



Stadtgemeinde Schladming

Örtliches Entwicklungskonzept
Änderung 1.14
„Zentrumszone und Ausschluss der Errichtung
von Bauten für touristische Nutzungen in
Wohngebieten“
| **Entwurf zur Auflage**

[Verordnungswortlaut](#) | [Erläuterungen](#) | [Deckplan](#)

GZ: R0-612-65/1.14 ÖEK (ZZ)

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
§ 24 (1) StROG
idF LGBL. 68/2025

vom 10.12.2025 GZ:

Auflage von 22.12.2025 bis 23.02.2025

Endbeschluss gemäß
§ 24 (6) StROG

vom GZ:

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

vom GZ:

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

vom GZ:

Kundmachung gemäß
§ 24 (13) StROG

von bis

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 14. Änderung des 1. Stadtentwicklungskonzeptes gemäß § 24 (1) des StROG idF LGBL. 68/2025.

§ 1 Plandarstellung

Folgende Plandarstellungen, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, sind integrierender Bestandteil dieser Verordnung:

- ¬ Deckplan „Zentrumszonen“ im Maßstab 1:10.000 mit Datum 05.12.2025, GZ: RO-612-65/1.14 ÖEK (ZZ) (ZZ),
- ¬ Stadtentwicklungsplan im Maßstab 1:10.000 (A3-Mappenblätter ____) mit Datum _____. GZ: RO-612-65/1.14 ÖEK (ZZ).

§ 2 Änderung

Die Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Als raumbezogenes Entwicklungsziel zum Sachbereich „Siedlungsraum und Bevölkerung“ wird „*Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen*“ ergänzt.
- (2) Als raumbezogene Maßnahme zum unter (1) festgelegten Entwicklungsziel wird der „*Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in ausgewählten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten*“ ergänzt.
- (3) Im Regionalen Nebenzentrum Schladming werden durch Abgrenzung in den Plandarstellungen eine Zentrumszone gemäß § 22 (5) StROG festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

Nach Genehmigung der Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes 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 Zentrumszone

Zu den Rechtsgrundlagen und deren Begründung

Begriffsbestimmung

Mit der Raumordnungs- und Baugesetznovelle 2022, LGBL. Nr. 45/2022 wurde im Stmk. Raumordnungsgesetz der Begriff „Zentrumszonen“ eingeführt, der gemäß der nachfolgenden Novelle „Steiermärkisches PV-Anlagen Deregulierungs-gesetz 2023“, LGBL. Nr. 73/2023 nunmehr wie folgt bestimmt ist:

Bereiche, die in zentraler Lage gewachsene, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und eine Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungs-betriebe) aufweisen, sowie daran unmittelbar anschließende Flächen mit einer Ausdehnung von maximal 100 m, sofern ein funktioneller Zusammenhang begründet werden kann und diese Flächen nicht durch Infrastrukturen oder naturräumliche Gegebenheiten getrennt sind.

Durch diese Novellierung des StROG liegen wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor.

Gemäß den Erläuterungen zur Novelle 2022 handelt es sich bei der Zentrumszone um einen *Teilbereich des Siedlungsschwerpunktes, der im Zentrum gewachsen ist, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich aufweist und durch eine Nutzungs durchmischung gekennzeichnet ist.*

Die Erweiterung einer ursprünglich enger gefassten Begriffsbestimmung mit der Novelle 2023 wurde vom Landtag Steiermark wie folgt begründet:

Mit der Ergänzung der Begriffsbestimmung soll eine geringfügige Erweiterung für eine künftige, moderate Zentrumsentwicklung ermöglicht werden. Es hat sich gezeigt, dass einzelne Grundstücke in Bereichen, für die bislang im Entwicklungsplan die Funktion Zentrum festgelegt war, nicht die strengen Kriterien für eine Zentrumszone erfüllen, obwohl eine Weiterentwicklung des Zentrums in diese Bereiche raumplanerisch sinnvoll wäre. Durch die Begrenzung auf eine Ausdehnung von maximal 100 m – sofern ein funktioneller Zusammenhang mit den gewachsenen und dichten Baustrukturen begründet und dargelegt werden kann – können jedenfalls Fehlentwicklungen in Randlagen vermieden werden. Die generelle Festlegung eines „Entwicklungspuffers“ von 100 m (ohne argumentierbaren funktionellen Zusammenhang) entspricht dieser Anforderung jedoch keinesfalls. Infrastrukturen im Sinne dieser Regelung wären z.B. Straßen mit überörtlicher Bedeutung, Starkstromleitungen, Bauverbots-bereiche im Zusammenhang mit Eisenbahntrassen, Gasleitungen u.dgl. Als naturräumliche Gegebenheiten können etwa Waldflächen, Gewässer, Bewuchsstreifen, Gefahrenzonen und ähnliches angesehen werden. Die Änderung der Begriffsdefinition ist auch auf bereits anhängige Verfahren anzuwenden. Sofern die Kriterien vorliegen, kann eine Gemeinde auch mehrere Zentrumszonen festlegen. Dies kann etwa der Fall sein, wenn eine Gemeinde mehrere überörtliche oder örtliche Siedlungsschwerpunkte aufweist.

Festlegungen von Zentrumszonen auf Ebene ÖEK

Gemäß § 22 (5) StROG (Inhalte des örtlichen Entwicklungskonzeptes) können in Siedlungsschwerpunkten Zentrumszonen festgelegt werden. Gemäß Erläuterungen zur Novelle 2022 ist denkbar, *dass in größeren Gemeinden (insbesondere Städten) auch Teilzentren bestehen und in diesen jeweils Zentrumszonen festgelegt werden. Nur in einer solchen Zone darf in der Folge im Flächenwidmungsplan ein Kerngebiet ausgewiesen werden (siehe auch § 30 Abs. 1 Z 3). Damit soll verhindert werden, dass für das Kerngebiet typische zentrale Nutzungen und Nahversorgungseinrichtungen (z.B. Lebensmittelhandel) in Randlagen geplant und errichtet werden.*

An diese Zentrumszone können in Zukunft auch Förderungen gekoppelt werden (v.a. im Hinblick auf die Stärkung von Ortskernen). Durch diese Regelung kann einerseits wirksam dem fortschreitenden Bodenverbrauch entgegengewirkt und andererseits ein wichtiger Grundstein zur Stärkung der Ortskerne gelegt werden.

