



# Stadtgemeinde Schlading

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.39

„Ausschluss der Errichtung von Bauten für  
touristische Nutzungen in Wohngebieten“

| Entwurf zur Auflage

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Deckplan

GZ: RO-612-65/1.39 FWP (AT)

**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  
  
Graz – Schladming  
Ausfertigung 05.12.2025

# Termine des Verfahrens

---

Auflagebeschluss gemäß  
§ 38 (1) StROG  
idF LGBL. 68/2025

vom 10.12.2025 GZ:

---

Auflage

von 22.12.2025 bis 23.02.2026

---

Endbeschluss gemäß  
§ 38 (6) StROG

vom GZ:

---

Vorlage beim Amt der Stmk.  
Landesregierung gemäß  
§ 38 (9) StROG

von bis

---

Genehmigungsbescheid des  
Amtes der Stmk. Landesregierung  
§ 38 (12) StROG

mit

---

Kundmachung gemäß  
§ 38 (13) StROG

vom

---

Rechtskraft

mit

---

## Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan  
ÖEK ..... Örtliches Entwicklungskonzept  
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 10.12.2025 über die 39. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 38 (1) des StROG 2010 idF LGBL. 68/2025.

## **§ 1 Plandarstellung**

Die Plandarstellung (Deckplan „Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten“) im Maßstab 1:10.000 mit Datum 05.12.2025, GZ: RO-612-65/1.39 FWP (AT), verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung.

## **§ 2 Änderung**

Gemäß § 30 (2a) StROG wird zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen gemäß Abgrenzung im Deckplan mit Datum: 05.12.2025, GZ: RO-612-65/1.39 FWP (AT), ausgeschlossen.

## **§ 3 Rechtskraft**

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

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(DI Hermann Trinker)

# Erläuterungen

## Zur Rechtsgrundlage

Vor dem Hintergrund dieser landesweit in Tourismusgebieten stattfindenden Entwicklungen wurde vom Landesgesetzgeber in der Novelle des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2022 (LGBl. Nr. 45/2022) unter § 3 (2) lit. d leg. cit. das Raumordnungsziel *der Entwicklung der Siedlungsstruktur durch Sicherstellung von Flächen für leistbares Wohnen* gesetzlich verankert. Als eine Maßnahme zur Erreichung dieses Zieles wurde die grundsätzliche Möglichkeit des Ausschlusses touristischer Nutzungen in das Gesetz aufgenommen. Durch diese Novellierung des StROG liegen wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor.

## Begründung zu § 2

Siehe dazu den Erläuterungsbericht zur parallel durchgeführten Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept, Verfahrensfall 1.14.

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 Hauptwohnsitze verfügbarem 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 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.

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.

## Zur Abgrenzung der Ausschlusszonen für touristische Nutzung

Im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung wurden sämtliche Reinen und Allgemeinen Wohngebiete im Hauptort einer einheitlichen fachlichen Prüfung unterzogen. Auf Basis objektiver Kriterien wurde vom Gemeinderat entschieden, in welchen Bereichen ein Ausschluss der Errichtung touristischer Nutzungen festzulegen ist und in welchen nicht.

Als Kriterien für eine standortadäquate Lage touristischer Nutzungen wurden herangezogen:

- ihre Einbindung in den Ortskern, wo aufgrund der bestehenden Nutzungsdurchmischung und zentralen Lage eine Verträglichkeit mit anderen Funktionen gegeben ist,
- die Nähe zu Schiliften und Pisten, in der touristische Beherbergungs- und Dienstleistungsnutzungen standortgerecht sind, sowie
- Bereiche mit bereits ausgeprägter touristischer Prägung, in denen eine weitere touristische Nutzung keine nachteilige Verdrängungswirkung auf die Wohnfunktion entfaltet.

In diesen Lagen ist die touristische Nutzung funktional, siedlungspolitisch erwünscht und mit der zentralörtlichen Funktion Schladmings vereinbar. Sie trägt zur Belebung des Ortszentrums und zur Stärkung der gewachsenen Mischstruktur bei.

Während die Nahelage zu Schiliften und die Bereiche mit ausgeprägter touristischer Prägung im Bestand im Rahmen der räumlichen Bestandsaufnahme ermittelt wurden, erfolgte die Abgrenzung des Ortskernes durch die Festlegung einer Zentrumszone gemäß § 22 (5) StROG:

Gemäß dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz dienen Zentrumszonen der Stärkung gewachsener, durchmischter, zentraler Lagen. Sie sind jene Bereiche, in denen typischerweise eine hohe Nutzungsdichte und Funktionsvielfalt (Wohnen, Handel, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen, Tourismus) erwünscht und zulässig ist.

