

Inhaltsverzeichnis

Allgemeiner Teil (<i>Dietmar Jahnel</i>).....	1
I. Einleitung.....	2
II. Strukturelle Rahmenbedingungen.....	3
A. Kompetenzverteilung.....	3
B. Verfassungsgesetzlich gewährleistete Rechte	4
1. Erwerbsfreiheit	4
2. Gleichheitssatz.....	5
3. Rechtsstaatsprinzip	6
4. Einheit des Wirtschaftsgebietes	6
C. Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
III. Planungsinstrumente und ihre Wirkungen	7
A. Landesentwicklungs- bzw Raumordnungsprogramme	7
1. Erstellung	7
2. Änderung.....	7
3. Besonderheiten	7
B. Örtliche Raumplanung.....	8
1. Räumliches Entwicklungskonzept	8
2. Flächenwidmungsplan	8
a) Erstellung.....	8
b) Besonderheiten bei der Änderung von FlWPl.....	9
3. Bebauungsplan.....	9
a) Erstellung und Änderung.....	9
b) Besonderheiten	10
IV. Widmungskategorien für Handelsbetriebe	10
A. Allgemeine Voraussetzungen	10
B. Sonderwidmung für Einkaufszentren	11
C. Sonderregelungen für Kerngebiete	12
D. Besonderheiten.....	13
V. Begriff Einkaufszentrum/Handelsgroßbetrieb.....	13
A. Räumlichkeiten und Bauwerke	14
B. Handels- und Dienstleistungsbetrieb	14
C. Warenangebot	15
D. Verkaufsfläche bzw Bruttogeschoßfläche.....	15
1. Verkaufsfläche als Bezugsfläche	16
2. Verkaufsfläche und/oder Geschoßfläche als Bezugs- fläche	17
3. Begriff der Verkaufsfläche.....	17
4. Kumulationsregel	18
VI. Änderung der Rahmenbedingungen	19
A. Konsensänderung.....	19
B. Übergangsbestimmungen zur Bestandsicherung	19

VII. Behörden und Verfahren – Besonderheiten	19
VIII. Gewerbeordnung	20
IX. Schlusswort	21
Gewerberecht (Roland Winkler)	23
I. Abriss über die historische Entwicklung.....	23
II. Instrumentarien.....	24
A. Gewerberechtliche Raumplanung?.....	24
B. Die gesetzlich bestimmten „Kerngebiete“	24
C. Regionalplanung durch KenngrößenVO?	25
D. Die Bedeutung regionaler Verhältnisse im Betriebsanlagen- verfahren	26
III. Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Pläne	26
A. Die Änderung der Quasi-Planungsakte	26
B. Die Bedeutung des § 77 Abs 5 bis 9 im Betriebsanlagen- änderungsverfahren	27
IV. Bauflächen für Handelsbetriebe	27
V. Sonderregeln für Handelsgroßbetriebe.....	27
A. Zur Systematik der gewerberechtlichen Regelung.....	27
B. Die ausgenommenen „Kerngebiete“	28
C. Die Kategorien der betroffenen Anlagen.....	29
1. Die Kategorien nach § 77 Abs 5	29
2. Die Teildefinition der Bestimmungstätigkeiten in § 77 Abs 7	30
3. Die Definition der Verkaufsflächen in § 77 Abs 6.....	31
D. Genehmigungsvoraussetzungen.....	32
1. Die Widmung für Gesamtanlagen	32
2. Die Nahversorgungsverträglichkeit	33
E. Die Genehmigungsvoraussetzungen für die einzelnen An- lagenkategorien	34
F. Zusammenfassung.....	34
Burgenland (Rudolf Feik).....	35
I. Entwicklung und Problemaufriss.....	35
II. Planungsinstrumente	36
A. Überörtliche Planung	36
B. Örtliche Planung.....	38
III. Voraussetzungen und Verfahren der Planerstellung und –ände- rung.....	41
A. Landesraumordnungsplan, Landesentwicklungsprogramme....	41
B. Flächenwidmungspläne.....	44
C. Bebauungsplanung.....	45
IV. Bauflächen für Handelsbetriebe/Einkaufszentren	46
A. Widmungs- und Betriebskategorien.....	47
1. Warenangebote	47
2. Betriebsgröße	47
3. Betriebsart	48
4. Betriebsemission.....	48