Die Stadtgemeinde verfügt gemäß ÖEK 1.00 über folgende Siedlungsschwerpunkte:

Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt:

- ¬ Regionales Nebenzentrum Schladming

Örtliche Siedlungsschwerpunkte:

- ¬ Mandling
- ¬ Gleiming
- ¬ Rohrmoos mit Bereiche Fahrlechner/Schwaigerhof/Am Teicheweg
- ¬ Untertal
- ¬ Alpineweg bis Mosergasse/2. Kehre

Rechtwirkung hinsichtlich Baulandmobilisierung

Gemäß § 22 (5a) Z.1 StROG kann u.a. in Zentrumszonen der regionalen Zentren gemäß dem Landesentwicklungsprogramm 2009 (LEP) in Örtlichen bzw. Stadtentwicklungskonzepten aufgrund der Bedeutung für Klima und Ökologie sowie als Naherholungsraum festgelegt werden, dass keine Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu treffen sind.

Erläuterungen zur Novelle 2022: *Es soll nunmehr möglich sein, Bereiche in Zentrumszonen der Kernstadt Graz sowie der regionalen Zentren gemäß Landesentwicklungsprogramm festzulegen, in denen auf Grund der Bedeutung für Klima und Ökologie sowie als Naherholungsraum keine Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik zu treffen sind. Gerade in dicht verbauten urbanen Bereichen können unbebaute Flächen einen wichtigen Beitrag zur Verringerung der Bodenversiegelung und der Vermeidung von Hitzeinseln leisten und wäre hier der Druck, der durch Maßnahmen zur Bodenmobilisierung ausgeübt wird, kontraproduktiv. [...]*

Der Hauptort Schladming ist im LEP (LGBL. Nr. 75/2009) als regionales Nebenzentrum festgelegt.

Rechtswirkung hinsichtlich Einkaufszentren / Übergangsbestimmungen

Gemäß § 30 (1) Z.3. StROG (Baugebiete) sind Kerngebietsfestlegungen somit nur noch in Zentrumszonen zulässig. Erläuterungen zur Novelle 2022: *Mit der Regelung, wonach Kerngebiete nur mehr in Zentrumszonen gem. § 22 Abs. 5 ausgewiesen werden dürfen, wird ein Beitrag zur Ortskernstärkung geleistet und damit verhindert, dass z.B. Handelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² in Randlagen errichtet werden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass in Zentrumszonen ausschließlich Kerngebiete ausgewiesen werden dürfen.*

Diese Bestimmung wird in der Novelle 2023 vom Landtag wie folgt begründet:

Mit dieser Übergangsregelung soll klargestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Novelle LGBI. Nr. 45/2022 rechtskräftig ausgewiesene Kerngebiete, die außerhalb einer nach den Kriterien des § 2 Z 39a festgelegten Zentrumszone liegen, bestehen bleiben dürfen und keine Umwidmung in eine andere Baulandkategorie vorzunehmen ist. Da die Errichtung von Einkaufszentren außerhalb von in Zentrumszonen ausgewiesenen Kerngebieten – ausgenommen auf Gebieten für Einkaufszentren 1 und 2 – raumplanungsfachlich abzulehnen ist, wird die Möglichkeit zur Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Dies gilt auch für die Erweiterung von rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren, die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren sowie die Nutzungsänderung eines rechtmäßig bestehenden Einkaufszentrums 2 in ein Einkaufszentrum 1. Der Errichtung eines Einkaufszentrums ist der Fall gleichzuhalten, dass durch Nutzungsänderung erstmals ein Einkaufszentrum geschaffen wird (z.B. bestehende Baulichkeiten, die einer gewerblichen Nutzung dienen, sollen durch Nutzungsänderung in ein Einkaufszentrum geändert werden). Eine Erweiterung solcher bestehender Kerngebiete ist überdies unzulässig; diese Kerngebietsbestände werden somit eingefroren. Schließlich ist es auch nicht zulässig, solche Kerngebiete als Grundlage für die Ausweisung eines EZ 1 heranzuziehen; das bedeutet, dass die Ausweisung eines EZ 1, das von der Grenze eines solchen Kerngebietes außerhalb der Zentrumszone max. 100 m entfernt liegt, unzulässig ist. Dies muss planografisch im örtlichen Entwicklungskonzept und im Flächenwidmungsplan deutlich erkennbar sein (z.B. durch einen entsprechenden Zusatz).

Zu den Planungsvoraussetzungen

Aufgrund der o.a. Novellen des Stmk. Raumordnungsgesetzes liegen für die Stadtgemeinde wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen und neue überörtliche Vorgaben iS des § 42a (8a) StROG vor.

Vorrangige Entwicklungsziele der Stadtgemeinde sind „Verdichten des bestehenden Baulandes bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten (Nachverdichtung)“ und „Stärkung des zentralen Ortes und bedarfsorientierte Sicherstellung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentlich-sozialen Einrichtungen.“.

Im Regionalen Nebenzentrum Schladming bestehen gemäß ÖEK/EP idgF Gebiete und Potentiale für die Zentrumsentwicklung.

Gemäß dem Flächenwidmungsplan idgF ist Bauland im Regionalen Nebenzentrum auch als Kerngebiet, Gebiet für Einkaufszentren 1 und Gebiet für Einkaufszentren 2 festgelegt, das teilweise mit Handelsbetrieben (auch in Form von Einkaufszentren) bebaut ist. Zur Bestandssicherung sowie zur Sicherstellung der Entwicklungsmöglichkeit erfolgt im Zuge der ggst. ÖEK-Änderung (Ergänzung)

daher für diese prioritären Teile des Gemeindegebietes eine erste Zentrumszonenfestlegung.

