

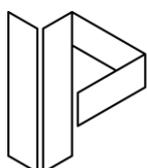


# Stadtgemeinde Schlading

## Flächenwidmungsplan Änderung 1.31 „Astlhof“ Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-612-65/1.31 FWP



**Interplan**  
Ziviltechniker

**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 17.03.2025

# Termine des Verfahrens

Auflagebeschluss gemäß  
§ 38 (1) StROG 2010  
idF LGBL. 165/2024

---

vom 19.03.2025 GZ:

---

Auflage

von 28.03.2025 bis 23.05.2025

---

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 31. 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 17.03.2025, GZ: RO-612-65/1.31 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) Das Grundstück .8 sowie Teilflächen der Grundstücke 628, 716/1, 717 und 636 der KG 67608 Pichl wird als Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet (EH(85)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,8 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt: Sicherung der äußeren und inneren Erschließung (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strom/Energieversorgung, innere Verkehrserschließung), geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung, Nachweis der Bodenmechanischen Eignung und Standfestigkeit.

- (2) Bebauungsplanzonierung: Für das unter (1) festgelegte Aufschließungsgebiet wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes (B105) 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

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Pichl, nahe der Grenze zur Nachbargemeinde Ramsau am Dachstein. Es handelt sich dabei um einen Teil eines kleinen landwirtschaftlichen Weilers, welcher aus zwei landwirtschaftlichen Gehöften besteht.

Erschlossen wird der Bereich über die Vorberg Straße, welche diesen im Süden über die Pichl Straße an die B320 Ennstal Straße und somit an das überregionale Straßennetz anbindet. Der seit circa 60 Jahren bestehende gewerblich-touristische Betrieb „Pension Astlhof“ mitsamt den angrenzenden zugehörigen landwirtschaftlichen Gebäuden und Nutzflächen soll in Zukunft erweitert werden, um die Beherbergungskapazitäten zu erhöhen und das touristische Angebot zu verbessern.

Bis auf die angrenzende Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr, befinden sich alle Grundstücke in der näheren Umgebung im Freiland.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 06/2024, maßstabslos

## Änderung

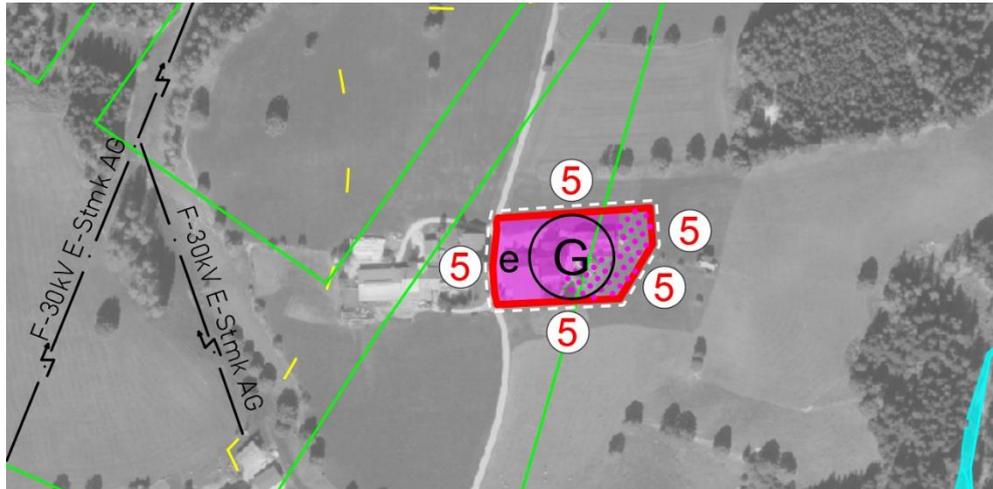
Zu (1) Für das Grundstück .8 sowie Teilflächen der Grundstücke 628, 716/1, 717 und 636 der KG 67608 Pichl, für welche bislang Freiland festgelegt war, wird nunmehr im Ausmaß von rd. 6.569 m<sup>2</sup> ein Anschließungsgebiet Bauland - Erholungsgebiet (EH(85)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,8 festgelegt.

