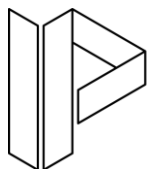




Stadtgemeinde Schlading

Bausperreverordnung

Kundmachung | Verordnung
Plandarstellung
Erläuterungen



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Stadtgemeinde Schladming
Coburgstraße 45
8970 Schladming

Auftragnehmer Interplan ZT GmbH
Verfasser 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

Graz – Schladming
Ausfertigung 15.12.2025

Termine des Verfahrens

Beschluss des Gemeinderates gem.
§ 9 (2) StROG idF LGBL 68/2025

vom 15.12.2025 GZ:

Kundgemacht gem. § 92 GemO 1967

von bis
am

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

vom

Kundmachung

gemäß § 92 Stmk GemO 1967 idgF

Verordnung

- § 1** Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schladming hat in seiner Sitzung vom 15.12.2025 eine Bausperre für den Geltungsbereich gem. § 2 dieser Verordnung in der KG Schladming beschlossen. Diese Bausperre gilt längstens 2 Jahre ab Rechtskraft dieser Verordnung. Diese Frist kann aus Gründen, die nicht in einer Säumigkeit der Stadtgemeinde liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.
- § 2** Die Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 mit Datum 15.12.2025, GZ: RO-612-65/BSP-01, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung und legt den Geltungsbereich dieser Verordnung fest.
- § 3** Die Bausperre hat die Sicherstellung der Festlegungen der zu erlassenden 14. Änderung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes (GZ: RO-612-65/1.14 ÖEK) sowie der 39. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes (GZ: RO-612-65/1.39 FWP) zum Ziel.
- § 4** Diese Verordnung tritt wegen Gefahr in Verzug unmittelbar in Kraft.
- § 5** Diese Verordnung tritt – soweit sie nicht früher aufgehoben wird – mit dem Inkrafttreten der 14. Änderung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes (GZ: RO-612-65/1.14 ÖEK) sowie der 39. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes (GZ: RO-612-65/1.39 FWP) außer Kraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(DI Hermann Trinker)

Kundmachung an der Amtstafel

angeschlagen am:

abgenommen am:

Erläuterungen

Schladming verzeichnet aufgrund seiner starken touristischen Ausrichtung seit Jahren sehr hohe und deutlich steigende Grundstücks- und Wohnungspreise. Landes- und gemeindeweite Auswertungen zeigen einen klaren Zusammenhang zwischen Kurzzeitvermietungen, Zweitwohnsitzen und dem Rückgang des für Hauptwohnsitze verfügbaren Wohnraums. Diese Entwicklung erhöht den Preisdruck am lokalen Wohnungsmarkt und erschwert der ortsansässigen Bevölkerung zunehmend, leistbaren Wohnraum zu finden.

Mit der Novelle des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2022 wurde Gemeinden erstmals die Möglichkeit eingeräumt, die Errichtung touristischer Nutzungen in Wohngebieten auszuschließen, um somit Flächen für leistbares Wohnen zu sichern. Dieser Ausschluss betrifft sowohl Neubauten als auch Nutzungsänderungen zu gewerblichen Beherbergungszwecken. Die traditionelle Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung am Hauptwohnsitz bleibt davon unberührt.

In Schladming werden die Ausschlusszonen in jenen Reinen und Allgemeinen Wohngebieten dort festgelegt, in denen die Wohnfunktion besonders schützenswert ist – in zentral gelegenen Wohngebieten sowie in Gebieten mit ausgeprägtem Wohncharakter. Damit soll verhindert werden, dass künftig Wohnbauflächen dem touristischen Markt zufallen und sich der Preisdruck somit weiter erhöht. Die genaue Abgrenzung der Ausschlusszonen ist dem angeschlossenen Planwerk (GZ: RO-612-65 / BSP-01) zu entnehmen.

Touristische Nutzungen sollen hingegen weiterhin dort möglich sein, wo sie funktional und städtebaulich sinnvoll sind: innerhalb der Zentrumszone mit gewachsener Nutzungsmischung, in liftnahen Lagen sowie in bereits touristisch geprägten Bereichen. Dadurch wird der Tourismus in geeignete Gebiete gelenkt und gleichzeitig der Wohnraum für die Bevölkerung nachhaltig gesichert.

