



Stadtgemeinde Schlading

Flächenwidmungsplan Änderung 1.28 „Stammhaus Burgfellnerhof“ | Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-612-65/1.28 FWP

Auftraggeberin Stadtgemeinde Schladming
Coburgstraße 45
8970 Schladming

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Planverfasser GF Arch. DI Günter Reissner MSc
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
+43 316 / 72 42 22 0
office@interplan.at
www.interplan.at

Bearbeitung BM DI Hans-Jürgen Eberdorfer
Maximilian Prutsch MSc
Graz – Schladming
Ausfertigung 10.11.2023

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 39 (1) StROG 2010
idF LGBL 73/2023

von 13.11.2023 bis 27.11.2023

Beschluss gemäß
§ 38 (6) StROG 2010

vom GZ:

Kundmachung

von bis

Rechtskraft

mit

Verordnungsprüfung durch das
Amt der Stmk. Landesregierung
gemäß § 100 Stmk. GemO 1967

vom

Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK..... Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO..... Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark
KG..... Katastralgemeinde
Gst. Grundstück
Tfl. Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBl. / LGBL. Nr. Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF..... in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm..... in Verbindung mit
iS..... im Sinne des/der
GZ..... Geschäftszahl
StROG 2010..... Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Stmk. BauG 1995..... Steiermärkisches Baugesetz 1995
BBD-VO 1993..... Bebauungsdichteverordnung 1993
Stmk. GemO 1967..... Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Schladming vom _____ über die 28. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des StROG 2010 idF LGBL. Nr. 73/2023.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 10.11.2023, GZ: RO-612-65/1.28 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der Plandarstellung hervor.

§ 2 Änderungen

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Teilflächen der Grundstücke 438, 439 und 1767 der KG Rohrmoos werden als Bauland - Erholungsgebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,7 festgelegt.
- (2) Teile der unter (1) neu festgelegten Baulandflächen werden als nicht bebaubare Flächen festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

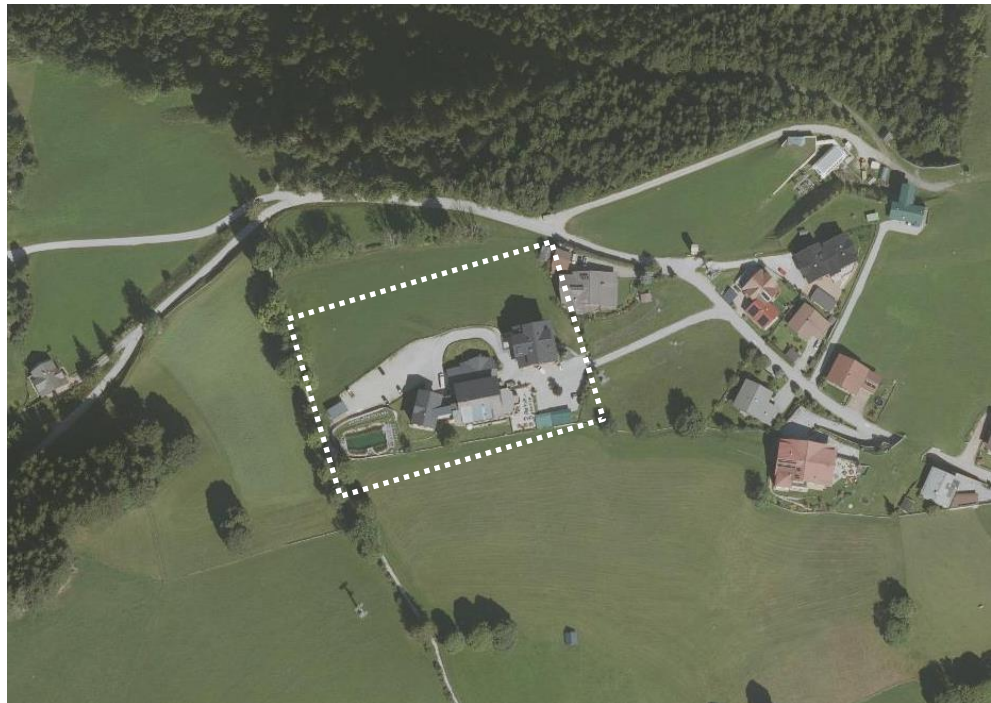
(DI Hermann Trinker)

Erläuterungen

Allgemeines

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen im unmittelbaren nördlichen, westlichen und südlichen Anschluss an das Hotel Burgfellnerhof im Ortsteil Rohrmoos. Das Planungsgebiet wird über den Reiterkreuzweg, welcher diesen über die Rohrmoosstraße an die B 320 Ennstal Straße anbindet, verkehrlich erschlossen.

