



**WIRTSCHAFT
BRINGT
ZUKUNFT.**

**GEBIETE FÜR HANDELS-EINRICHTUNGEN
IN NIEDERÖSTERREICH**

März 2021

Impressum

Wirtschaftskammer Niederösterreich
Verlags- und Herstellungsort: St. Pölten

Für den Inhalt verantwortlich:

Wirtschaftskammer Niederösterreich
Abteilung Umweltpolitik
3100 St. Pölten, Wirtschaftskammer-Platz 1

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe und vorheriger Rücksprache gestattet. Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben dieses Merkblattes trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Autors oder der Wirtschaftskammer Niederösterreich ausgeschlossen ist.

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundsätze	Seite 2
2. Regelungen für Betriebsgebiete	Seite 4
3. Zusammenrechnung von Verkaufsflächen (§ 18 Abs 4 NÖ ROG)	Seite 4
4. Ausnahmen	Seite 5
5. Stellplatzbeschränkung für Handelsbetriebe	Seite 5
6. Übergangsbestimmungen (§ 53 Abs 8 NÖ ROG)	Seite 6
Anhang 1: Erläuterung wesentlicher Begriffe	Seite 7

Gebiete für Handelseinrichtungen in Niederösterreich

Regelungen betreffend Gebiete für Handelseinrichtungen finden sich im NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBL. Nr. 3/2015 idF LGBL. 97/2020 und in der NÖ Warengruppenverordnung, LGBL. 8000/95-0.

1. Grundsätze

Die relevante Einteilung der Ortsgebiete erfolgt in Zentrumszonen und Peripherien. Für nicht in diesen Bereichen gelegene Standorte wurde eine differenzierte Regelung geschaffen, die sich im Wesentlichen an der Bebauung in der Umgebung orientiert (Details unten).

Der Grundsatz der Regelung ist, dass die Verkaufsfläche von zentrumsrelevanten Waren - bei Erfüllung der in § 18 Abs 2 NÖ ROG angeführten Kriterien - max. 750 m² Verkaufsfläche betragen darf.

In Zentrumszonen gibt es keine Beschränkungen von Verkaufsflächen (§ 18 Abs 1 iVm Abs 5 NÖ ROG), es sei denn im Flächenwidmungsplan wurde durch die Gemeinde ein Zusatz zur Beschränkung der Verkaufsfläche verordnet. In der Peripherie, also wenn keine Zentrumszone festgelegt ist und, wenn auch die Kriterien für eine Verkaufsfläche von 750 m² nicht erfüllt sind, dürfen für zentrumsrelevante Waren nur 80 m² Verkaufsfläche errichtet werden (§ 18 Abs 3 NÖ ROG).

Betreffend „Gebiete für Handelseinrichtungen“ unterscheidet das NÖ ROG im Wesentlichen zwischen folgenden drei Bereichen:

Zentrumszonen

In Zentrumszonen (vgl. dazu die Erläuterungen in Anhang 1) können die Widmungsarten Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtung“ bezeichnet werden. In diesen Widmungskategorien bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche, außer die Gemeinde hat eine derartige Beschränkung ausdrücklich festgelegt.

Peripherien

In der Peripherie darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren max. 80 m² betragen. Keine Flächenbegrenzung besteht für den Verkauf von nicht zentrumsrelevanten Waren (durch Verordnung der Landesregierung festgelegt) und für den Direktvertrieb von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren.

Bereiche außerhalb von Zentrumszonen (und nicht die Peripherie) für welche differenzierte Regelungen gelten, die sich an der Bebauung der Umgebung orientieren.

Die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren darf - bei Erfüllung der in § 18 Abs 2 NÖ ROG angeführten Kriterien - nicht mehr als 750 m² betragen. Der Standort muss als Bauland gewidmet sein.

Die Kriterien für eine Verkaufsfläche von max. 750 m² (§ 18 Abs 2 NÖ ROG)

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben von bis zu 750 m² - ausgenommen in den Widmungen Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (Zentrumszonen) und Bauland-Kerngebiet-für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen (Zentrumszonen) - ist zulässig, wenn das Baugrundstück von seinen Grenzen bis zu einer Entfernung von max. 500 m von mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist (Abb.1).