In einem ersten Schritt wurde die Untersuchung auf das Zentrum der Stadt Schladming beschränkt, da hier die größte Dynamik in der Flächeninanspruchnahme besteht. Die Konzentration auf diesen Bereich ermöglicht eine zielgerichtete, datengestützte und rechtlich fundierte Ableitung der Steuerungsinstrumente, bevor in einem zweiten Schritt eine Überprüfung weiterer Ortsteile erfolgt.

Die ex lege zulässige Festlegung weiterer Zentrumszonen in den übrigen örtlichen Siedlungsschwerpunkten bleibt vorbehalten.

Zur Historie der Stadtentwicklung

Die Stadt Schladming entwickelte sich aus einer mittelalterlichen Bergbausiedlung im oberen Ennstal, am Fuße des Planai-Massivs und beiderseits des Talbodens der Enns. Der historische Stadtkern entlang der heutigen Erzherzog-Johann-Straße und Talbachgasse weist bis heute eine geschlossene, kleinteilige Bebauungsstruktur auf, die von schmalen Gassen und einer hohen baulichen Dichte geprägt ist.

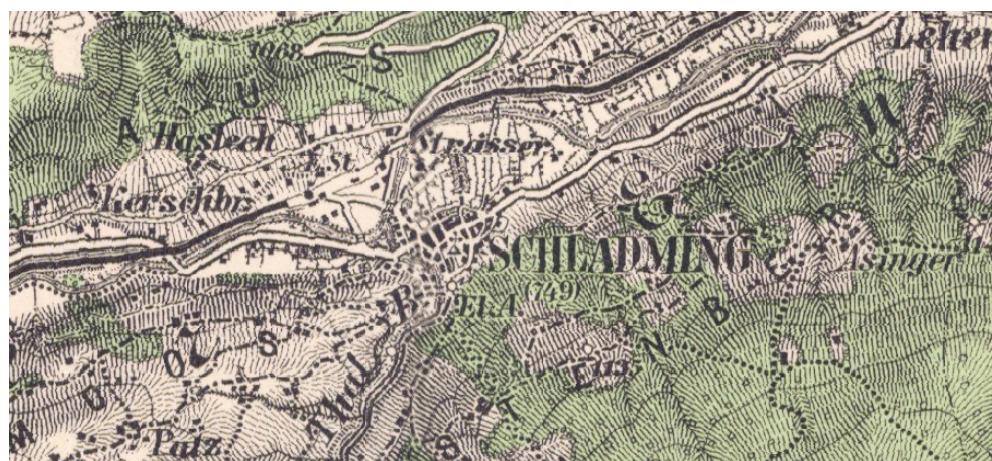
Die Stadtpfarrkirche St. Achaz, das Rathaus sowie mehrere historische Bürgerhäuser markieren die städtebaulichen Bezugspunkte der Altstadt, deren Bausubstanz auf die frühe gewerbliche und handwerkliche Tradition Schladmings zurückgeht. Die frühere Bedeutung als Bergbau- und Hüttenstadt spiegelt sich in den kompakten Parzellenstrukturen und der Lage der Bebauung im engen Talraum wider.



Stadtgestalt zu Beginn des 19. Jhdts. gemäß dem Franziszeischen Kataster (Quelle: GIS Stmk.)

Mit dem Rückgang des Bergbaus im 19. Jahrhundert verlagerte sich der wirtschaftliche Schwerpunkt zunehmend in Richtung Handel, Gewerbe und Fremdenverkehr, wodurch sich die Stadt entlang der Hauptverkehrsachsen – insbesondere der Salzburger und Ramsauer Straße – erweiterte. Südlich der Altstadt entstanden erste Wohnquartiere und Gewerbegebäude, während entlang des Talbaches und in Richtung Planai die frühen touristischen Einrichtungen errichtet wurden.

Beschränkte sich die Stadtentwicklung zunächst auf den engeren Talraum rund um den historischen Ortskern, so setzte mit der Errichtung der Ennstalbahn Ende des 19. Jahrhunderts und dem damit verbundenen Bau der Bahn- und Bahnhofsanlagen südlich des Zentrums eine deutliche räumliche Erweiterung ein. Die verbesserte Verkehrsanbindung an das mittlere und untere Ennstal ermöglichte den Sprung über den Talbach hinaus und leitete die Transformation Schladmings von einer handwerklich geprägten Gebirgssiedlung zu einem regionalen Versorgungs- und Tourismuszentrum ein.



Stadtgestalt um 1930 gemäß der Vierten Landesaufnahme (Quelle: maps.bev.gv.at)

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Stadtentwicklung durch große Infrastrukturprojekte und den Ausbau des Fremdenverkehrs geprägt. Die Modernisierung der Ennstal-Bundesstraße (B 320) sowie der weitere Ausbau der Ennstalbahn verbesserten die Erreichbarkeit wesentlich und führten zu einer starken Dynamik im Tourismus- und Siedlungswachstum. Ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich und östlich des historischen Ortskerns wurden zunehmend bebaut und bildeten die Grundlage für neue Wohnquartiere, Gewerbeplätze und touristische Einrichtungen. Mit der Errichtung der Planai-Talstation und später des WM-Parks kam es zu einer Verdichtung der zentralen Talräume, während am nördlichen Ennsufer und in Richtung Rohrmoos zusammenhängende Wohnsiedlungen entstanden.

Der Fremdenverkehrsausbau ab den 1960er-Jahren – insbesondere im Zusammenhang mit den Ski-Weltmeisterschaften 1982 und 2013 – führte zu einer nachhaltigen räumlichen und wirtschaftlichen Erweiterung des Stadtgebiets.



Stadtgestalt im Jahr 1954 (Quelle: Luftbilddienst des GIS Stmk.)



Stadtgestalt im Jahr 1966 (Quelle: Luftbilddienst des GIS Stmk.)



Stadtgestalt im Jahr 1980 (Quelle: Luftbilddienst des GIS Stmk.)

Mit der zunehmenden Verkehrsdichte entlang der B 320 sowie der Zufahrten aus Ramsau und Rohrmoos gewannen die östlichen und westlichen Stadteinfahrten an Bedeutung als Standorte für Handels-, Dienstleistungs- und Fachmarktbetriebe, für die im historischen Zentrum keine geeigneten Flächen verfügbar waren. Dadurch entstanden außerhalb des Altstadtkerns neue wirtschaftliche Schwerpunkte, während das Zentrum in seiner baulichen Substanz weitgehend stabil blieb.

Das heutige Stadtbild Schladmings ist geprägt von einer kompakten, historisch gewachsenen Altstadt, die durch topografische Gegebenheiten – den Talbach, die Enns und die angrenzenden Hänge – klar begrenzt wird, sowie von erweiterten Zonen gemischter Nutzung entlang der Hauptverkehrsachsen. Hier haben sich seit dem Zeitalter der Industrialisierung bis heute Wohn-, Gewerbe- und touristische Nutzungen zu einem heterogenen, aber funktional verflochtenen Stadtgefüge entwickelt.



Stadtgestalt im Jahr 2007 (Quelle: Luftbilddienst des GIS Stmk.)

Zur Abgrenzung der Zentrumszone

Die Festlegung der Zentrumszonen erfolgt innerhalb des Überörtlichen Siedlungsschwerpunktes „Stadt Schladming“.

Auf Grundlage der räumlichen Bestandsaufnahme sowie der Zielsetzungen der Stadtentwicklung (zB Stärkung der Funktion des regionalen Nebenzentrums, Verbesserung und gestalterische Aufwertung des Orts- und Straßenbildes, etc.) wurden im ÖEK/EP 1.00 Funktionen für die bauliche Entwicklung sowie Funktionsüberlagerungen räumlich differenziert festgelegt.

Zum Kriterium „in zentraler Lage gewachsen“:

Die Zentrumszone Schladming umfasst ausschließlich Teilflächen des überörtlichen Siedlungsschwerpunktes (Regionales Nebenzentrum), der die höchste Zentralität im Gemeindegebiet aufweist. Die steiermarkweit acht im LEP 2009 verordneten regionalen Nebenzentren *ergänzen die regionalen Zentren, um das Güter- und Leistungsangebot der regionalen Zentren in allen Regionsteilen sicherzustellen.*

Schladming nimmt aufgrund der Einstufung als Regionales Nebenzentrum und der damit verbundenen verkaufsflächenbezogenen Einstufung in § 2 des Entwicklungsprogramms zur Versorgungsinfrastruktur (Einkaufszentrenverordnung) eine Vorrangstellung im Bezirk ein.

Der Agglomerationsraum der Stadt Schladming erstreckt sich im oberen Ennstal entlang der Ennstal-Bundesstraße (B320), der Ennstalbahn sowie der Talachse des Schladminger Baches und umfasst die zentralen Siedlungsbereiche zwischen der Planaistraße, Salzburger Straße, Ramsauer Straße und Rohrmoosstraße. Er bildet mit den südlich anschließenden Bereichen Planai-Talstation, Bahnhof und WM-Park sowie den nördlich der Enns gelegenen Wohnsiedlungen einen funktional zusammenhängenden Stadtraum, der das wirtschaftliche und touristische Zentrum der Region darstellt.

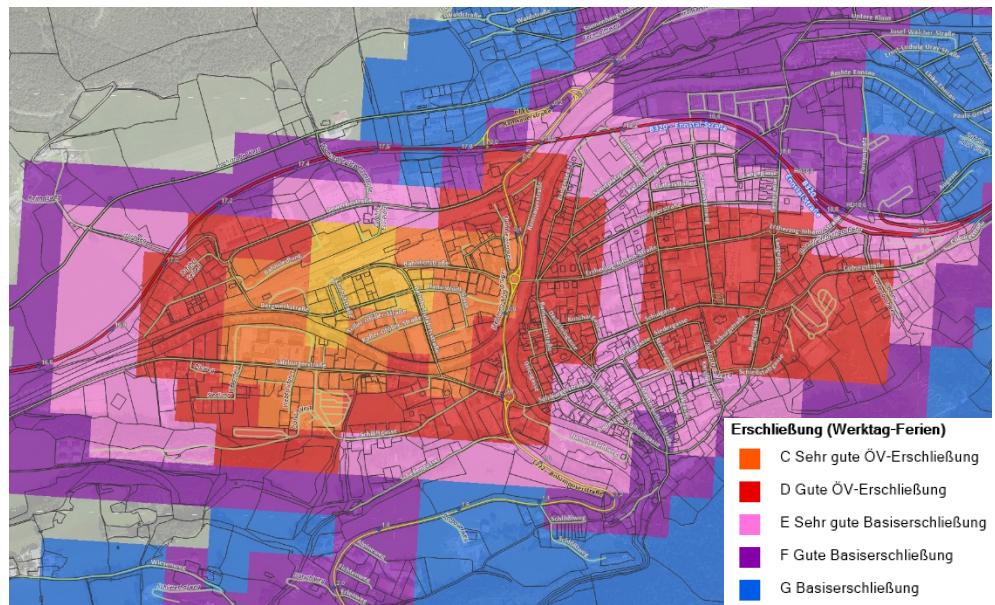
Die Abgrenzung erfolgt durch Einbeziehung der zentralen Stadtteile rund um die historische Altstadt und verläuft im Wesentlichen entlang der Erzherzog-Johann-Straße, Salzburger Straße, Ramsauer Straße und Coburgstraße, innerhalb derer die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe konzentriert sind. Nach Westen wird die Zentrumszone bis in den Bereich des Klinikums Diakonissen Schladming (KDS) ausgeweitet, da dieser Standort aufgrund seiner zentralörtlichen Bedeutung im Gesundheits- und Dienstleistungssektor sowie der räumlichen und funktionalen Verbindung zum Stadtzentrum einen integralen Bestandteil des zentralen Siedlungsraumes bildet.

Ausgenommen sind dabei Gebiete mit primärem Wohnnutzen und kleinstrukturierter Bebauung. Berücksichtigt werden vor allem die stark nutzungsdurchmischte Altstadt und Flächen zentraler Einrichtungen sowie im Siedlungsverbund bestehende Handelsbetriebe.

Insbesondere westlich des Stadtzentrums ist der Übergang zum Siedlungsgebiet fließend. Da westlich der Enns auch Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie die Klinik Diakonissen Schladming (KDS) bestehen, wird die Zentrumszone an dieser Stelle bis an diesen Bereich geführt.

Die hohe Zentralität der Zentrumszonen geht auch aus der Dichte der ÖPNV-Haltestellen innerhalb der gewählten Abgrenzung sowie der sehr guten

Bedienungsqualität hervor. Große Teile der Zentrumszonen verfügen über eine zumindest gute bis sehr gute ÖV-Erschließung:



Güteklassen ÖV (schulfreie Werkstage) gemäß GIS Stmk.

Zum Kriterium „dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich“:

Zentrumszonen sind gemäß der raumordnungsgesetzlichen Begriffsbestimmung u.a. Bereiche, die dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich aufweisen. Die Bebauungsdichte ist gemäß der baugesetzlichen Begriffsbestimmung die Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschoßfläche der Geschoße durch die zugehörige Bauplatzfläche ergibt.

Trotz begrifflicher Verwandtschaft geht aus dem Gesetzeswortlaut des StROG und seinen Erläuterungen zu Begriff und Zweck von Zentrumszonen nicht hervor, dass „dichtere Baustrukturen“ mit der bauplatzbezogenen Bebauungsdichte gleichzusetzen sind. Vielmehr stellt die Zentrumszone, so wie andere „Zonen“ der Raumordnung wie zB Geruchszonen, ex lege auf „Bereiche“ ab. Bereiche sind im StROG nicht allgemein mit Grundstücken oder Bauplätzen gleichzusetzen – dies geht u.a. aus den Begriffsbestimmungen sowie u.a. aus den Bestimmungen über den Inhalt des örtlichen Entwicklungskonzeptes hervor.

Aus Sicht der örtlichen Raumplanung ist die bauplatzbezogene Bebauungsdichte, die maßgeblich von der zugehörigen Grundstückskonfiguration abhängt und durch diese verändert werden kann, ein nur bedingt aussagekräftiger und alleine daher wenig geeigneter Wert, um „dichtere Baustrukturen“ zu identifizieren.

Strukturen sind allgemein Gefüge, die aus mehreren Teilen bestehen und daher eine zusammenhängende, nicht isolierte Betrachtung erfordern. Auch im Stadtgebiet von Schladming existieren Beispiele dafür, dass die tatsächlichen Bebauungsdichten des Bestandes für die strukturelle Einordnung von Objekten relativ sind (u.a. stadtbildprägende Planai-Talstation und der WM-Park, Wohnanlagen auf parifizierten Grundflächen, Gewerbegebäute auf Großgrundstücken, zweigeschoßige Bebauungen auf „Punkt-Grundstücken“ des Katasters etc.).

Die Ermittlung der Bebauungsdichten sämtlicher baurechtlich konsentierter Bestände im Stadtgebiet bedürfte weiters einer außerordentlich umfangreichen Grundlagen- und Aktenforschung, die die Anforderungen des § 19 StROG (v.a. auf Grund der Bestandsaufnahme *eine örtliche zusammenfassende Planung für eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Ordnung des Gemeindegebietes aufzustellen, anzupassen und zu entwickeln*) übersteigt, für eine obligatorisch ergänzende Festlegung auf der Ebene des ÖEK unverhältnismäßig wäre und wie o.a. nicht zieladäquat iS der raumordnungsgesetzlichen Intention der Zentrums-zone ist. Ein „Bebauungsdichteplan“ ist daher nicht Bestandteil dieses Verfahrens.

Für die historischen und älteren Bestandsobjekte im Stadtgebiet bestehen in der Regel auch keine Bauakte und keine Dichteberechnungen. Aus der o.a. Historie der Stadtentwicklung sind in die wesentlichen Phasen der Bebauung abzuleiten, aus denen auch ein Überblick über das Alter der Strukturen und Objekte hervorgeht sowie Rückschlüsse auf die Aktenlage ermöglicht werden.