Die bebauten Flächen schließen an die Skipiste des „Rohrmooser Plateau“ an, welche zur nordwestlich gelegenen Talstation Rohrmoos II führt. Der bauliche Umgebungsbereich ist charakterisiert durch touristisch genutzte bauliche Anlagen in überwiegend offener Bebauungsweise. Teilflächen im Änderungsbereich sind bereits als Bauland – Erholungsgebiet festgelegt, im Osten grenzt der Bereich an Bauland – Allgemeines Wohngebiet.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 09/2023, maßstabslos

Änderungen

- (1) Teilflächen der Grundstücke 438, 439 und 1767 der KG Rohrmoos, welche bislang als Freiland sowie Bauland – Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 festgelegt waren, werden im Ausmaß von rd. 8.370 m² als Bauland – Erholungsgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,7 festgelegt.

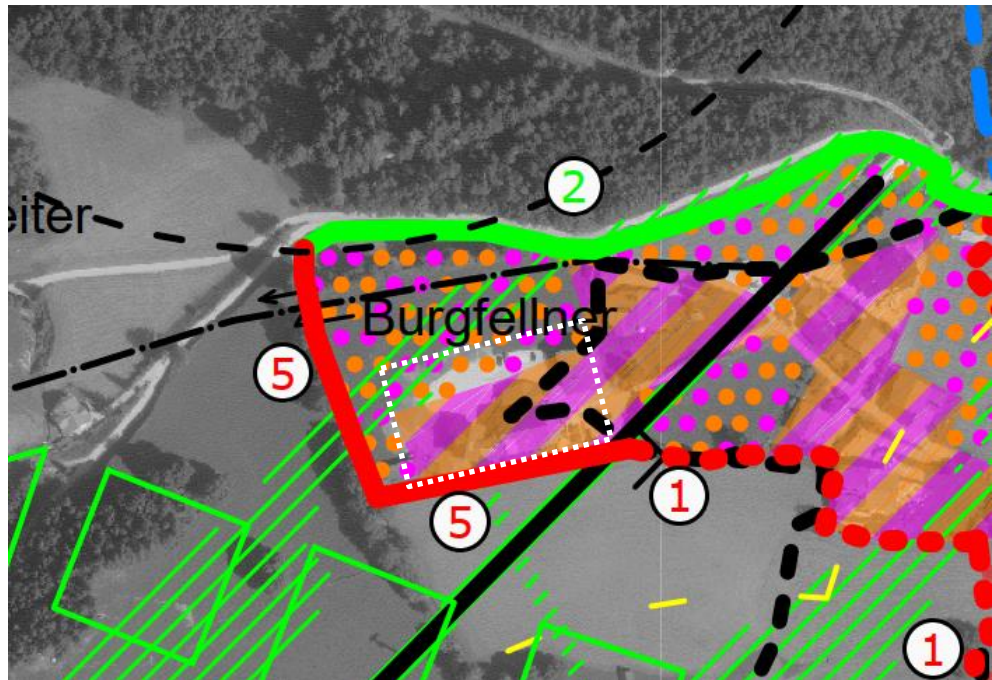
- (2) Zur Erhaltung des Gebietscharakters werden Teile des neu festgelegten Baulandes im Ausmaß von 2.070 m² als nicht bebaubare Flächen gem. § 30 (1) Z 9 StROG 2010 festgelegt.

Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) StROG 2010 idgF

Diese Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) StROG 2010, da die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde über ein von der Landesregierung genehmigtes Stadtentwicklungskonzept verfügt.

Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Stadtentwicklungskonzept 1.00. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Gebietes mit baulicher Entwicklung bzw. Potentiales – Bereich mit 2 Funktionen – Wohnen und Tourismus, Ferienwohnen.



Ausschnitt STEP 1.00, maßstabslos

Begründung zu § 3

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt in Abstimmung mit den angrenzenden Nutzungen und auf Antrag des Grundeigentümers. Zweck der Änderung ist die Schaffung einer hinsichtlich Form und Größe zweckmäßig gestalteten Baulandfläche auf Basis der digitalen Katastralmappe (DKM) mit Stand Juli 2023 als Rechtsgrundlage für die vorliegende geplante Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes. Konkret vorgesehen sind die Errichtung von Wellnessbereichen und Zubauten an den Bestandsgebäuden.

Die Bebauungsdichte wird in Übereinstimmung mit der Bebauungsdichteverordnung mit 0,7 festgelegt. Die daraus ableitbare zulässige Gesamtfläche der Geschoßfläche wäre bezogen auf das Bestandsbauland wesentlich geringer als die für die Erweiterungsmaßnahmen erforderliche. Um eine weitere bauliche Entwicklung des Tourismusbetriebes zu ermöglichen, wird somit neben der Erhöhung der Bebauungsdichte auch eine Baulanderweiterung durchgeführt. Diese Baulanderweiterung nimmt stark geneigte und in Pistennähe befindliche Flächen in Anspruch. Für Teile dieser Flächen wird daher entsprechend der Plandarstellung im Interesse der Erhaltung des Charakters des Hanges in Pistennähe ein Bereich festgelegt, der nicht bebaut werden darf. Diese Festlegung erfolgt im Sinne der Bestimmungen des § 30 (1) Z 9 StROG 2010.

Der Ortsteil Rohrmoos ist gemäß dem 1. Stadtentwicklungskonzept als Örtlicher Siedlungsschwerpunkt mit der siedlungspolitischen Zielsetzung der Stärkung bestehender Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Die Baulanderweiterung samt moderater Anhebung des Maximalwertes des Bebauungsdichterahmens innerhalb des Gebietes mit baulicher Entwicklung – Bereich mit 2 Funktionen – Wohnen und Tourismus, Ferienwohnen entspricht zudem den raumbezogenen Zielen und Maßnahmen der Gemeinde, insbesondere

- bestehende Strukturen insbesondere von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben, Spiel-, Sport- und Erholungseinrichtungen zu stärken und
- der Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen für eine qualitativ hochwertige touristische Beherbergungsinfrastruktur (z.B. Flächenvorsorge, Erweiterungspotenziale, Dichteanpassungen).

Gemäß REPRO für die Region Liezen liegt der Änderungsbereich im Landschaftsteilraum „Grünlandgeprägtes Bergland“. Dieses ist charakterisiert durch eine kleinräumige Durchmischung von Wald und Grünland welche zu erhalten ist. Die Änderung widerspricht dieser Festlegung nicht.

Gemäß dem am 02.02.2023 ministeriell genehmigten Gefahrenzonenplan der Stadtgemeinde Schladming befindet sich der Änderungsbereich außerhalb ersichtlich gemachter Gefahrenzonen.

Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauchs sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Es ist geplant, im Änderungsbereich den bestehenden Hotelbetrieb zu erweitern. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation, im speziellen der Nahbereich zur Schipiste und der Talstation Rohrmoos II und der oben näher beschriebenen Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung für den Siedlungsschwerpunkt Rohrmoos handelt es sich um eine zweckmäßige Festlegung in geeigneter Lage im öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele sowie der naturräumlichen Gefahren.

Bebauungsplanzonierung

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kein Bebauungsplan erforderlich. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG 1995 im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Baulandbilanz

Die Baulandbilanz-Wohnbau wird durch die Festlegung als Bauland - Erholungsgebiet auf bebauten Flächen nicht verändert.

Baulandmobilisierung

Da es sich beim Änderungsbereich bereits zum Teil im Bestand um als Bauland gewidmete Flächen handelt und alle Grundstücke zu dem bereits bebaut sind, sind keine weiteren Baulandmobilisierungsmaßnahmen erforderlich.