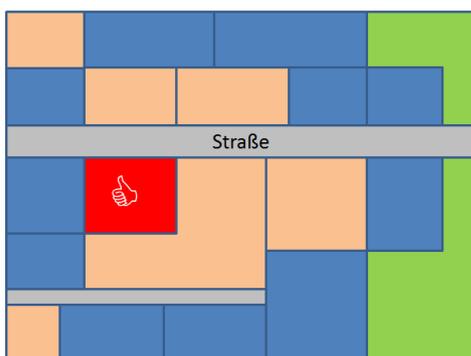


Abb.1 Umschließung mit Hauptgebäuden bebauten Baulandgrundstücken in max. 500 m Entfernung

Liegt dies nicht vor, muss

- das Baugrundstück an zumindest drei Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung überwiegend angrenzen (Abb.2), wobei allfällige Straßen außer Betracht bleiben (Abb.3).

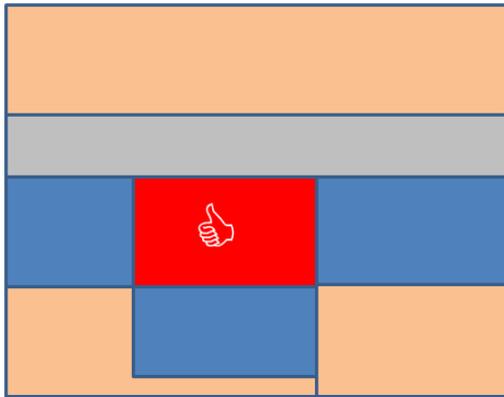


Abb.2 Dreiseitenregel

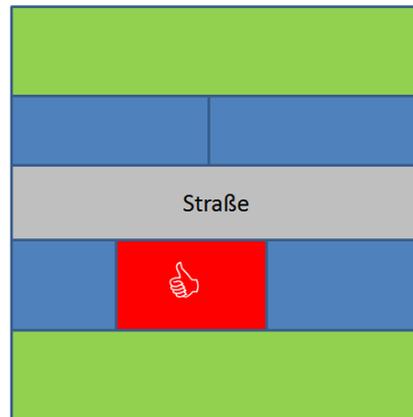


Abb.3 Dreiseitenregel im Straßendorf

An einer Seite kann die Bebauung durch eine innerörtliche Grünlandwidmung, wie z. B. Parks, ersetzt sein (Abb.4), wobei sich bei einzelziger Bebauung wie in Straßendörfern das dritte mit einem Hauptgebäude bebaute Grundstück straßenseitig dem Baugrundstück überwiegend gegenüberliegend befinden kann.



Abb.4 Dreiseitenregel mit innerörtlicher Grünlandwidmung

oder

das Baugrundstück muss an einer Seite an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung und an allen weiteren Seiten an solche Grundstücke im Wohnbauland überwiegend angrenzen, welche sich entweder im Eigentum der Gemeinde befinden oder deren Bebauung innerhalb der nächsten 5 Jahren - gerechnet ab Antragstellung für die Baubewilligung des Handelsbetriebes - rechtlich durch Maßnahmen der Vertragsraumordnung oder sonstige individuelle Vereinbarungen gesichert ist (Abb.5).

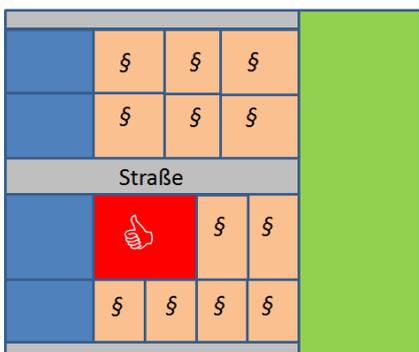


Abb.5 rechtlich gesicherte Bebauung in den nächsten 5 Jahre

2. Regelungen für Betriebsgebiete

Eine Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet oder Bauland Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet von bis zu 750 m² ist zulässig, wenn das Bauland-Betriebsgebiet oder das Bauland Verkehrsbeschränkte Betriebsgebiet von Wohnbauland oder anderen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) umschlossen ist (Abb.6).

