die Sichtweite eingeschränkt wird.



Quelle: Q-GIS



Quelle: Google Maps vom 2.10.2024



Quelle: RMS-Data (Landesinterne Befahrung vom 23.8.23)

Fazit:

Die vorliegenden Unterlagen beinhalten kein Verkehrsgutachten. Da es zu keiner Marktvergrößerung (Verkaufsflächenerweiterung), sondern nur zu einer Flächenänderung des Warenangebots kommt, sind keine wesentlichen Verkehrszunahmen zu erwarten. Die Zu- und Abfahrt auf die L188 bleibt unverändert. Sofern die Anlieferung zur Rampe sachgerecht erfolgt (siehe Lageplan) sind keine Sichteinschränkungen zu erwarten.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten hat der Antragsteller umgehend dafür Sorge zu tragen, dass der Gehsteig dauerhaft freigehalten wird, oder Absicherungsmaßnahmen vorzusehen, damit das Befahren und Verstellen des Gehsteiges im Zuge von Anlieferungen verhindert wird. Das Freihalten der Gehsteigflächen ist für die Sicherheit der Fußgänger und für die Einhaltung der Sichtweiten zwingend erforderlich. Die Fahrspuren vom Parkplatz zur L188 sind mit Bodenmarkierungen zu versehen, um ein geordnetes Einbiegen in die Landesstraße zu ermöglichen. Dies gilt gleichlautend für das Einbiegen in die Gemeindestraße.

Da es sich hierbei um organisatorische Verkehrssicherheitsmaßnahmen handelt die bereits heute gelten, werden diese nicht als Umweltauswirkungen beurteilt.

Seitens der Abteilung Straßenbau VIIb sind durch die beabsichtigten Änderungen des Landesraumplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen aus verkehrstechnischer Sicht zu erwarten.

Stellungnahme der Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik (04.10.2024):

Der schalltechnische Amtssachverständige der Abteilung Maschinenbau und Elektrotechnik (VIc) des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, führte in seiner Stellungnahme aus, dass durch die gegenständliche Änderung des Landesraumplanes, da die Gesamtverkaufsfläche von 900 m² nicht erhöht wird, weder Arbeitsabläufe, die Anzahl der eingesetzten Arbeitsmittel noch die Anzahl der Arbeitnehmer wesentlich verändert werden. Dadurch sind folgende Schlüsse zulässig:

- Die Kundenfrequenz wird sich nicht wesentlich erhöhen und damit die Anzahl der Zu- und Abfahrten nicht verändern.
- Die Anlieferungen durch Lieferfahrzeuge werden sich ebenfalls nicht wesentlich erhöhen.
- Der spezifische Beurteilungspegel des gegenständlichen Handelsbetriebes bleibt unverändert.

Da sich der spezifische Beurteilungspegel des gegenständlichen Handelsbetriebes nicht ändert, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen bei Erlassung des Landesraumplanes zu rechnen.

4. Umwelterheblichkeitsprüfung

Zur Beurteilung, ob die Erlassung des vorgenannten Planes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, wurde eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Die Durchführung einer Umwelterheblichkeitsprüfung wäre jedoch in gegenständlichem Verfahren nicht erforderlich gewesen (vgl. die Ausführungen zu Punkt 2. „Rechtslage“).

Seitens der Umweltbehörde wurde im Wesentlichen Folgendes festgestellt:

„Aus raumplanungsfachlicher Sicht kann die geplante Erweiterung des Handelsbetriebes noch zur Kenntnis genommen werden.

Ausgehend vom Bestand sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen durch Lärm zu erwarten. Es sind auch keine relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Festzuhalten ist aber, dass derzeit Sicherheitsprobleme bei der Warenanlieferung bestehen, wenn Gehsteige befahren oder verstellt werden. Diese werden durch die geplante Änderung des Landesraumplanes voraussichtlich zwar nicht verschlechtert, dennoch besteht Handlungsbedarf.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden auf Grund des Baubestandes und der vorhandenen Infrastruktur nicht wesentlich berührt. Es wird darauf hingewiesen, dass im westlichen Teil der Gst-Nr 3250/10 eine HQ300-Ablusszone anliegt. Die geplante Parkplatzbegrünung wird begrüßt.

Fazit:

Beim Baubestand ergeben sich bei der Warenanlieferung Gefahrenquellen für Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Fußgänger. Diese sind durch organisatorische Verkehrssicherheitsmaßnahmen umgehend zu beheben. Die gegenständliche Änderung des Landesraumplanes steht mit diesen Problemen allerdings nicht im Zusammenhang.

Zur gegenständlichen Umwelterheblichkeitsprüfung nach dem Raumplanungsgesetz wird seitens der Umweltbehörde festgestellt, dass gemäß § 10a Abs. 3 und 4 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 33/2005 idgF, durch die Erlassung des gegenständlichen Landesraumplanes für das Einkaufszentrum Montafonerstraße - Batloggstraße in Schruns keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Das Ergebnis stützt sich im Wesentlichen auf die übermittelten Stellungnahmen und Gutachten.“