5. Widmungskategorien	49
6. Exkurs: Abstellplätze	49
7. Behördenzuständigkeiten und Verfahren	49
B. Projektänderungen	50
Kärnten (<i>Daniela M. Reitshammer</i>).....	52
I. Grundlagen des Kärntner Raumordnungsrechts.....	52
A. Entwicklung der Rechtsgrundlagen der Kärntner Raumordnung.....	52
B. Definition, Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	54
II. Die einzelnen Planungsinstrumente und ihre Wirkungen.....	55
A. Überörtliche Raumplanung.....	55
1. Allgemeines	55
2. Regionale Entwicklungsprogramme	56
3. Sachgebietsprogramme	57
4. Entwicklungsprogramm Versorgungsinfrastruktur (§ 10 K-GplG).....	57
5. Bedeutung	58
B. Raumverträglichkeitsprüfung.....	59
C. Örtliche Raumplanung.....	59
1. Örtliches Entwicklungskonzept.....	59
2. Flächenwidmungspläne	60
a. Inhalt	60
b. Wirkung und Bedeutung.....	61
c. Die einzelnen Widmungskategorien und ihre Untergruppen	62
3. Bebauungsplanung (Abschnitt II und III, §§ 24 ff K-GplG).....	65
III. Voraussetzungen und Verfahren der Planerstellung und -änderung.....	66
A. Entwicklungsprogramme.....	66
B. Örtliche Planungsinstrumente	67
1. Allgemeines	67
2. Örtliche Entwicklungskonzepte.....	67
3. Flächenwidmungspläne	68
a. Die Erstellung des FlWPl.....	68
b. Die Änderung des FlWPl.....	69
4. Bebauungsplanung (Abschnitt II und III, §§ 24 ff K-GplG).....	73
5. Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (Abschnitt II und III, §§ 24 ff K-GplG).....	73
IV. Handelsbetriebe.....	74
A. In Betracht kommende Flächen	74
B. Allgemeine Anknüpfungspunkte der Betriebskategorien.....	77
1. Warenangebote	77
2. Betriebsgröße	77
3. Betriebsart	80

4. Sonderwidmung für EKZ.....	81
C. Widmungs- und Betriebskategorien.....	83
1. EKZ I.....	83
2. EKZ I nach § 10 Abs 5 K-GplG.....	83
3. EKZ II.....	84
4. EKZ I und II in Orts- und Stadtkernen (§ 8 Abs 8a K-GplG).....	85
5. Sonstige Betriebe (§ 8 Abs 8 K-GplG).....	86
6. Veranstaltungszentren (§ 8 Abs 10–13 K-GplG).....	86
V. Projektänderungen.....	87
Niederösterreich (Heike Randl).....	92
I. Entwicklung und Regelungsziele.....	92
II. Planungsinstrumente und ihre Wirkungen.....	93
A. Überörtliche Planungsinstrumente.....	94
1. Landesentwicklungsprogramme (Regional-, Sachprogramme).....	94
2. Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungskonzepte.....	95
B. Örtliche Planungsinstrumente.....	96
1. Örtliche Raumordnungsprogramme.....	96
2. Flächenwidmungspläne.....	97
a. Allgemeines.....	97
b. Planungsrichtlinien.....	98
c. Bauland.....	98
III. Verfahren der Programm- bzw Planerstellung und -änderung.....	100
A. Gemeinsame Verfahrensvorschriften bei Europaschutzgebieten.....	100
B. Landesentwicklungsprogramme (Regional-, Sachprogramme).....	101
1. Voraussetzungen für eine Änderung.....	101
2. Verfahren bei Aufstellung bzw Änderung.....	101
C. Aufstellung örtlicher Raumordnungsprogramme.....	103
D. Änderung örtlicher Raumordnungsprogramme.....	105
E. Bebauungsplan.....	107
1. Inhalt.....	107
2. Verfahren.....	107
IV. Sondervorschriften für Handelsbetriebe.....	108
A. Allgemeine Anknüpfungspunkte der Widmungskategorien.....	108
B. Größen- und Warenbeschränkungen je nach Lage.....	110
1. Handelseinrichtungen in Zentrumszonen.....	110
2. Handelseinrichtungen im geschlossenen, bebauten Ortsgebiet.....	111
3. Handelseinrichtungen außerhalb geschlossener, bebauter Ortsgebiete.....	114
4. Handelseinrichtungen für nicht zentrumsrelevante Waren.....	115