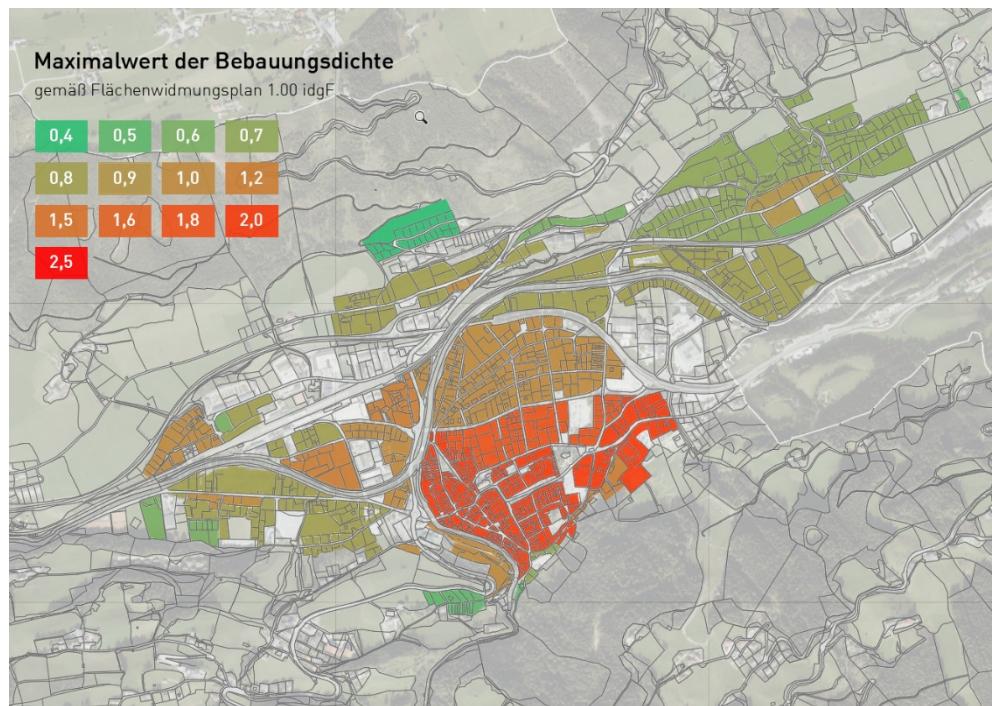
Obwohl somit die bauplatzbezogene Bebauungsdichte kein geeignetes Instrument zur Definition *dichterer Baustrukturen* gemäß Sinne des § 2 (1) Z.39a StROG darstellt, kann sie dennoch als indirekter Indikator herangezogen werden.

Da die Dichtewerte im Flächenwidmungsplan Ausdruck einer planerisch zugelassenen baulichen Intensität sind, erlauben sie eine vergleichende Einschätzung der Gebietscharakteristik – nicht im Sinne einer exakten quantitativen Bewertung, sondern als Hilfskriterium zur Plausibilisierung der Abgrenzung dichterer Bereiche.

Für alle Baugebiete ist im Flächenwidmungsplan gemäß § 30 (4) StROG und unter Berücksichtigung der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichteverordnung 1993 die höchstzulässige Bebauungsdichte festgelegt. Dichtere Baustrukturen bestehen in der Regel in Gebieten mit hohen Maximalwerten und können in diesen noch weiter verdichtet werden.

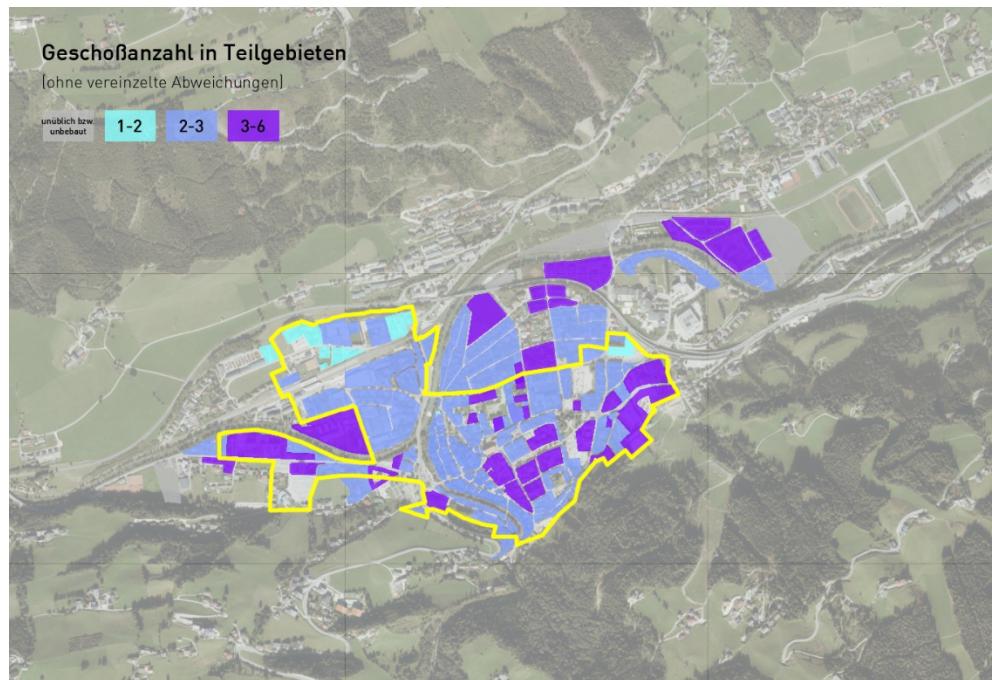
Da Zentrumszonen gemäß der raumordnungsgesetzlichen Begriffsbestimmung Bereiche sind, welche dichtere Baustrukturen aufweisen, wurden Baulandflächen des FWP-Rechtsbestandes mit einem Maximalwert des Bebauungsdichterahmens bis 0,5 bei der Abgrenzung der Zentrumszonen ausgenommen.

Die Verwendung der Dichtewerte erfolgt somit nicht zur Definition, sondern zur Veranschaulichung und räumlichen Orientierung innerhalb des bestehenden Rechtsbestands.



Übersicht über die Maximalwerte der Bebauungsdichte gemäß FWP 1.00 idgF

Bei einer Anlehnung der Zentrumszone an den Begriff der Bebauungsdichte ist neben der Konfiguration der Bauplätze (Grundstücke) die Anzahl der oberirdischen Geschoße von Gebäuden die maßgebliche Größe. Im Sinne einer bereichsweisen Betrachtung wurden Teile des Stadtgebietes, welche jeweils strukturell ähnlich bebaut sind, zusammengefasst hinsichtlich ihrer Geschoßigkeit analysiert – je höher die prägende Geschoßigkeit eines Gebietes ist, desto dichter ist im Regelfall die Baustuktur im Vergleich zum Umgebungsbereich:



Übersicht über die Geschoßigkeit des Stadtgebietes, Abgrenzung der Zentrumszone in Gelb.

Die Festlegung der Zentrumszonen dient u.a. der Förderung einer Nachverdichtung im Stadtgebiet. Dies deckt sich mit im ÖEK 1.00 verordneten teilraumbezogenen Zielen für die Stadt Schladming u.a.:

- ¬ Erweiterung, Auffüllung, Abrundung und Verdichtung
- ¬ Herstellung eines funktional gegliederten, geschlossenen Siedlungskörpers
- ¬ Erhalt bzw. Weiterentwicklung der Tourismus- und Sportinfrastruktur

Aus der Bestandsaufnahme geht zusammenfassend hervor, dass das Stadtgebiet von Schladming vor allem im Bereich der historischen Altstadt entlang der Erzherzog-Johann-Straße, südlich davon entlang der Salzburger Straße, östlich in Richtung Planai und Ramsauer Straße sowie westlich bis in den Bereich der Bahnhofsanlagen und der Ennsquerung gebaute Kubaturen aufweist, die im Vergleich zum überwiegend kleinteilig strukturierten Umgebungsbereich dichter und großvolumiger sind (größere Länge, Breite und/oder Höhe). Als Umgebungsbereich werden dabei die angrenzenden, gleichartig erschlossenen und überwiegend wohnfunktionalen Siedlungsgebiete angesehen.

Zum Kriterium „Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen“:

Bei der Beurteilung der raumordnungsgesetzlich definierten Durchmischung von Wohnnutzungen wird angenommen, dass damit auf das räumliche Naheverhältnis unterschiedlicher Wohnformen (zB Geschoßwohnbau, Mehrfamilienhäuser, verdichteter Flachbau, Einfamilienwohn- und Doppelhäuser, Seniorenwohnen, betreutes Wohnen usgl.) abgestellt wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Abstände zwischen den Nutzungseinheiten auch in Relation zur jeweiligen Parzellengröße stehen.

Im Zuge einer vertieften Bestandsaufnahme wurde die Verteilung der Wohnnutzungen unterschiedlicher Dichte im Regionalen Zentrum analysiert. Aus dieser Analyse geht hervor, welche Bereiche des Stadtzentrums eine Durchmischung von Wohnnutzung aufweisen. Diese wurden von homogeneren Wohngebieten unterschieden.

Die Flächen innerhalb der Zentrumszonen sind zusätzlich zu den o.a. unterschiedlichen Wohnnutzungen im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet auch stark nutzungs durchmischt. In der Plandarstellung wird bei den diesbezüglichen Ersichtlichmachungen zwischen Dienstleistungen/Betrieb/ Büro, Freizeiteinrichtungen sowie Gastronomie- und Handelsbetrieben unterschieden.

Die Festlegung der Zentrumszonen dient u.a. der Förderung einer Nutzungs durchmischung und -intensität im Stadtgebiet. Dies deckt sich mit im ÖEK 1.00 verordneten teilraumbezogenen Ziel der Stärkung des zentralen Ortes und bedarfsorientierte Sicherstellung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentlich-sozialen Einrichtungen.

Von jedem Punkt der Zentrumszonen ist aufgrund des bestehenden Angebotes des gehobenen Bedarfes ein Lebensmittelmarkt in einer max. zehnminütigen Gehwegdistanz erreichbar. Die Zentrumszonen befindet sich darüber hinaus im überwiegenden Ausmaß innerhalb einer 300 m-Distanz zu Lebensmittelhändlern.

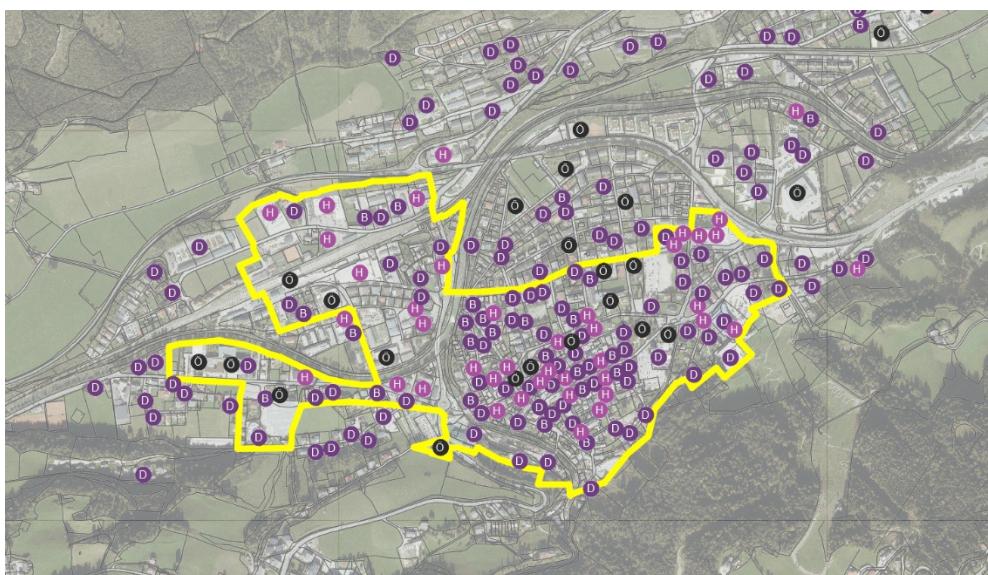
Im Zuge der räumlichen Bestandsaufnahme für die Abgrenzung der Zentrumszone wurden die Nutzungen öffentliche Einrichtungen (Ö), Büros (B), Handelsbetriebe (H) und Dienstleistungsbetriebe (D) kartiert.

Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf die Dienstleistungsbetriebe bewusst nicht gesetzt, da diese Nutzungsform in Schladming flächendeckend im gesamten Gemeindegebiet vorkommt und damit kein zentrumscharakteristisches Unterscheidungsmerkmal darstellt. Dies gilt insbesondere für die touristisch geprägten Beherbergungsbetriebe, die – unabhängig von der jeweiligen Lage – in nahezu allen Siedlungsbereichen vertreten sind und eine für Tourismusgemeinden typische Grundausstattung bilden.