Die festgelegten Anschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.

Zu (2) Bebauungsplanzonierung: Für das unter (1) festgelegte Aufschließungsgebiet wird eine Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zum Örtlichen Entwicklungskonzept (hier zuletzt idF 1.10; vgl. Parallelverfahren). Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Gebietes mit baulicher Entwicklung für die Funktionen Tourismus/Ferienwohnen (nur Erholungsgebiet).



Ausschnitt ÖEP 1.10 Entwurf, maßstabslos

### Begründung zu § 2

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück .8 sowie Teilflächen der Grundstücke 628, 716/1, 717 und 636 der KG 67608 Pichl den bestehenden gewerblich-touristischen Betrieb Astlhof auf Grundlage konkreter Vorplanungen zu erweitern. Der Astlhof 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 parallel durchgeführten 10. Änderungsverfahrens des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwiesen. Allgemein wird festgehalten, dass aufgrund der Festlegungen in § 2 (5) REPRO Liezen sowie der eingeschränkt einsehbaren Lage des Änderungsbereiches die Voraussetzungen für die Erweiterung gegeben sind und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

Die Bauländerweiterung innerhalb eines Gebietes mit baulicher Entwicklung – 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).

### Emissionen aus Nutztierhaltung

Aufgrund der mit der Novelle LGBl. Nr. 45/2022 geänderten raumordnungs- und baugesetzlichen Vorschriften wurde eine Erhebung der bestehenden Stallgebäude im Süden und Westen des Planungsgebietes durchgeführt.

Auf Grundlage der Bekanntgabe der Baubehörde und gemäß der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 sowie unter Verwendung der Landes-Software HofEr (V23.10) wurde eine Geruchszone ermittelt:

Einheit	Tierzahlen	
	Astlhof	Fasthof
Rinder-Mutterkuh	12	-
Rinder-Milchkuh	-	42
Rinder-weibliche Aufzucht < 1 Jahr	-	6

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.



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

Im Flächenwidmungsplan sind gemäß § 27 (2) StROG 2010 und mittels eines eigenen Planzeichens resultierende Geruchszone 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 aufgrund der vorherrschenden Windrichtung vor allem in Richtung Südosten aus und berührt den Änderungsbereich nicht.

### Wasserbedingte Naturgefahren

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 Örtlichen Entwicklungskonzeptes 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 Entwicklung von Baulandpotentialen für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe mit Erweiterungspotenzial liegt im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde 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 Beherbergungsbetrieben in isolierter Lage die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich und wird zur Sicherstellung einer geordneten räumlichen Entwicklung, Verkehrserschließung und Oberflächenentwässerung festgelegt.

**Baulandbilanz**

Durch die Festlegung von (bebauten) Bauland – Erholungsgebiet wird die Flächenbilanz -Wohnbau nicht verändert. Der Planänderungsbereich ist darüber hinaus bereits bebaut.

**Baulandmobilisierung**

Für die neu als Bauland festgelegte Fläche ist gem. § 34 StROG 2010 idgF keine Baulandmobilisierungsmaßnahme erforderlich, da die Grundstücke bereits bebaut sind.

**Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening**

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

Flächenwidmungsplan Änderung 1.31 „Astlhof“		
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 rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzeptes, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

# Plandarstellungen

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



# Stadtgemeinde Schladming

## Flächenwidmungsplan Änderung 1.31 "Astlhof" Entwurf zur Auflage

Plandatum: 17.03.2025

GZ: RO-612-65 / 1.31 FWP

---

### Planverfasser

Datum: 19.03.2025

GZ:

---

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

Datum:

GZ:

---

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

Datum:

GZ:

---

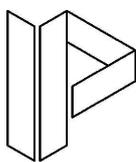
**Gemeinderat Endbeschluss  
gemäß § 38 (6) StROG 2010**