5. Direkt- und Zwischenverkauf.....	115
C. Bestandssicherung und Vorhabensänderungen/-erweiterungen.....	116
1. Änderungen generell.....	116
2. Bestandssicherung bis zur 17. ROG-Nov	116
3. (Vorgesehene) Bestandssicherung durch die 17. ROG-Nov	117
D. Vereinfachtes Verfahren bei Handelseinrichtungen in Zentrumszonen.....	118
Oberösterreich (Reinhard Klaushofer).....	120
I. Entwicklung und Problemaufriss einschließlich Regelungsziele.....	120
II. Planungsinstrumente und ihre Wirkungen	123
A. Landesraumordnungs-, regionale Raumordnungs- und Sachprogramme.....	123
B. Örtliche Entwicklungskonzepte; Flächenwidmung- und Bebauungspläne	123
III. Voraussetzungen und Verfahren der Planerstellung und -änderung	124
A. Raumordnungsprogramme.....	124
B. Örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne.....	125
IV. Bauflächen für Handelsbetriebe	126
A. Allgemeine Anknüpfungspunkte der Widmungskategorien	126
B. Widmungs- und Betriebskategorien.....	127
1. Allgemeine Widmungskategorien (§ 22 Abs 1 bis 7).....	127
a. Allgemeine Wohngebiete	127
b. Reine Wohngebiete.....	128
c. Flächen für förderbare mehrgeschossige Wohnbauten.....	130
d. Dorfgebiete	130
e. Kerngebiete.....	130
f. Gemischte Baugebiete	131
g. Betriebsbaugebiete	131
h. Industriegebiete.....	132
2. Geschäftsbauten (§ 24 ROG).....	132
a. Handelsbetrieb	132
b. Gesamtverkaufsfläche.....	135
c. Kumulation.....	137
d. Ausnahmen für Kerngebiete.....	138
e. Festlegungen im ROP – Bindung der Gemeinde	140
f. Besondere Widmungsvoraussetzungen – verfassungsrechtliche Bewertung	140
C. Bestands- und Konsensänderungen.....	142
1. Fallkonstellationen	142
2. Mehrfachkonsumierung der Widmung für Geschäftsbauten	142
3. Baurechtliche Vorgaben.....	143

Salzburg (<i>Reinhard Klaushofer</i>)	146
I. Entwicklung und Problemaufriss einschließlich Regelungsziele.....	146
A. Entwicklung der allgemeinen für Handelsbetriebe relevanten Widmungsarten	147
B. Entwicklung der für HGB spezifischen Widmungsart	148
II. Planungsinstrumente und ihre Wirkungen	153
A. Landesentwicklungs-, Sach- und Regionalprogramme	153
B. Räumliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs-, und Bebauungspläne	154
C. Standortverordnungen	154
III. Verfahren der Planerstellung und -änderung	154
A. Entwicklungsprogramme.....	154
B. Standortverordnungen	155
C. Räumliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne	155
1. Räumliche Entwicklungskonzepte	156
2. Flächenwidmungspläne	156
D. Bebauungsplanung.....	157
E. Umweltprüfung	158
IV. Bauflächen für Handelsbetriebe	158
A. Allgemeine Anknüpfungspunkte der Widmungskategorien	160
B. Widmungs- und Betriebskategorien.....	160
1. Reine Wohngebiete, erweiterte Wohngebiete, Kerngebiete, ländliche Kerngebiete, Dorfgebiete.....	160
a. Betriebe im erweiterten Wohngebiet	161
b. Spezielle Nennung von Handelsbetrieben	164
aa. Reines Wohngebiet.....	165
bb. Kerngebiet	167
cc. Ländliches Kerngebiet.....	167
dd. Gebiete für Beherbergungsgroßbetriebe.....	167
c. Betriebs- und Gewerbegebiete	168
d. Zusammenfassung und Bewertung	169
2. Handelsgroßbetriebe.....	170
a. Qualifikation	171
aa. Verkaufsfläche.....	171
bb. Warenangebot	175
cc. Kategorien	179
dd. Kumulationsregel.....	181
ee. Orts- und Stadtkernbereiche sowie gewachsene Einkaufs- und Geschäftsstraßen	184
b. Besondere Widmungsvoraussetzungen – verfassungsrechtliche Bewertung	185
c. Behördenzuständigkeit und Verfahren – Bindung der Gemeinden.....	193
C. Bestands- bzw Konsensänderungen	195
1. Fallkonstellationen	196
2. Mehrfachkonsumierung einer Standortverordnung.....	196