Der Ausschluss der Errichtung touristischer Nutzungen in reinen und allgemeinen Wohngebieten verfolgt das umgekehrte Ziel, nämlich den Schutz und Erhalt der Wohnfunktion in sensiblen, primär wohnorientierten Lagen. Die Maßnahme soll dort angewandt werden, wo touristische Nutzungen wohnfunktionale Flächen verdrängen und dadurch die Leistbarkeit für die ortsansässige Bevölkerung beeinträchtigen.

In Zentrumszonen dagegen besteht die planerische Zielsetzung der Nutzungsdurchmischung und der zentralen Funktionen. Hier werden touristische Nutzungen – wie Beherbergung, Gastronomie oder Dienstleistungen als erwünschter Bestandteil der städtischen Struktur verstanden. Darüber hinaus dienen Zentrumszonen gemäß den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen als Voraussetzung für Kerngebietsfestlegungen im Flächenwidmungsplan.

Kerngebiete wiederum sind per Definition jene Baugebiete, die das größtmögliche Nutzungsspektrum ermöglichen sollen.

Daher erfolgt der Ausschluss nur in den reinen und allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich nur außerhalb der Zentrumszone, wo die Erhaltung des Wohnraums im Vordergrund steht, während innerhalb der Zentrumszone die gewachsene

Nutzungsmischung einschließlich touristischer Nutzungen ausdrücklich aufrechterhalten und gefördert werden soll.

In bestimmten Wohngebieten ist die touristische Nutzung hingegen nicht erwünscht, da sie den primären Wohnzweck und die Funktionsfähigkeit dieser Gebiete beeinträchtigen würde.

Dies betrifft insbesondere:

- Wohngebiete mit hoher Zentralität und Erreichbarkeit, die durch ihre Nähe zu Lebensmittelmärkten, Kindergärten, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (gemäß der raumplanerischen Grundstücksbeurteilung im Rahmen der Wohnbauförderung sollen diese Einrichtungen innerhalb einer Gehlinie von maximal 1.000 m liegen) besonders attraktive und wertvolle Wohnstandorte für die ortsansässige Bevölkerung darstellen. In diesen Lagen soll die Verfügbarkeit von Wohnraum für Hauptwohnsitze langfristig gesichert werden.
- Wohngebiete mit einem Einfamilienhaus-typischen Gebietscharakter, in denen eine wohnverträgliche Privatzimmervermietung im Rahmen häuslicher Nebenbeschäftigung weiterhin möglich bleibt, großvolumige oder gewerbliche Beherbergungsnutzungen jedoch dem Gebietscharakter widersprechen würden.

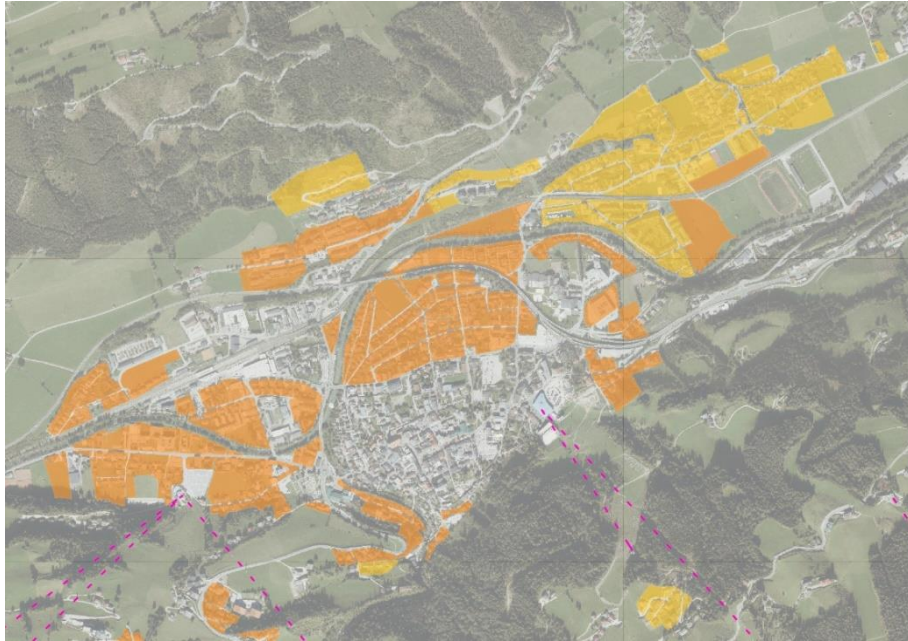
Dadurch wird sichergestellt, dass die wohnfunktionale Prägung dieser Gebiete erhalten bleibt und die Nutzungsstruktur im Sinn eines leistbaren und ortsgebundenen Wohnens geschützt wird.

Die genannten Wohngebiete mit hoher Zentralität und Erreichbarkeit erfüllen zugleich wesentliche Kriterien der steiermärkischen Wohnbauförderung, welche die Lagegunst und infrastrukturelle Versorgung als zentrale Qualitätsmerkmale für förderungswürdigen Wohnbau definiert.

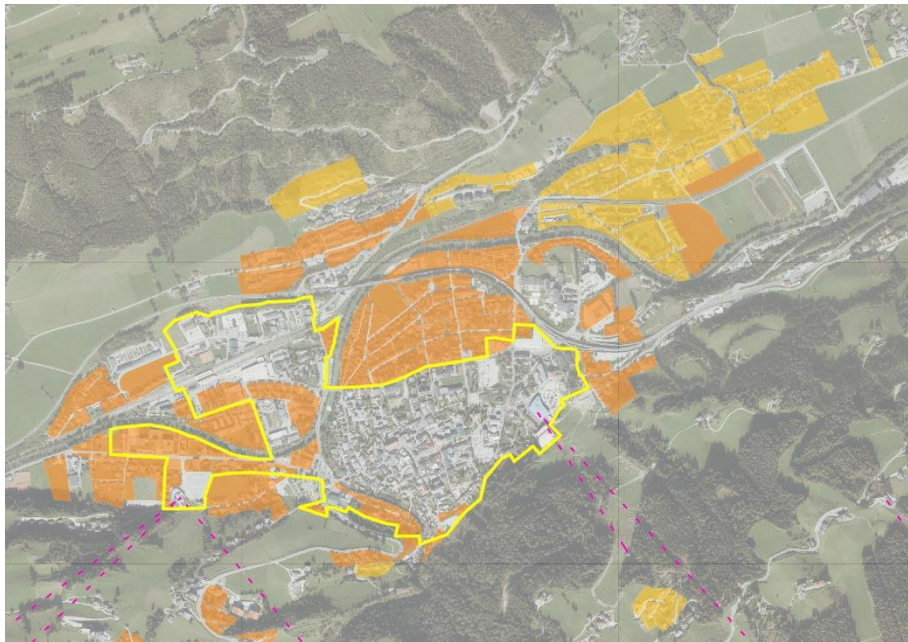
Demnach sollen geförderte Wohnbauvorhaben insbesondere dort umgesetzt werden, wo eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgern, Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungseinrichtungen sowie eine intakte soziale und funktionale Infrastruktur gegeben sind.

Die im Stadtgebiet von Schladming identifizierten hochwertigen Wohnlagen entsprechen diesen Anforderungen in besonderem Maß und sind daher für die langfristige Absicherung des leistbaren Wohnens der ortsansässigen Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

Durch den Ausschluss touristischer Nutzungen in diesen Gebieten wird verhindert, dass die für den geförderten Wohnbau besonders geeigneten Flächen in den touristischen Markt abwandern und damit dem Ziel der wohnbaupolitischen Versorgungssicherung entzogen werden.