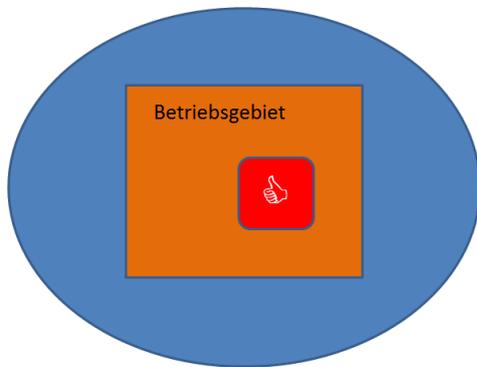


Abb.6 Betriebsgebiet von Wohnbauland umschlossen

oder das Baugrundstück an ein mit einem Hauptgebäude bebautes Grundstück im Wohnbauland oder Bauland-Sondergebiet mit Wohnnutzung (inklusive allfälliger Grüngürtel und Straßen) und an zwei weiteren Seiten an mit Hauptgebäuden bebaute Grundstücke überwiegend angrenzt (wobei allfällige Straßen und Grüngürtel außer Betracht bleiben (Abb.7).



Abb.7 Baulücke im Betriebsgebiet mit Anschluss an bebautes Wohnbauland

3. Zusammenrechnung von Verkaufsflächen (§ 18 Abs 4 NÖ ROG)

Bilden mehrere Handelsbetriebe eine bauliche, funktionelle oder organisatorische Einheit, darf die Summe der Verkaufsflächen - mit Ausnahme von Standorten in Zentrumszonen - für zentrumsrelevante Waren in den Fällen gemäß § 18 Abs 2 NÖ ROG nicht mehr als 750 m² und die Summe der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren an Standorten in der Peripherie nicht mehr als 80 m² betragen. Eine funktionelle Einheit ist gegeben, wenn angrenzende und straßenseitig gegenüberliegende Grundstücke hinsichtlich ihrer Bebauung ausschließlich oder dominierend für Handelseinrichtungen einschließlic Abstelleneinrichtungen für Kraftfahrzeuge genutzt werden, wobei bereits ein einzelnes angrenzendes oder straßenseitig gegenüberliegendes Grundstück diese Einheit bilden kann. Dazwischenliegende Verkehrsflächen unterbrechen die funktionelle Einheit nicht, ebenso Grundflächen (z. B. Grüngürtel und Gewässer) mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m sowie schmale Grundstücke mit einer Breite bis zu 40 m.

4. Ausnahmen

Für bestimmte Warengruppen, die nicht zentrumsrelevant sind und in einer Durchführungsverordnung (NÖ Warengruppenverordnung, LGBL. 8000/95-0) aufgezählt werden, gibt es - ohne Rücksicht auf den jeweiligen Standort - ebenfalls keine Beschränkungen (§ 18 Abs 1 iVm Abs 5 NÖ ROG). Es sind dies Warengruppen, die nach ihrer Beschaffenheit bzw. nach ihrer Packungs- oder Gebindegröße vom Kunden unter Verwendung eines Kraftfahrzeuges abtransportiert werden müssen:

- Fahrzeuge inkl. Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente und Eisenwaren
- Bodenbeläge
- Brenn- und Treibstoffe
- Stein- und Betonwaren
- Pflanzen und Gartenbedarfsartikel
- Holzrohstoffe
- Möbel

Ebenfalls ausgenommen (§ 18 Abs 6 NÖ ROG) sind der Direktvertrieb von am Standort des Produktionsbetriebes produzierten Waren sowie der Verkauf von Waren, die diese wirtschaftlich ergänzen oder als Zubehör zu werten sind, soweit der Charakter als Produktionsbetrieb eindeutig gewahrt bleibt.

5. Stellplatzbeschränkung für Handelsbetriebe

Auf ebenerdigen Flächen erlaubt sind bis 750 m² Verkaufsfläche nur mehr je ein Stellplatz pro 20 m² Verkaufsfläche, maximal jedoch 30 Stellplätze. Über die 750 m² hinausgehende Verkaufsfläche ist dann je ein Stellplatz pro 30 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 18 Abs 7 NÖ ROG). Auch die nach der Bauordnung verpflichtend herzustellenden Stellplätze fallen unter diese Regelung. Nach der Bauordnung barrierefrei herzustellende Stellplätze sind für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze auf ebenerdigen Flächen jedoch nicht zu berücksichtigen.

Nachstehende Tabelle bietet einen beispielhaften Überblick der Anzahl der zulässigen Stellplätze bei ausgewählten Verkaufsflächen.

Verkaufsfläche in m ²	Anzahl der zulässigen Stellplätze auf ebenerdigen Fläche
350 m ²	18
500 m ²	25
750 m ²	30
751 m ²	31
900 m ²	35
1500 m ²	55
15000 m ²	505

Alle weiteren Stellplätze sind entweder in Betriebsbauwerken (z.B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen der Betriebsbauwerke mit anderen Nutzungen (z.B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz (z.B. Flugdach) herzustellen. Eine Kombination dieser Varianten ist zulässig.