Steiermark (<i>Daniela M. Reitshammer</i>).....	200
I. Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz.....	200
A. Entwicklung, Aufbau und inhaltliche Besonderheiten.....	200
B. Änderungspotential des Stmk ROG.....	202
II. Planungsinstrumente und ihre Wirkungen	203
A. Überörtliche Raumplanung (Abschnitt II des ROG)	203
1. Allgemeines.....	203
2. Entwicklungsprogramme (§ 8 ff ROG).....	204
B. Örtliche Raumplanung (Abschnitt III des ROG)	205
1. Allgemeines	205
2. Örtliches Entwicklungskonzept (§ 21 ROG)	206
3. Flächenwidmungsplan (§ 22 ROG)	207
a. Bauland (§ 23 ROG).....	207
b. Verkehrsflächen (§ 24 ROG).....	210
c. Freiland (§ 25 ROG).....	210
d. Exkurs: Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik (§ 26 ff ROG)	211
4. Bebauungspläne und -richtlinien (§ 27 ROG)	211
III. Voraussetzungen und Verfahren der Planerstellung und -änderung.....	212
A. Entwicklungsprogramme.....	212
B. Örtliche Entwicklungskonzepte	213
C. Flächenwidmungspläne.....	214
D. Bebauungsplanung.....	216
IV. Handelsbetriebe.....	217
A. Die Entwicklung der Rechtsgrundlagen für Handelsbetriebe....	217
B. Geeignete Flächen für Handelsbetriebe	218
C. Allgemeine Anknüpfungspunkte	221
1. Warenangebote	221
2. Betriebsgröße	222
B. Widmungs- und Betriebskategorien.....	223
1. EKZ 1.....	223
2. EKZ 2.....	224
3. EKZ III.....	225
4. Dienstleistungsbetriebe mit Warenverkauf	225
5. Sonstige Betriebe	225
E. Projektänderungen	226
F. Ausblick – Was wird die Überarbeitung des ROG für den Handel ändern?.....	227
Tirol (<i>Daniela Zenz</i>).....	230
I. Entwicklung und Ziele der Handelsbetriebs-Regelungen.....	230
II. Planungsinstrumente und ihre Wirkungen	234
A. Überörtliche Raumplanung.....	234
1. Tiroler Raumordnungsprogramm für EKZ	235
2. Kernzonen-Raumordnungsprogramme	235
B. Örtliche Raumplanung.....	236

III.	Voraussetzungen und Verfahren der Planerstellung und –änderung.....	239
	A. Raumordnungsprogramme.....	239
	B. Örtliche Entwicklungskonzepte und Flächenwidmungspläne	241
	C. Bebauungsplanung.....	244
IV.	Bauflächen für Handelsbetriebe	245
	A. Anknüpfungspunkte der Widmungskategorien.....	246
	1. EKZ – Definition und Abgrenzung	246
	2. Betriebsgröße	247
	3. Betriebstypen und Warenangebot.....	250
	B. Widmungs- und Betriebskategorien.....	252
	1. Einkaufszentren.....	253
	a. Widmung innerhalb von Kern- und Randzonen	253
	aa. Widmung von Sonderflächen in Kernzonen	254
	bb. Widmung von Sonderflächen in Randzonen.....	256
	b. Grundsätze für die Widmung von EKZ-Sonderflächen	258
	2. Handelsbetriebe.....	265
	3. Exkurs: Abstellmöglichkeiten.....	268
	C. Projektänderungen	272
	1. Änderung bestehender Handelsbetriebe zum 30.06.2005....	272
	a. EKZ der Betriebstypen I, II, III und V	273
	b. EKZ der Betriebstypen IV, V und VI.....	273
	c. EKZ außerhalb von Sonderflächen für EKZ	273
	d. Handelsbetriebe	274
	2. Änderung bestehender Handelsbetriebe nach der ROG-Nov 2006	275
	a. Erweiterung von EKZ.....	275
	b. Änderung des Betriebstyps	276
	c. Handelsbetriebe	276
Vorarlberg	<i>(Daniela Zenz)</i>	280
I.	Entwicklung und Ziele der Handelsbetriebs-Regelungen.....	280
II.	Planungsinstrumente und ihre Wirkungen	284
	A. Überörtliche Raumplanung.....	285
	1. Projektunabhängige Landesraumpläne (Eignungszonen)	286
	2. Projektbezogene Landesraumpläne	286
	B. Örtliche Raumplanung.....	287
III.	Voraussetzungen und Verfahren der Planerstellung und –änderung.....	289
	A. Landesraumpläne	289
	B. Räumliche Entwicklungskonzepte; Flächenwidmungspläne	291
	C. Bebauungsplanung.....	294
IV.	Bauflächen für Handelsbetriebe	296
	A. Anknüpfungspunkte der Widmungskategorie	296
	1. EKZ – Definition und Abgrenzung	297

2.	Betriebsgröße	298
3.	Betriebstypen und Warenangebot	302
B.	Widmungs- und Betriebskategorien	304
1.	Einkaufszentren	304
a.	EKZ auf Sonderflächen	306
aa.	Einschränkung auf Warengruppen (§ 15 Abs 1 lit a).....	307
bb.	Festlegung von Höchstausmaßen (§ 15 Abs 1 lit b)	309
cc.	Mindestmaß der baulichen Nutzung (§ 15 Abs 1 lit c).....	310
b.	EKZ im Kerngebiet.....	311
2.	Handelsbetriebe.....	313
3.	Exkurs: Abstellmöglichkeiten	315
C.	Projektänderungen	318
1.	Änderung bestehender Handelsbetriebe vor der RPG- Nov 2006	318
a.	EKZ (§ 15 Abs 1 lit a Z 2 und 3 idF LGBI 1999/43).....	318
b.	Handelsbetriebe	319
2.	Änderung bestehender Handelsbetriebe nach der RPG- Nov 2006	319
a.	Erweiterung von EKZ	320
b.	Änderung des Betriebstyps	321
c.	Handelsbetriebe	321
Wien (<i>Roland Winkler</i>)		326
I.	Abriss über die landesspezifische historische Entwicklung	326
II.	Instrumentarien	326
III.	Verfahren bei Festsetzung und Abänderung der Pläne	328
IV.	Bauflächen für Handelsbetriebe	329
A.	Grundlagen	329
B.	Grünland	329
C.	Wohngebiete.....	330
D.	Gartensiedlungsgebiete	331
E.	Gemischte Baugebiete	331
F.	Industriegebiete.....	332
G.	Sondergebiete	332
H.	Weitere Widmungskategorien	333
V.	Sonderregeln für Einkaufszentren.....	333
A.	Definition und Abgrenzung der Einkaufszentren	333
1.	Begriffsbestimmung	333
2.	Bestimmungstätigkeiten.....	334
3.	Flächenmaß	335
4.	Umgehungsproblematik	336
5.	Branchen und Ausnahmen	337
B.	Einkaufszentren und Raumordnung	337
C.	Einkaufszentrenwidmung.....	338

1. Allgemein	338
2. Voraussetzungen	338
3. Flächenbegrenzung	339
D. Geschäftsstraßenwidmung und Einkaufszentren	340
1. Allgemein	340
2. Ausweisung von Geschäftsstraßen und Zulässigkeit von Einkaufszentren.....	340
3. Ausweisung eines Einkaufszentrenverbots?	341
4. Ausweisung einer Höchstgeschosßzahl für Einkaufs- zentren	341
E. „Fachmarktwidmung“	342
1. Allgemein	342
2. Definition und Abgrenzung des „Fachmarkts“	342
3. Voraussetzungen der „Fachmarktwidmung“	343
F. Zusammenfassung.....	344