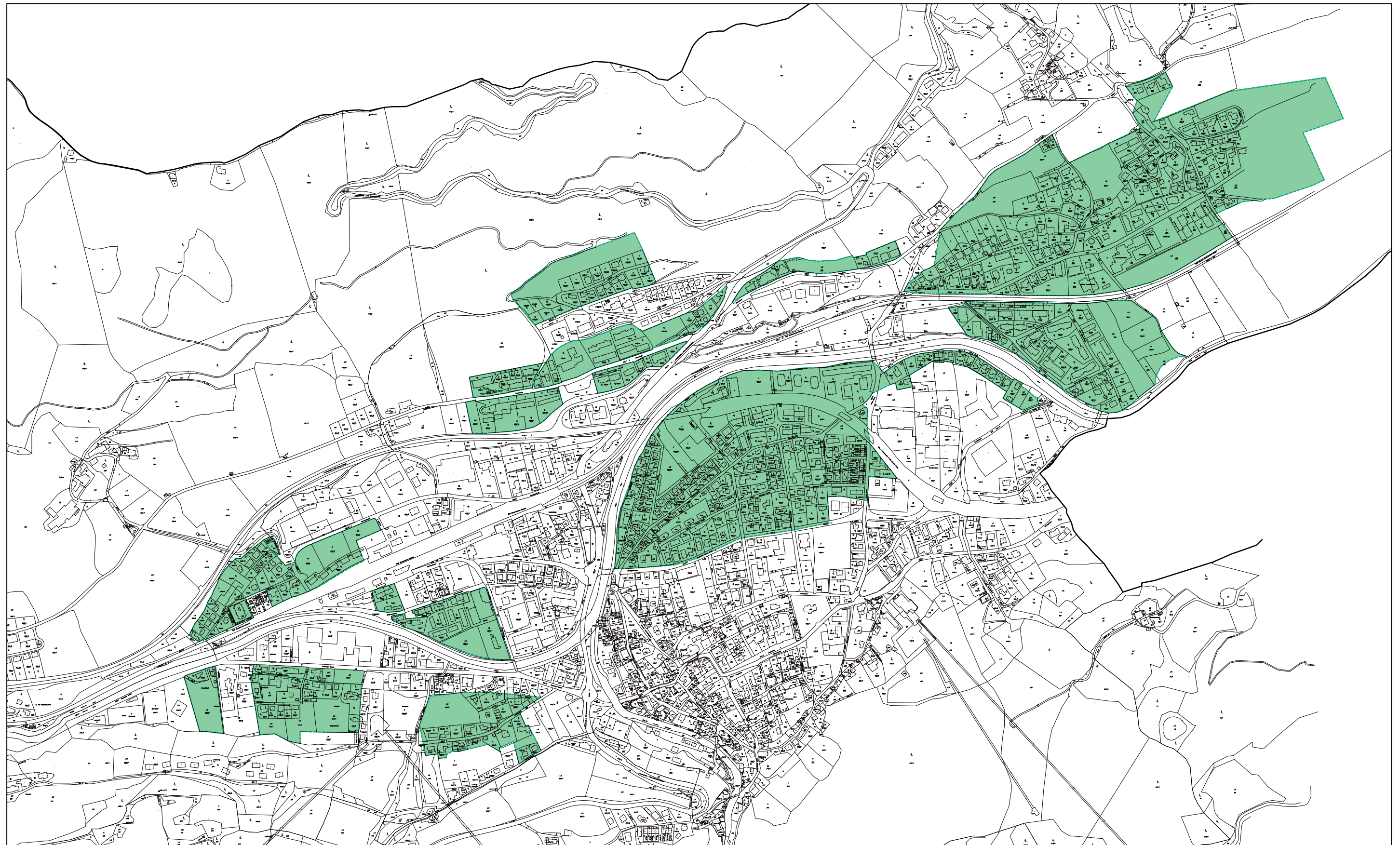
Die vorliegende Bausperreverordnung dient der Sicherstellung der Zielsetzungen der zu erlassenden 14. Änderung des 1. Örtlichen Entwicklungskonzeptes sowie der 39. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes der Stadtgemeinde Schladming. Für nähere Erläuterungen zu diesen Zielsetzungen wird auf den jeweiligen Erläuterungsbericht der o.a. Änderungsverfahren verwiesen. Da die Gefahr besteht, dass der Zweck der Bausperre durch in der Zeit zwischen dem Gemeinderatsbeschluss und der Rechtskraft eingebrachte Bauansuchen unterlaufen wird, wird diese Verordnung im Sinne der Bestimmungen des § 92 GemO wegen Gefahr im Verzug mit Kundmachung in Kraft gesetzt.

Die Bausperre tritt, soweit sie nicht früher aufgehoben wird, mit dem Inkrafttreten der Änderungsverfahren des Örtlichen Entwicklungskonzeptes 1.14 sowie des Flächenwidmungsplanes 1.39 außer Kraft. Werden die Verfahren ÖEK 1.14 und FWP 1.39 nicht innerhalb von zwei Jahren ab Inkrafttreten dieser Bausperre erlassen, dann tritt die Bausperre außer Kraft. Die zweijährige Frist kann aus Gründen, die nicht in einer Säumigkeit der Stadtgemeinde Schladming liegen, um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

Die Bausperre hat die Wirkung, dass für raumbedeutsame Maßnahmen behördliche Bewilligungen, insbesondere nach dem Steiermärkischen Baugesetz,

die dem Planungsvorhaben, zu deren Sicherung die Bausperre erlassen wurde, widersprechen, nicht erlassen werden dürfen.

Plandarstellung



Legende

 Geltungsbereich Bausperre

Plandatum: 15.12.2025

GZ: R0-612-65 / BSP-01

Planverfasser