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



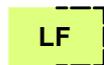
**Erholungsgebiete**



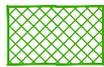
**Aufschließungsgebiete**  
mit fortlaufender Nummer



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



**Land- und forstwirtschaftliche**  
Nutzung im Freiland



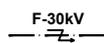
**Waldflächen**



**Tierhaltungsbetrieb**  
unter G = 20

0.2 - 0.4

**Bebauungsdichte (min. - max.)**



**Hochspannungsfreileitung**  
bestehend/projektiert



**Gebäudenachtrag**



**Geruchszone**

## BZP Änderung



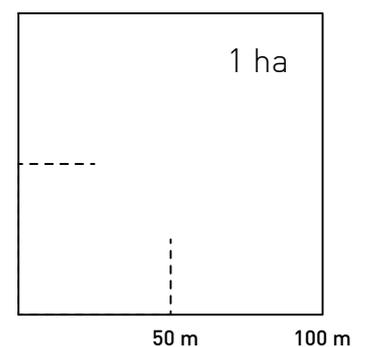
**Bebauungsplan erforderlich**  
(Neufestlegung) mit fortlaufender Nummerierung

## Maßstab und Plangrundlage



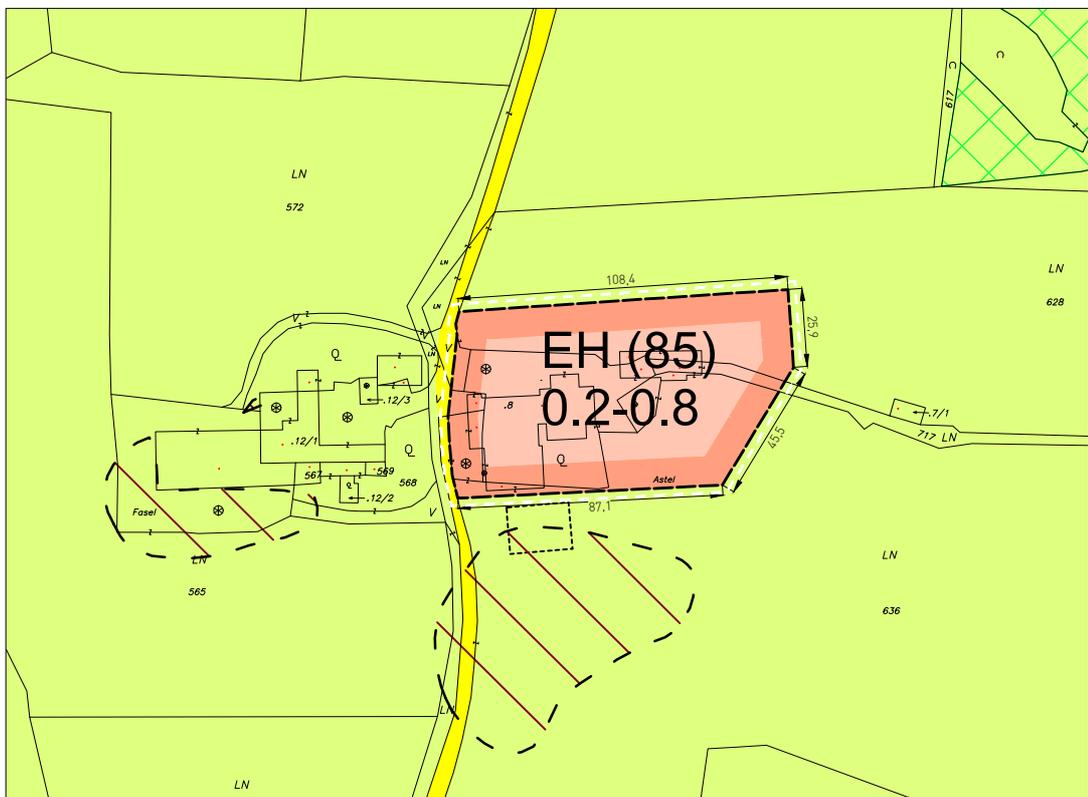
Maßstab  
1:2.500

DKM Stand  
10/2024





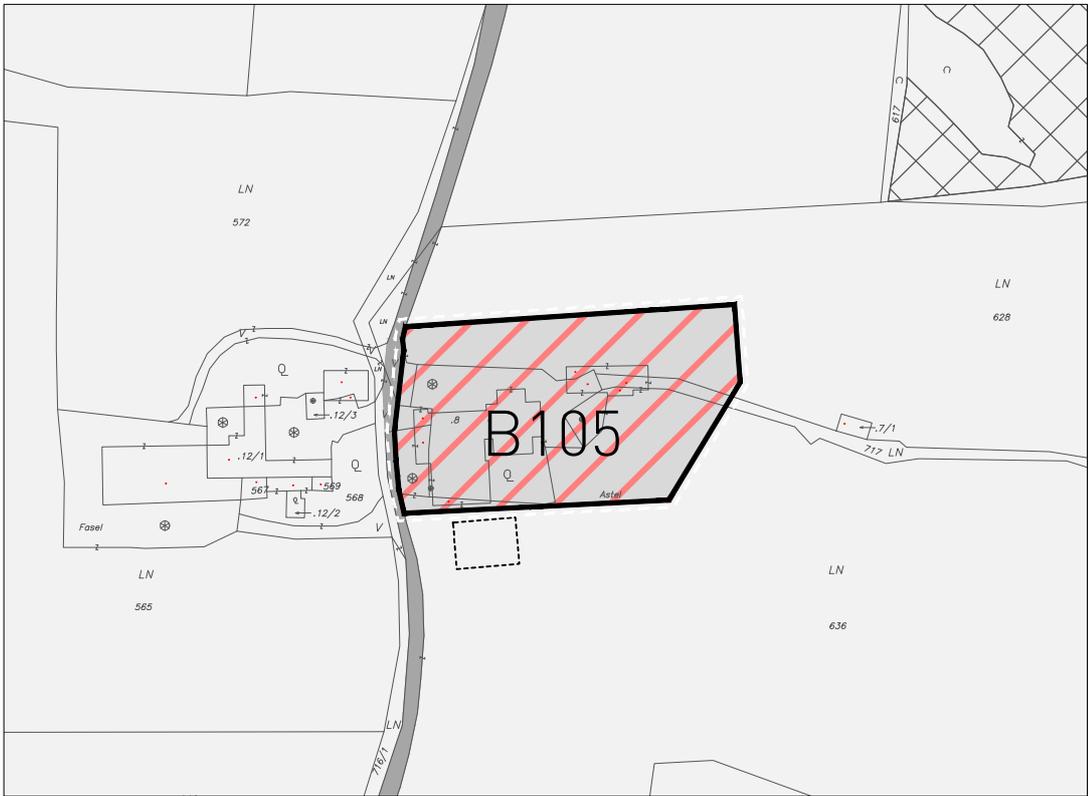
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf



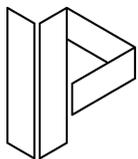
BZP Bestand



BZP Änderung | Entwurf



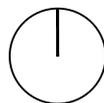
## Kataster zur Änderung FWP 1.31



**Interplan**

Ziviltechniker

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



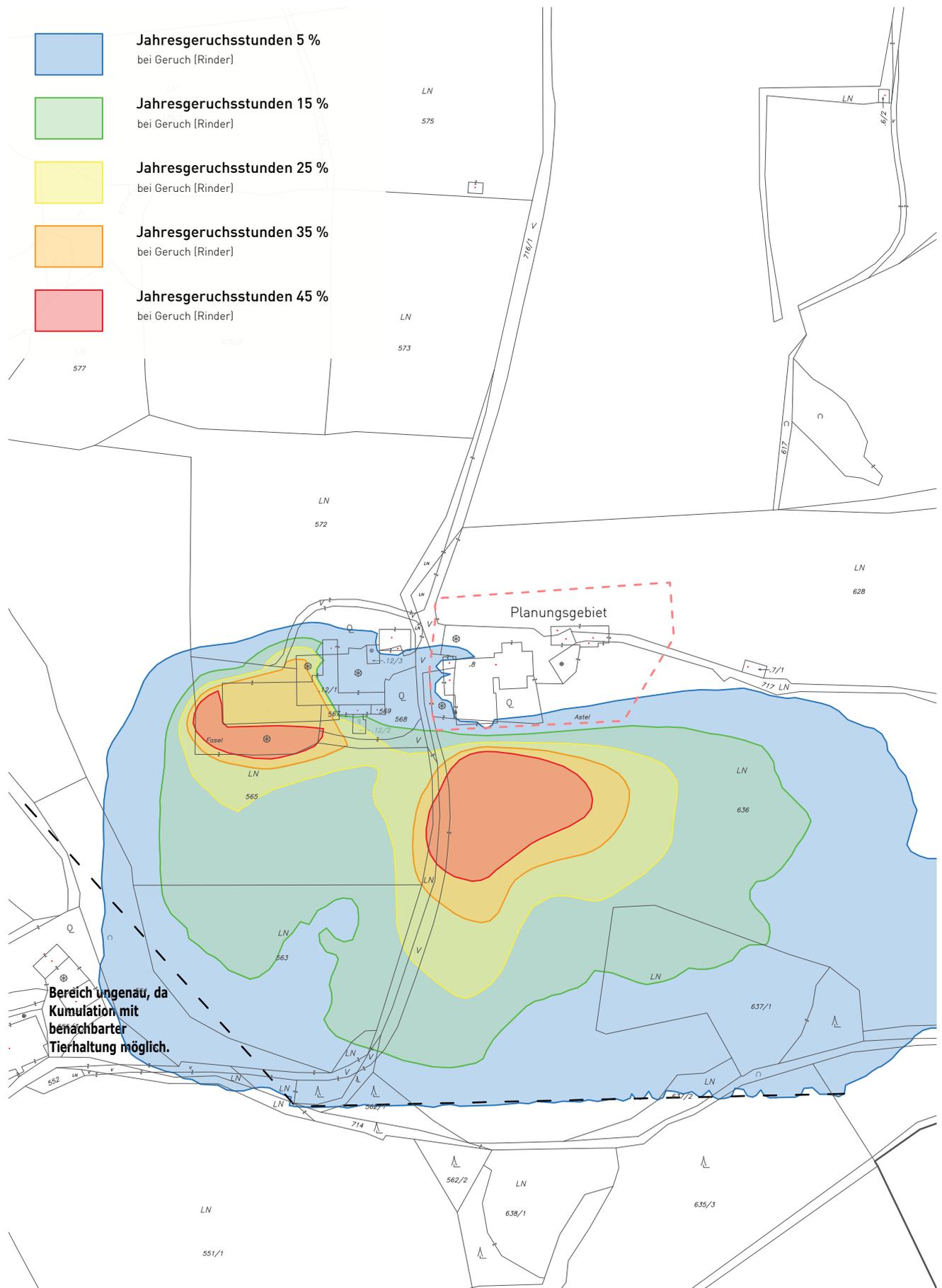
Maßstab  
 1:2.000

DKM Stand  
 07/2023

# Anhang

Deckplan Geruchszone

- Jahresgeruchsstunden 5 %**  
bei Geruch (Rinder)
- Jahresgeruchsstunden 15 %**  
bei Geruch (Rinder)
- Jahresgeruchsstunden 25 %**  
bei Geruch (Rinder)
- Jahresgeruchsstunden 35 %**  
bei Geruch (Rinder)
- Jahresgeruchsstunden 45 %**  
bei Geruch (Rinder)



**Stadtgemeinde Schladming**  
Deckplan Geruchszonen zur FWP-Änderung 1.31

  
1:2.500

**GZ**