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

Da Ausschlusskriterien zutreffen und kein obligatorischer Tatbestand gegeben ist, sind keine weiteren Prüfschritte erforderlich (siehe Tabelle).

Flächenwidmungsplan Änderung 1.28 „Stammhaus Burgfellnerhof“		
1	Abschichtung möglich	X
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des STEK, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

Plandarstellung

- 1) Plankopf
- 2) Legende
- 3) Änderung FWP
- 4) Kataster



Stadtgemeinde Schladming

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.28 "Stammhaus Burgfellnerhof"

Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 10.11.2023

GZ: RO-612-65 / 1.28 FWP

Planverfasser

Datum:

Von 13.11.2023 bis 27.11.2023

GZ:

Anhörungsfrist
gemäß § 39 (1) StROG 2010

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

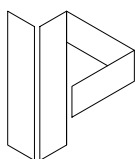
Datum:

GZ:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Rechtskraft



Interplan

Ziviltechniker

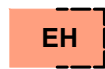
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

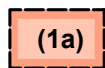
FWP Änderung



Allgemeine Wohngebiete



Erholungsgebiete



Aufschließungsgebiete
mit fortlaufender Nummer



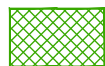
Flächen für den fließenden Verkehr
Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege



Flächen für den ruhenden Verkehr



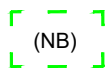
Land- und forstwirtschaftliche
Nutzung im Freiland



Waldflächen



Sondernutzung für Sportzwecke
pil = Piste alpin/Loipe nordisch



Nicht bebaubare Flächen
in Erholungsgebieten

0.2 - 0.6

Bebauungsdichte (min. - max.)



Versorgungsanlage von überörtl. Bedeutung
bestehend/projektiert; T = Transformator



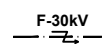
Gefährdungsbereich

Engerer bzw. weiterer von Schieß-, Sprengmittel- und militärische Munitionslager mit Radiusangabe in Metern

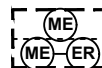


Seilbahnen

bestehend/projektiert; SEL = Sessellift



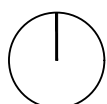
Hochspannungsfreileitung
bestehend



Meliorationsgebiete

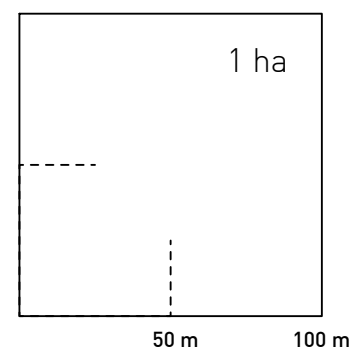
ohne oder mit ausgebauter Rutschhangsanierung = ER

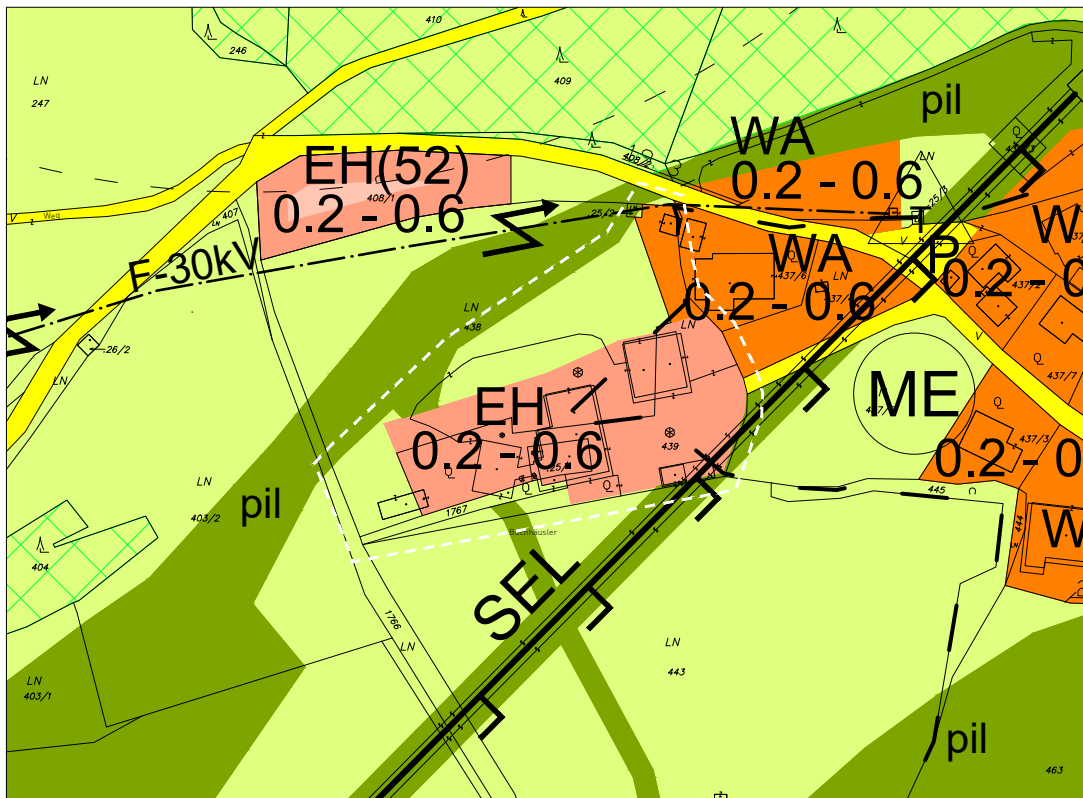
Maßstab und Plangrundlage



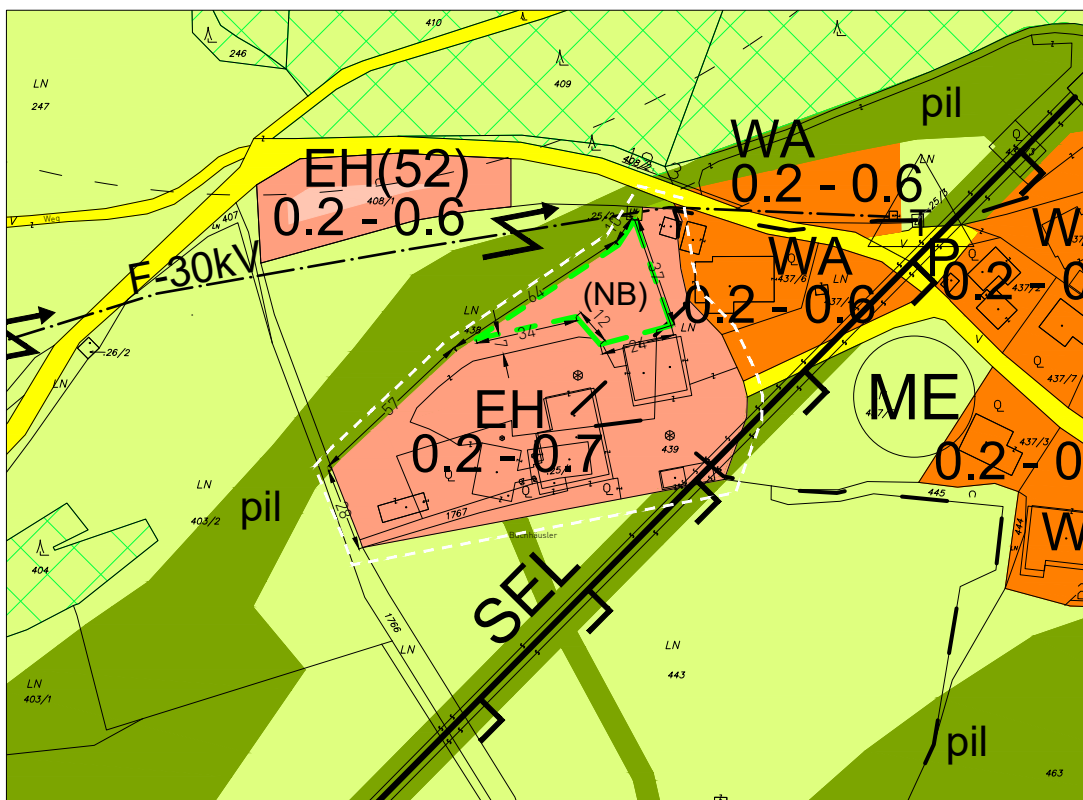
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
07/2023

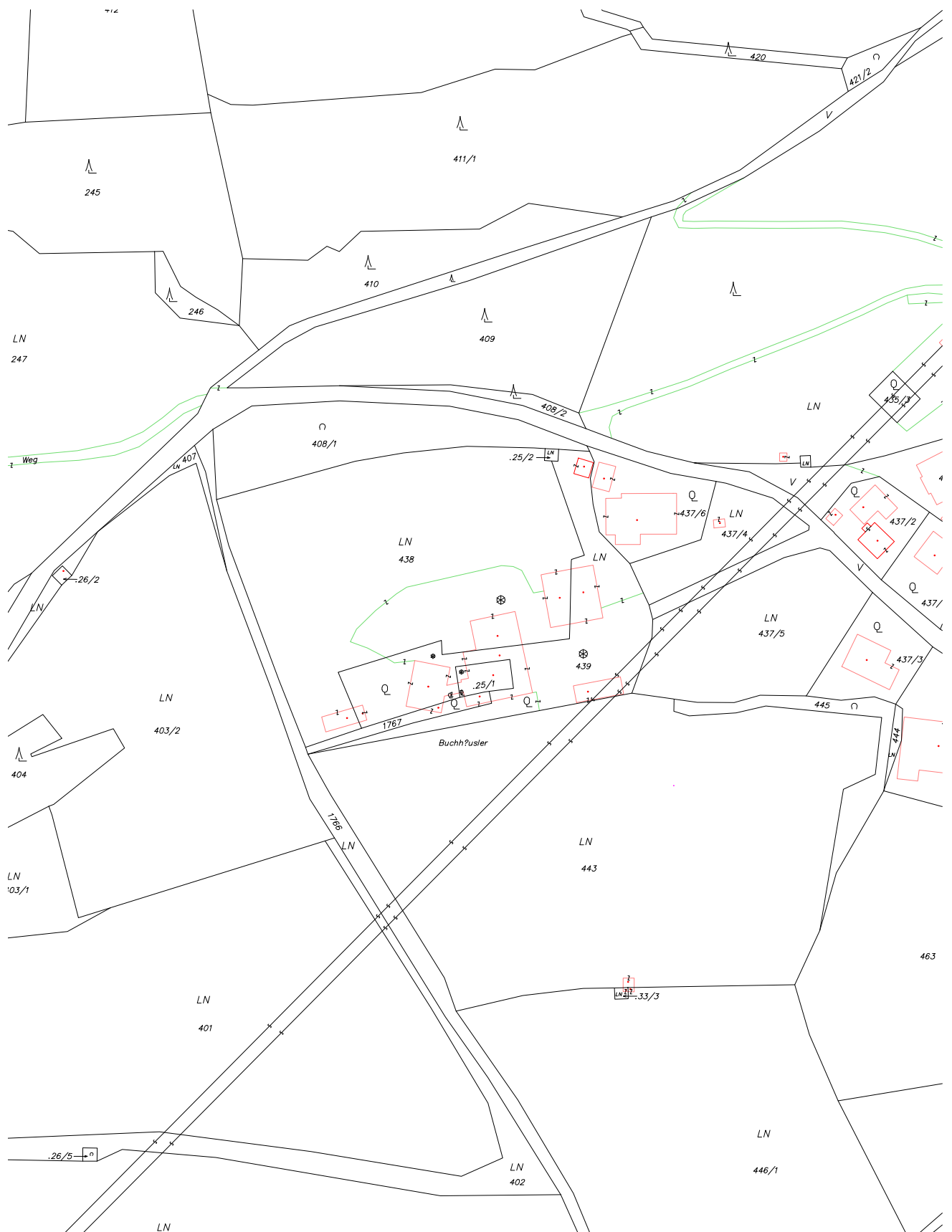




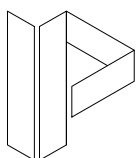
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf

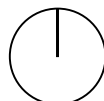


Kataster zur Änderung FWP 1.28



Interplan
Ziviltechniker

Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0



Maßstab
1:2.000

DKM Stand
07/2023