Zahl: VIIa-100.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, 8. Mai 2001

An alle
Gemeinden
in Vorarlberg

Auskünfte:
Dr Elfi Rauch
Tel.: 05574/511-27117
Fax: 05574/511-27195
(Bi\Kurzinfo-101.doc)

Betrifft: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr. 101;
Einkaufszentren; Warengruppen, Verkaufsflächenabgrenzung

In der Praxis bestehen mitunter Unklarheiten hinsichtlich der baubehördlichen Beurteilung von Verkaufsflächen bei der Bewilligung von Einkaufsmärkten. Im Folgenden wird daher die baurechtliche Handhabung des Begriffs „Verkaufsflächen“ im Zusammenhang mit der Warengruppenunterteilung bei Einkaufsmärkten erläutert.

Einkaufszentren; Verkaufsflächenabgrenzung:

Als **Verkaufsflächen** im Sinne des § 15 Abs 4 RPG gelten alle Flächen von Handels-, sonstigen Dienstleistung- und Produktionsbetrieben, die für Kunden bestimmt und zugänglich sind, ausgenommen Stiegen, Verbindungsgänge, Sanitärräume und Räumlichkeiten, in denen keine Waren angeboten oder ausgestellt werden.

Diese Begriffsdefinition stellt somit ausschließlich auf Flächen ab, die unmittelbar der Darstellung von Waren bzw deren Verkauf dienen und die auch für den Kunden zugänglich sind. Flächen, die diesem Verwendungszweck nicht entsprechen, gelten nicht als Verkaufsflächen. Damit sind über die im Gesetz angeführten Beispiele hinausgehend auch Flächen hinter der Kassazone sowie Eingangsbereiche (soweit sich dort keine Waren befinden), oder auch Flächen hinter Feinkosttheken mit Bedienung (für Kunden nicht zugänglich) nicht zur Verkaufsfläche zu zählen.

Der § 15 RPG unterscheidet zwischen **drei Arten von Warengruppen**:

⇒ Güter des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel

Dazu zählen über die Lebensmittel hinausgehend „Waren des Alltagsgebrauchs“, die in regelmäßigen, kurzfristigen Abständen gekauft werden; dies wird sich im Wesentlichen auf haushaltsübliche Reinigungs- und Körperpflegemittel beschränken.

Der zuzlässige Schwellenwert beträgt in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal und Walgau **400 m²** (im übrigen Landesgebiet 300 m²). Dieser Schwellenwert erhöht sich auf **600 m²**, wenn das Einkaufszentrum entweder im Kerngebiet liegt oder auf jeden Quadratmeter Verkaufsfläche des Einkaufszentrum in einem Umkreis von 400 m mindestens drei Einwohner treffen.

⇒ sog. „autoaffine Güter“

Dies sind Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden. Das Gesetz nennt demonstrativ Möbel, Baustoffe und -geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen.
Für diese Warengruppe beträgt der absolute Schwellenwert **1.500 m².**

⇒ sog. „zentrenrelevante Güter“

Dabei handelt es sich um „sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs, wie bspw. Schuhe, Orthopädieartikel, Oberbekleidung, Wäsche, Heimtextilien, Sportbekleidung und Sportartikel, Hüte, Lederbekleidung und Kürschnerwaren, Hausrat, Glas- und Porzellanwaren, Papierwaren, Büro- und Schulbedarf, Bücher, Zeitschriften, Spiel- und Bastelwaren, Apotheken- und Drogeriewaren sowie Kosmetika soweit diese nicht von der Warengruppe „Güter des täglichen Bedarfs erfasst sind), Uhren, Schmuck, optische und feinmechanische Artikel, Elektrowaren (überwiegend sog. „Braunware“), Blumen, Kleintiere, Tierhaltungsartikel, Foto- und Videogeräte, Nähmaschinen, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Kunst-, Antiquitäten- und Musikartikel, kunsthandwerkliche Artikel, Souvenirs, Waffen- und Jagdbedarf.

Die zulässige Verkaufsflächenobergrenze beträgt **600 m²**; liegt hingegen der Einkaufsmarkt im Kerngebiet, beträgt der maximal zulässige Schwellenwert für diese Warengruppe ebenfalls **1.500 m²**.

Ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes geplant, in welchem mehrere dieser Warengruppen angeboten bzw verkauft werden, ist dies der geschilderten Rechtslage zufolge unter Beachtung der jeweiligen Schwellenwerte rechtlich zulässig, wobei jedoch die Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² nicht überschritten werden darf. Aus Gründen der Vollziehbarkeit wird allerdings ***eine räumlich klare und nachvollziehbare Abgrenzung für zweckmäßig erachtet.***

Die Baubehörden werden gebeten, die Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen sowie – im Falle mehrerer Warengruppen – das Erfordernis der räumlichen Abgrenzung zu beachten.

Werden die angeführten Schwellenwerte überschritten, bedarf dies einer „Widmung als besondere Fläche für ein Einkaufszentrum“, welche ihrerseits wiederum an einen Landesraumplan gebunden ist.

Für die Vorarlberger Landesregierung

Landesrat Manfred Rein