6. Übergangsbestimmungen (§ 53 Abs 8 NÖ ROG)

Für bereits bestehende Gebäude von Handelseinrichtungen gilt:

- Bei der Wiedererrichtung eines Gebäudes auf demselben Bauplatz oder bei Zu- und Umbauten darf das bestehende, der Baubewilligung entsprechende Ausmaß der Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren beibehalten, aber nicht vergrößert werden. Für diese Fälle ist die Regelung über die Stellplatzbeschränkung bei Handelsbetrieben (§ 18 Abs 7 NÖ ROG) ebenfalls anwendbar. Den Erläuterungen ist zu entnehmen, dass bei Zu- und Umbauten, auch wenn diese bewilligungspflichtig sind, lediglich eine Änderung bzw. Erweiterung darstellen und daher von der gegenständlichen Regelung hinsichtlich der Reduktion der Stellplätze nicht betroffen sind. Daher ist bei Wiedererrichtungen nur in jenen Fällen die Anwendbarkeit der Regelung über Stellplätze bei Handelseinrichtungen vorgesehen, wo der Inhalt des bisherigen genehmigten Konsenses erlischt (§ 53 Abs 8 NÖ ROG).
- Handelseinrichtungen, die bisher sowohl zentrumsrelevante Waren als auch nicht zentrumsrelevante Waren angeboten haben, dürfen das Verhältnis zwischen diesen Warengruppen nicht zugunsten der zentrumsrelevanten Waren verändern. Die Verkaufsfläche für nicht zentrumsrelevante Waren darf jedoch vergrößert werden. Zusätzliche Stellplätze sind dabei entweder im Betriebsbauwerk (z.B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen des Betriebsbauwerks mit anderen Nutzungen (z.B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter einer Photovoltaikanlage mit einer Modulfläche von mindestens 8 m² je Stellplatz (z.B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist.
Waren keine Lebensmittel zulässig, darf bei den zentrumsrelevanten Waren der Anteil der Lebensmittel künftig nur maximal 80 m² betragen.
- Die Regelung für Betriebsgebiete gilt nicht für mit 7. Juli 2016 bereits baubehördlich anhängige Verfahren (§ 18 Abs 2 letzter Satz NÖ ROG) sowie für Handelsbetriebe, welche am 7. Juli 2016 die höchstzulässige Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren von 750 m² noch nicht ausgeschöpft haben.
- Die Regelung zur Stellplatzbeschränkung von Handelsbetrieben (§ 18 Abs 7 NÖ ROG) ist auf bereits zum 28. Februar 2021 anhängige Bauverfahren nicht anzuwenden (§ 53 Abs 15 Unterabsatz 4 iVm. § 55 Abs 4 NÖ ROG).

Anhang 1

Erläuterung wesentlicher Begriffe

Zentrumszonen

Zentrumszonen können in bestehenden zusammenhängenden Siedlungseinheiten mit mindestens 1.800 Einwohnern festgelegt werden, soweit eine gute Verkehrsanbindung an das öffentliche und/oder individuelle Verkehrsnetz vorliegt, eine dichtere Bebauungsstruktur als im Umgebungsbereich und ein Durchmischungsgrad von Wohn- und anderen Nutzungen (z.B. öffentliche Einrichtungen, Büro, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) gegeben ist (§ 14 Abs 2 Ziff 15 NÖ ROG). In Zentrumszonen können die Widmungen Bauland-Kerngebiet und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ versehen werden.

Hinweis: eine umfassende [Erklärung bietet auch der Leitfaden zur Abgrenzung von Zentrumszonen](#) des Landes NÖ

Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Summe aller Flächen, die in Gebäuden von Handelseinrichtungen liegen und die für Kunden allgemein zugänglich sind sowie die Bedienungs- und Kassenbereiche. Davon ausgenommen sind Flächen von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen, Zugängen, Einpackbereichen und Stiegenhäusern, sofern dort keine Waren angeboten werden, sowie von Sanitärräumen mit ihren Zugängen, Flächen für Kinderbetreuungseinrichtungen, Flächen, auf denen Bank- oder Postdienstleistungen erbracht werden, sowie Flächen von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden.