



Stadtgemeinde Schlading

Flächenwidmungsplan Änderung 1.33 „Hoferhof“ | Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-612-65/1.33 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
Barbara Moser BSc
Graz – Schladming
Ausfertigung 03.02.2025

Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß § 38 (1) StROG 2010 idF LGBL 165/2024	vom	05.02.2025	GZ:
Auflage	von	17.02.2025	bis 14.04.2025
Endbeschluss gemäß § 38 (6) StROG 2010	vom		GZ:
Vorlage beim Amt der Stmk. Landesregierung gemäß § 38 (9) StROG 2010	von		bis
Genehmigungsbescheid des Amtes der Stmk. Landesregierung § 38 (12) StROG 2010	mit		
Kundmachung gemäß § 38 (13) StROG 2010	vom		
Rechtskraft	mit		

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

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Schladming vom _____ über die 33. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 38 (1) des StROG 2010 idF LGBL 165/2024.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 03.02.2025, GZ: RO-612-65/1.33 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 Gst. 489, 488 und .38/1 der KG Rohrmoos werden als Aufschließungsgebiet für Bauland - Erholungsgebiet (EH(86a)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,8 festgelegt.
- (2) Teilflächen der Gst. 489, 488 und .38/1 der KG Rohrmoos werden als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung mit der zeitlich aufeinanderfolgenden Nutzung Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet [EH(86a)] mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2- 0,8 festgelegt.

Als Eintrittszeitpunkt wird festgelegt: Nachweis auf Basis einer Einzelfallprüfung, dass keine unzumutbare Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

- (3) Teilflächen des Gst. 485/1 der KG Rohrmoos werden als Aufschließungsgebiet für Bauland – Dorfgebiet (DO(86b)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 festgelegt.
- (4) Für die neu festgelegten Flächen werden als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, festgelegt:
 - Innere Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung)
 - Nachweis der bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit
 - Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung.
- (5) Bebauungsplanzonierung: Für neu festgelegten Baulandflächen wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B106) festgelegt.
- (6) Baulandmobilisierung: Für das unter (3) neu festgelegte Bauland wird eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt, welche mit Rechtswirksamkeit des zu erstellenden Bebauungsplanes beginnt. Für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufs wird die Leistung einer Raumordnungsabgabe festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

Nach Genehmigung der Änderung des Flächenwidmungsplanes durch die Stmk. Landesregierung beginnt ihre Rechtskraft mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(DI Hermann Trinker)

Erläuterungen

Allgemeines

Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich des Hotels Hoferhof im Norden des Ortsteils Rohrmoos in Nordhanglage.

Der Bereich wird verkehrlich über den Wiesenweg erschlossen, welcher in weiterer Folge in die L722 Rohrmooserstraße mündet. Über diese wird der Änderungsbereich im Nordosten an das Stadtzentrum Schladming an den Ortsteil Rohrmoos angebunden.

Der Änderungsbereich wird im Bestand landwirtschaftlich als Mahdwiese genutzt. Die Umgebung ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, mittel- bis großvolumigen landwirtschaftlichen und touristischen Betrieben und den infrastrukturellen Einrichtungen für den Wintersport charakterisiert.

Im Änderungsbereich selbst sowie in direkter Umgebung des Änderungsbereiches ist kein Bauland festgelegt. Der Bereich ist an allen Seiten von Freiland umgeben, im Süden, Westen und Norden sind Sondernutzungen im Freiland für Sportzwecke – Piste alpin festgelegt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 07/2024, maßstabslos

Änderungen

Zu (1) Teilflächen der Gst. 489, 488 und .38/1 der KG Rohrmoos, welche bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von rd. 2.820 m² als Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet (EH(86a)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,8 festgelegt.

Erholungsgebiete sind gemäß Stmk. ROG 2010 Flächen, *die vornehmlich für Beherbergungsbetriebe, im Übrigen nur für Einrichtungen und Gebäude, die dem Tourismus dienen und die für die Aufrechterhaltung von*

Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind.

- Zu (2) Teilflächen der Gst. 489, 488 und .38/1 der KG Rohrmoos, welche bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt waren, werden im Ausmaß von rd. 790 m² als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung mit der zeitlich aufeinanderfolgenden Nutzung Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet [EH(86a)] mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 festgelegt.

Als Eintrittszeitpunkt in die zeitlich aufeinanderfolgende Nutzung festgelegt, dass auf Basis einer Einzelfallprüfung festgestellt wird, dass gemäß § 27 (5) Z.3 StROG 2010 keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen ausgehend von den rechtmäßigen Emissionen der Tierhaltungsbetriebe zu erwarten sind.

- Zu (3) Eine Teilfläche des Gst. 485/1 der KG Rohrmoos, die bislang als Freiland – landwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 1.590 m² Aufschließungsgebiet für Bauland – Dorfgebiet (DO(86b)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2-0,8 festgelegt.
- Zu (4) Die festgelegten Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.
- Zu (5) Bebauungsplanzonierung: Für die unter (1) bis (3) angeführten Grundstücksflächen wird eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B106) festgelegt.
- Zu (6) Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik werden für die unbebauten Baulandbereiche gemäß der mit der Novelle LGBL 45/2022 neu geregelten raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen ergriffen (vgl. diesbezügliche Erläuterungen).

Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem zeitgleich aufgelegten Örtlichen Entwicklungskonzept 1.12. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bereiches mit 2 Funktionen – Gebiet mit baulicher Entwicklung für die Funktionen Tourismus/Ferienwohnen (nur Erholungsgebiet) und landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete.



Ausschnitt Entwurf ÖEP 1.12 Entwurf, maßstabslos

Begründung zu § 2

Es ist beabsichtigt auf Teilflächen der Gst. 489, 488, 485/1 und .38/1 der KG Rohrmoos das bestehende Hotel Hoferhof auf Grundlage konkreter Vorplanungen zu erweitern. Der Hoferhof ist ein bedeutender touristischer Betrieb der Stadtgemeinde Schladming.

Für eine ausführliche Begründung zu § 2 hinsichtlich des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Region Liezen (REPRO Liezen, LGBL. Nr. 91/2016) wird auf den Erläuterungsbericht des zeitgleich aufgelegten ÖEK-Änderungsverfahrens 1.12 verwiesen. Allgemein wird festgehalten, dass aufgrund der Festlegungen in § 2 (5) des REPRO Liezen die Voraussetzungen für die Erweiterung gegeben sind.

Die Baulanderweiterung innerhalb eines Gebietes mit baulicher Entwicklung entspricht zudem den raumbezogenen Zielen und Maßnahmen der Stadtgemeinde, insbesondere

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

Emissionen aus Nutztierhaltung

Auf Grundlage der Bekanntgabe der Baubehörde und gemäß der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 sowie unter Verwendung der Landes-Software HofEr wurden für nachfolgende Tierzahlen Geruchszonen ermittelt.

Die Berechnung der Jahresgeruchsstunden als Basis zur Ermittlung der Geruchszone erfolgte anhand des Ausbreitungsmodells GRAL und unter Verwendung des sog. Konzentrations-Varianz-Modells. Für die Modellierung mit GRAL wurden die Eingabeparameter gemäß Anlage 1 zur der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 verwendet.