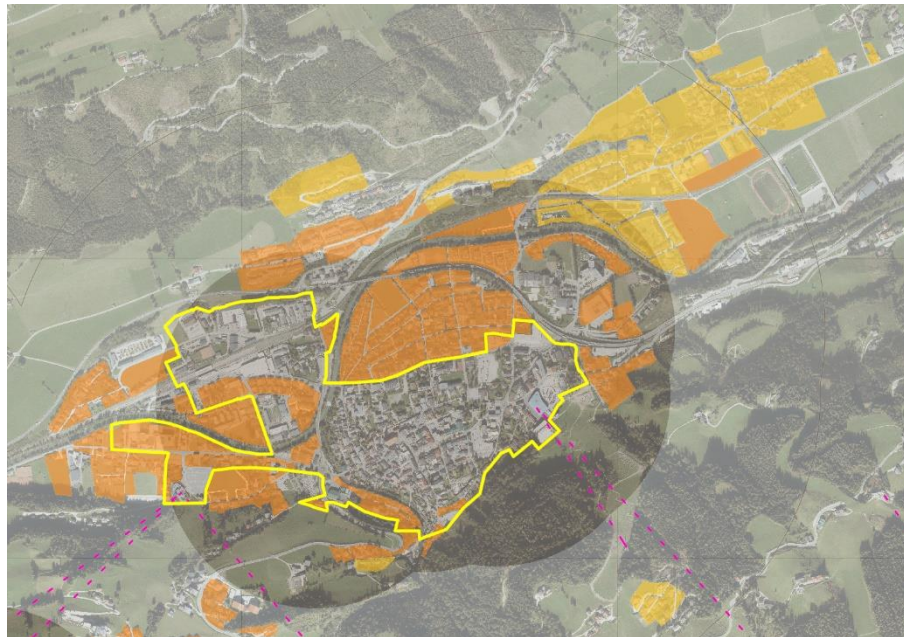


Reine- und Allgemeine Wohngebiete und Schilifte im Hauptort, maßstabslos.

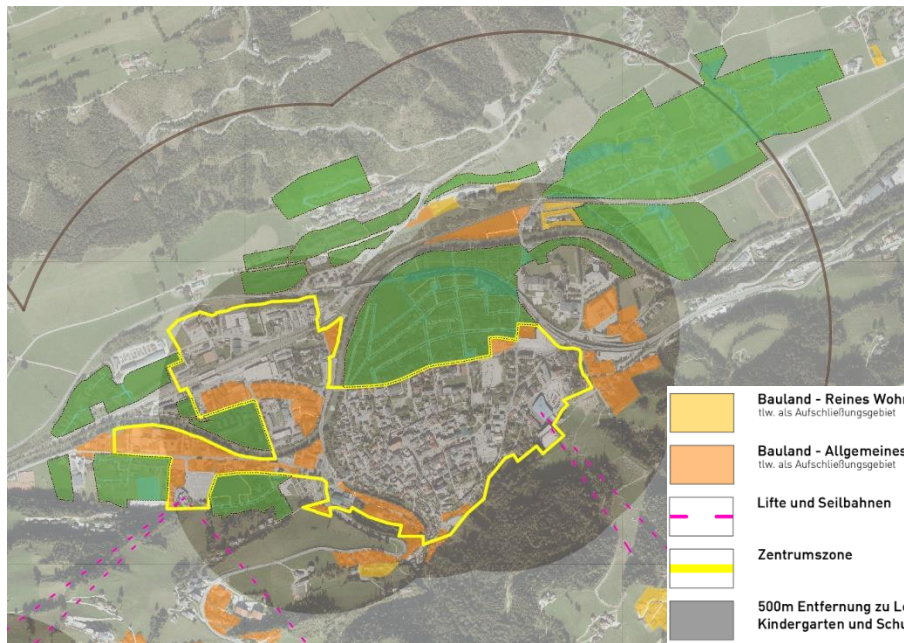


Zusätzliche Ersichtlichmachung der Zentrumszone, maßstabslos.





Zusätzliche Ersichtlichmachung von 500m (flächig schraffiert) und 1000m (Kreisbögen) Entfernungen zu Lebensmittelhandel, Kindergarten und Schule, maßstabslos.



Zusätzliche Ersichtlichmachung des Ausschlusses der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten in Grün, maßstabslos.

### Zur Plandarstellung

Vorgaben für die planliche Darstellung von Ausschlusszonen für die Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten sind weder im StROG noch in der Planzeichenverordnung (PZVO 2016; zuletzt idF LGBL. Nr. 80/2016) enthalten. Die Ausfertigung von Mappenblättern ist somit nicht nötig und wird der Verordnung lediglich ein Deckplan beigelegt.

### Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

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

Flächenwidmungsplan Änderung 1.39 „Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten“		
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.	Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der Entwicklungsgrenzen des STEK, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde. Im parallel aufgelegten Verfahren ÖEK 1.14 wird zudem ein neues Entwicklungsziel ergänzt, wonach der Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen in den sachbereichsbezogenen Zielen und Maßnahmen der Stadtgemeinde verankert werden soll.	