Einheit	Tierzahlen		
	Scherer	Klemmer	Hofer
Rinder-Milchkuh	-	4	-
Rinder Aufzucht < 1 Jahr	-	2	-
Rinder Aufzucht > 1 Jahr	-	2	-
Rinder-Mast < 1 Jahr	-	2	-
Rinder-Mutterkuh	-	-	12
Rinder-Kalb	-	-	12
Legehennen	-	10	-
Schafe	5	-	-
Schafe-Jungvieh	5	-	-



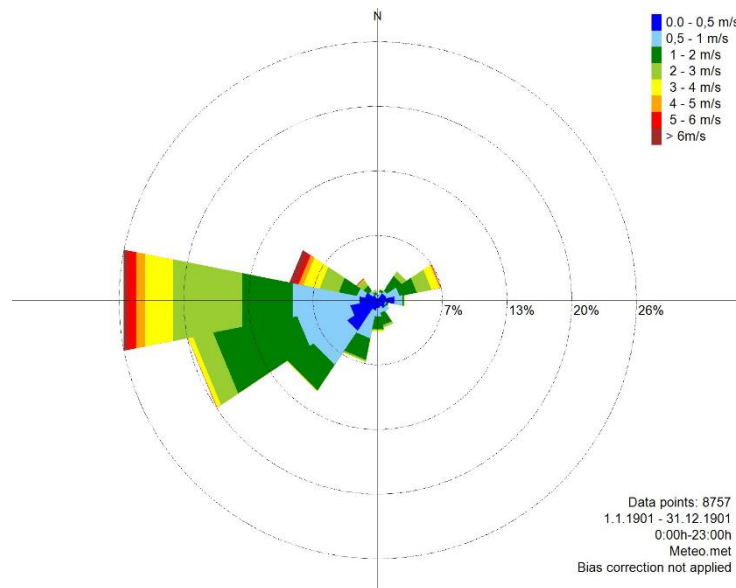
Verortung der Tierhaltungsbetriebe, Quelle: Digitaler Atlas Steiermark, unmaßstäblich.

Im Flächenwidmungsplan sind gemäß § 27 (2) StROG 2010 und mittels eines eigenen Planzeichens resultierende Geruchszonen ersichtlich zu machen, in der die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie Rinderhaltung das Ausmaß von 40% überschreitet.

Im vorliegenden Fall breitet sich die berechnete Geruchszone trotz der vorherrschenden Windrichtung aus dem Westen aufgrund der geringen Anzahl an gehaltenen Tieren nur in einem geringen Ausmaß zum Planungsgebiet aus. Die Abgrenzung des festgelegten Aufschließungsgebietes für Bauland – Erholungsgebiet richtet sich nach dieser Geruchszone.

Ein randlicher Bereich der geplanten baulichen Anlage im Norden (terrassierte Apartmentanlage) ragt im Ausmaß von weniger als 3,0 m in die Geruchszone. Um Rechtsunsicherheiten im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren vorzubeugen, wird für die innerhalb der Geruchszone liegende Flächen eine zeitliche aufeinanderfolgende Nutzung festgelegt. Dies, da gemäß § 27 (5) Z.3 StROG 2010 die Festlegung von Baugebieten innerhalb Geruchszonen zulässig ist, wenn im Zuge einer Einzelfallprüfung festgestellt wird, dass keine unzumutbare Belästigungen zu erwarten sind und durch das Heranrücken an rechtmäßig bestehende Tierhaltungsbetriebe beabsichtigte Erweiterungs- oder Änderungspläne bei diesen Betrieben nicht verhindert werden.

Aufgrund der geringen Tierzahl des BIO-Bauernhofs und der langjährig bestehenden Nutzung als Beherbergungsbetrieb ist nicht davon auszugehen, dass eine unzumutbare Belästigung festgestellt werden wird. Da der Tierhaltungsbetrieb im gleichen Eigentum und funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung steht (Urlaub am Bauernhof), ist eine heranrückende konfligierende Nutzung ebenfalls nicht vorliegend. Am rechtmäßig bestehenden Tierhaltungsbetrieb liegen keine Erweiterungs- und Änderungspläne vor.



Für die Stadtgemeinde Schladming wurde im Jahr 2022 eine Revision des Gefahrenzonenplans (GZ: 2023-0.066.035) gemäß § 11 Forstgesetz 1975 erstellt, welche am 02.02.2023 kommissionell genehmigt und in weiterer Folge von der Gemeinde anerkannt wurde. Gemäß diesem Amtsgutachten befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines raumrelevanten Bereichs, jedoch außerhalb der Gelben oder Roten Gefahrenzonen.

Die Planänderung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes 1.00 sowie jenen des REPRO Liezen 2016. Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung, sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen. Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Abwasser und Strom sind auf Grund der Bestandssituation gegeben.

Die Nutzung und Entwicklung von Baulandpotentialen für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe mit Erweiterungspotenzial liegt im öffentlichen Interesse und entspricht den Zielsetzungen zur Entwicklung der Siedlungsstruktur nach dem Raumordnungsgesetz und insbesondere den Raumordnungsgrundsätzen zu sparsamen Flächenverbrauch, wirtschaftlicher Aufschließung und Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft.

Bebauungsplanzonierung

Für das Planungsgebiet ist gemäß der im 1. ÖEK der Stadtgemeinde Schladming festgelegten Voraussetzungen für die Entwicklung von Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe in isolierter Lage die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und wird dieser auch zur Sicherstellung einer geordneten räumlichen Entwicklung, Verkehrserschließung und Oberflächenentwässerung festgelegt.

Baulandbilanz

Die Stadtgemeinde Schladming verfügt gemäß FWP 1.00 über einen rechnerischen Wohnbaulandbedarf von 26,13 ha innerhalb der Planungsperiode, dem im Stammplan 1.00 eine Baulandreserve von 37,16 ha gegenüberstand.

Seit der Revision 1.00 wurden durch Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren Flächen im Gesamtausmaß von 2,93 ha neu festgelegt und durch Bautätigkeiten in der Gemeinde Flächen im Ausmaß von 14,86 ha konsumiert.

Aufgrund der Bautätigkeit in der Gemeinde reduziert sich trotz der Baulanderweiterung von 0,23 ha die rechnerische Baulandreserve gegenüber der Stammfassung des Flächenwidmungsplanes 1.00 von 37,16 ha auf 25,46 ha.

Baulandmobilisierung

Für im Planänderungsgebiet bereits bebauten Grundstücke sind keine Baulandmobilisierungsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 34 (1) StROG 2010 hat die Stadtgemeinde anlässlich der vorliegenden Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Neufestlegung eines Aufschließungsgebietes für Bauland – Dorfgebiet auf Gst. 485/1 Tfl. mit einer Fläche von >1.000 m² entweder privatwirtschaftliche Maßnahmen gemäß § 35 zu treffen oder Bebauungsfristen gemäß § 36 festzulegen.

Für das neue unbebaute Bauland wird gemäß § 36 (1) StROG 2010 eine Bebauungsfrist von fünf Jahren festgelegt. Da für die Erfüllung der festgelegten Aufschließungserfordernisse Private zuständig sind, beginnt der Fristenlauf mit Rechtswirksamkeit des erforderlichen Bebauungsplanes und endet nach fünf Jahren.

Gemäß § 36 (3) leg. cit. wird für den Zeitpunkt des fruchtlosen Fristablaufes (d.h. wenn auf der befristeten Grundfläche kein Rohbau eines bewilligten Gebäudes im Sinne der angestrebten Nutzung fertig gestellt ist) festgelegt, dass eine Raumordnungsabgabe durch den Grundeigentümer zu leisten ist.

Die jährlich vorzuschreibende Raumordnungsabgabe beträgt 2 % des Produktes aus Baugrundstückspreis/m² und der zu mobilisierenden Grundstücksfläche.

Nach fruchtlosem Fristablauf ist gemäß den Bestimmungen des § 36 (5) StROG 2010 vorzugehen (u.a. Abgabebescheid und Information über die Möglichkeit einer Grundeinlöse).

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

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

Flächenwidmungsplan Änderung 1.33 „Hoferhof“		
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 restkräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

Plandarstellung

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



Stadtgemeinde Schladming

Flächenwidmungsplan Änderung 1.33 "Hoferhof" Entwurf zur Auflage

Plandatum: 03.02.2025

GZ: RO-612-65 / 1.33 FWP

Planverfasser

Datum: 05.02.2025

GZ:

**Gemeinderat Auflagebeschluss
gemäß § 38 (1) StROG 2010**

Datum:

GZ:

**Genehmigung durch
die Stmk. Landesregierung
gemäß § 38 (12) StROG 2010**

Datum:

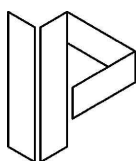
GZ:

**Gemeinderat Endbeschluss
gemäß § 38 (6) StROG 2010**

Datum:

GZ:

Rechtskraft



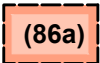
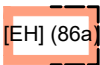
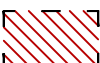
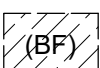
Interplan

Ziviltechniker

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

Legende

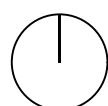
FWP Änderung

	Erholungsgebiete
	Dorfgebiete
	Aufschließungsgebiete mit fortlaufender Nummer
	Baulandbereiche mit zeitlich folgender Nutzung (Eintrittsvoraussetzungen der Folgenutzung lt. Wortlaut)
	Flächen für den fließenden Verkehr Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege
	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland
	Sondernutzung für Sportzwecke pil = Piste alpin/Loipe nordisch
	Waldflächen
	Katastralgemeindegrenze
0.2 - 0.4	Bebauungsdichte (min. - max.)
	Geruchszone
	Tierhaltungsbetrieb unter G = 20
	Isophonen für Tag (T) oder für Nacht (N)
	Baulandbereiche mit festgelegten Bebauungsfristen

BZP Änderung

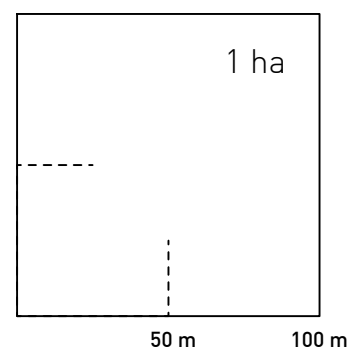
	Bebauungsplan erforderlich (Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung
---	---

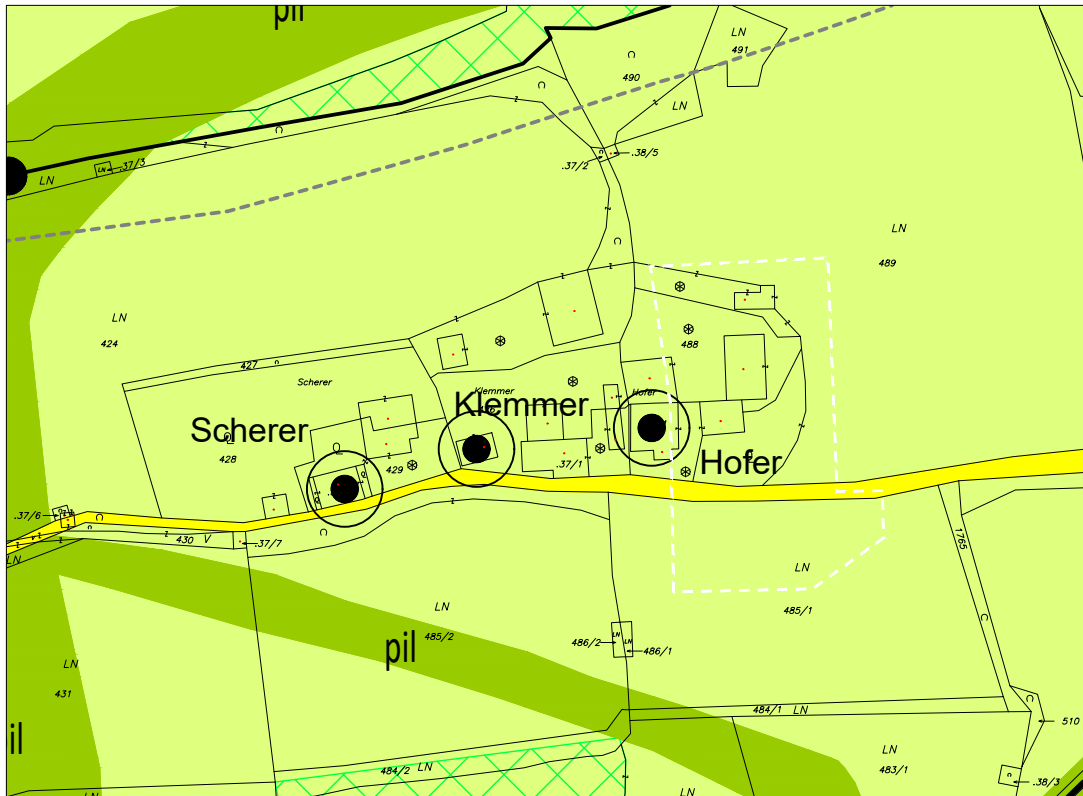
Maßstab und Plangrundlage



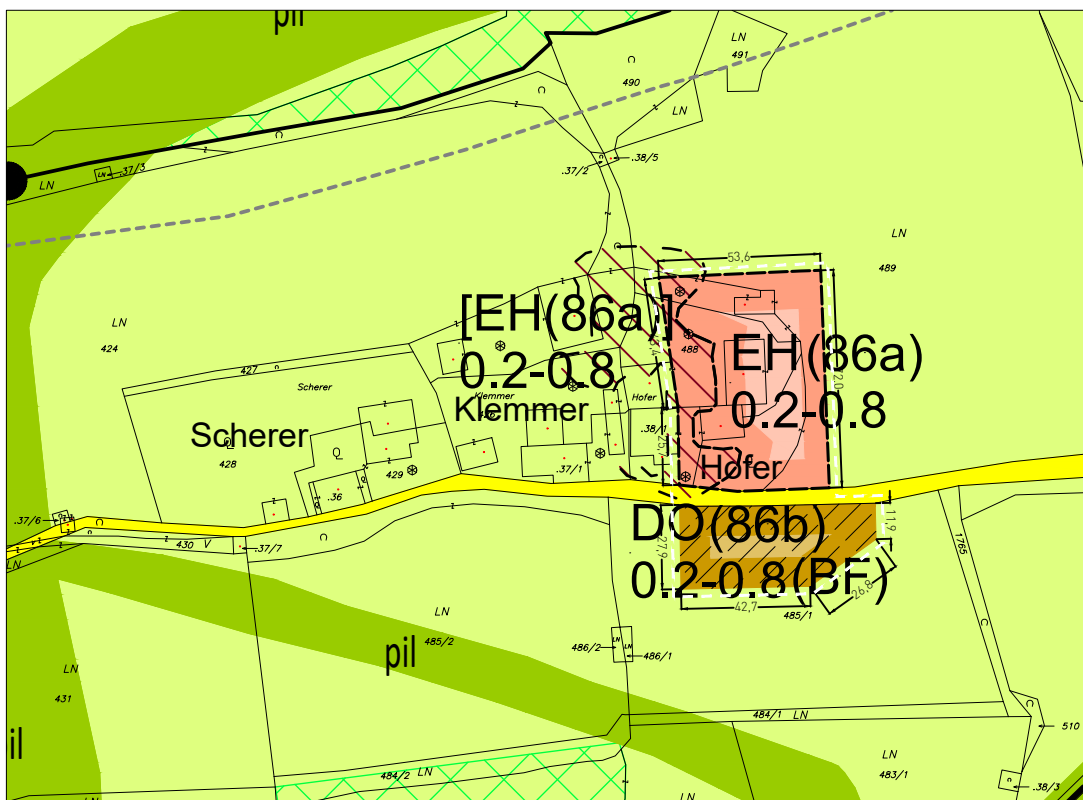
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
07/2023





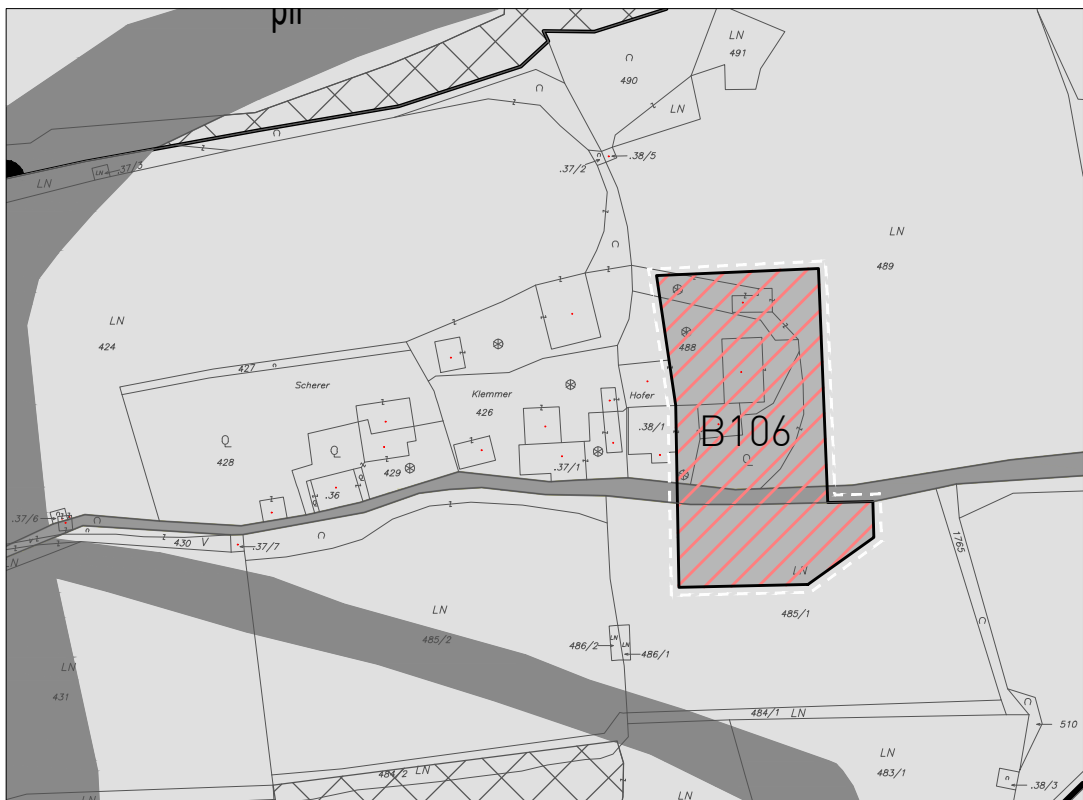
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf



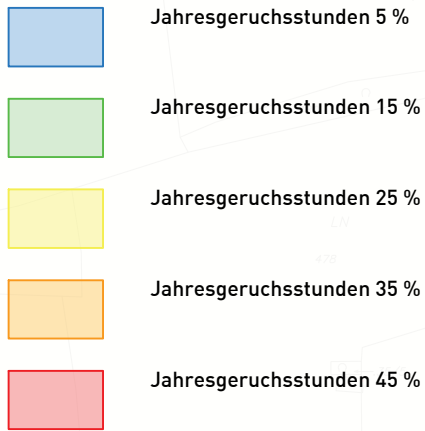
BZP Bestand



BZP Änderung | Entwurf

Anhang

Deckplan Geruchszonen



GZ