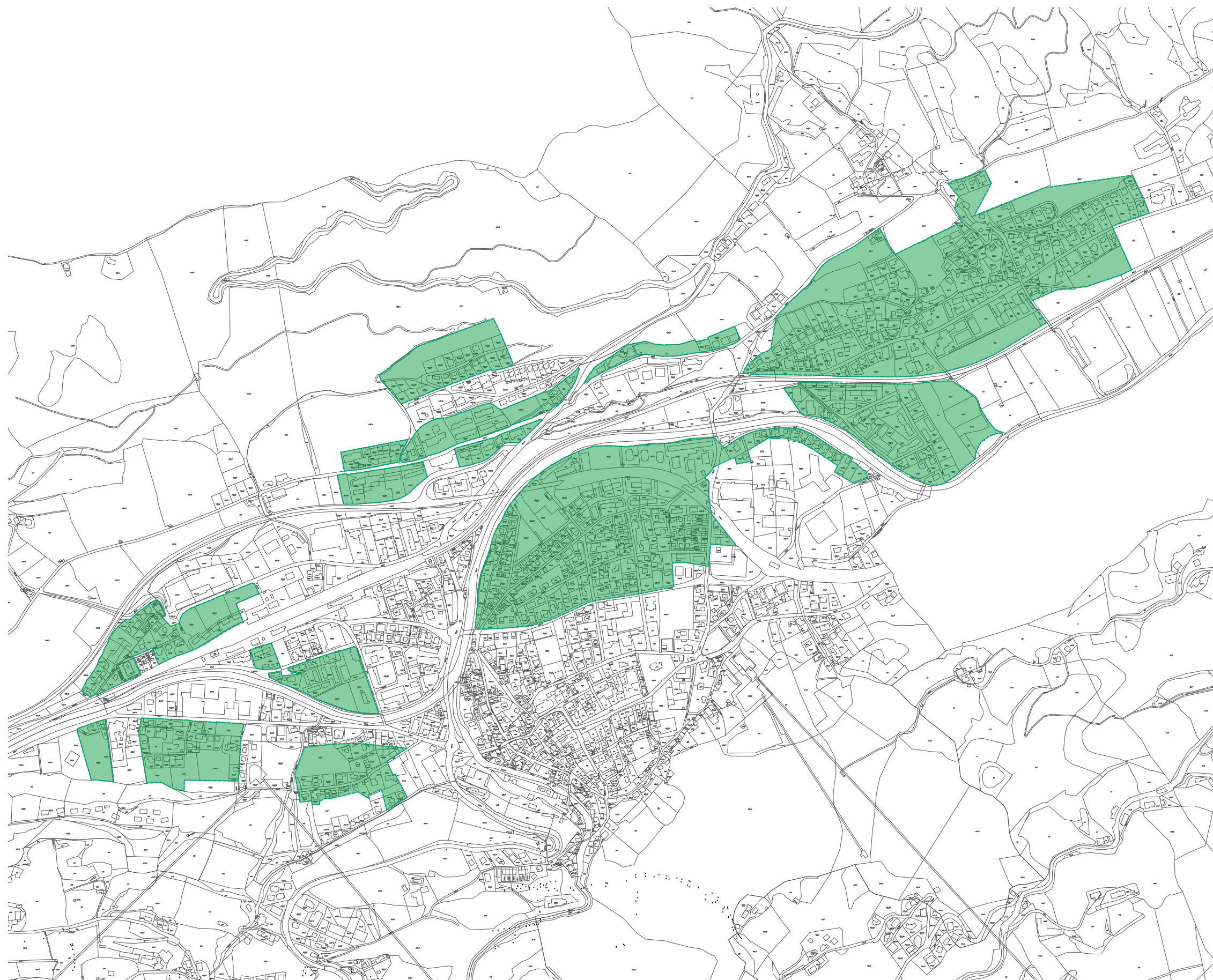
# Plandarstellung

Deckplan „Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten“

# LEGENDE

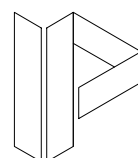
## Festlegung

 Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen  
Gemäß § 30 (2a) StROG



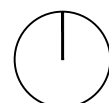
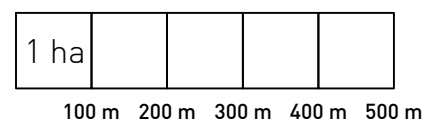
Plandatum: 05.12.2025  
GZ: RO-612-65/1.39 FWP (AT)

## Planverfasser



**Interplan**  
Ziviltechniker

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



Maßstab  
1:10.000



Stadtgemeinde Schladming

Flächenwidmungsplan 1.39 | Entwurf

"Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten"

Deckplan