Da Beherbergungsnutzungen somit nicht spezifisch für den zentralen Siedlungsraum, sondern integraler Bestandteil der gesamten Siedlungsstruktur sind, würde eine stärkere Gewichtung dieser Betriebe die funktionale Differenzierung zwischen Zentrum und Umgebungsbereichen verzerren.

Für die Charakterisierung der Zentrumszone wurden daher vor allem jene Nutzungen herangezogen, die eine hohe Zentralitäts- und Versorgungsfunktion erfüllen – insbesondere öffentliche Einrichtungen, Verwaltung, Bildung, Handel und Bürostandorte. Diese sind im Unterschied zu den weit verbreiteten touristischen Betrieben typische Träger zentralörtlicher Funktionen und damit maßgeblich für die Abgrenzung der Zentrumszone gemäß § 22 Abs. 5 StROG.

Abgrenzung der Gebiete Wohn- oder Nutzungs durchmischung, basierend auf der Erhebung mittels Orthofotos, Bestandsaufnahme sowie Google Maps Streetview:



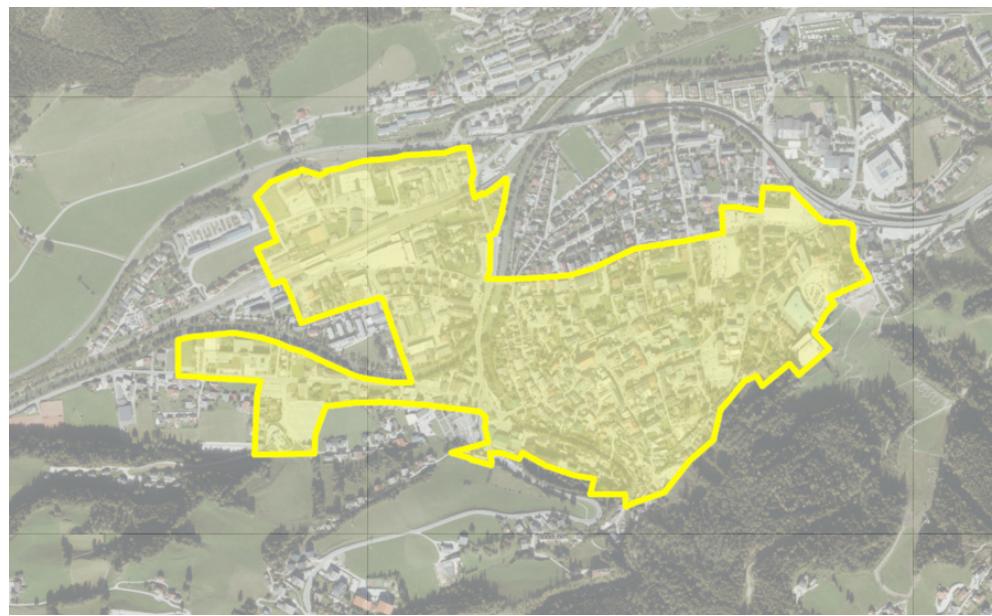
Gebiete mit Wohn- oder Nutzungs durchmischung (Abgrenzung der Zentrumszone in Gelb)

Zur planografischen Herleitung der Zentrumszonen-Abgrenzung

Wie oben näher erläutert, leitet sich die Abgrenzung der Zentrumszone aus dem ÖEK- und FWP-Rechtsbestand sowie der gegebenen Nutzungsverteilung gemäß der räumlichen Bestandsaufnahme ab. Sie bildet jene Bereiche ab, in denen sich historische Entwicklung, bauliche Dichte und funktionale Vielfalt zu einem gewachsenen städtischen Gefüge mit zentralörtlicher Bedeutung verdichten.

Die Zentrumszone fasst damit jene Flächen zusammen, die sowohl strukturell als auch funktional das Zentrum des Gemeindegebietes darstellen, und schafft zugleich eine klare Abgrenzung zu den überwiegend wohnfunktionalen Randbereichen.

Auf dieser Grundlage können künftige Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns, Steuerung der Nutzungsentwicklung und Sicherung der zentralen Versorgungsfunktionen gezielt ansetzen.



Abgrenzung der Zentrumszonen (Umrandung in Gelb)

Zur Maßnahme des Ausschlusses der Errichtung touristischer Nutzungen in Wohngebieten

Ausgangssituation

Schladming ist als alpines Ganzjahresziel aufgrund seiner herausragenden landschaftlichen Attraktivität touristisch hoch nachgefragt auf belegt hinsichtlich der Ankünfte und Übernachtungen den steiermärkischen Spitzenplatz.

Mit insgesamt 1.953.307 registrierten Nächtigungen im Jahr 2024 ergab sich bei 6.548 Einwohnern eine Relation von rund 298 Nächtigungen pro Einwohner. Zum Vergleich: Die Landeshauptstadt Graz verzeichnete im selben Jahr 1.393.297 Nächtigungen bei 302.749 Einwohnern, was rund 4,6 Nächtigungen pro Einwohner entsprach. Schladming erreicht damit eine etwa 65-fach höhere touristische Pro-Kopf-Belastung als Graz und rückt in eine Größenordnung, die in der Steiermark einzigartig ist.

Dies bewirkt, dass im Bausektor vermehrt in Angebote für die touristische Kurzzeitvermietung investiert wird und in der Folge auch Gunstlagen für die Wohnnutzung vermehrt zu touristischen Zwecken verwendet werden. Diese Verwendung des verfügbaren Baulandes sowie von Bestandswohnungen für die kurzfristige touristische Vermarktung bewirkt eine Verknappung des Angebotes für die ortsansässige Bevölkerung. In der Folge steigen die Erwartungspreise für Wohnbaugrundstücke und -objekte. Dadurch wird für Haushalte mit lokalem Erwerbseinkommen der Erwerb von Eigentum deutlich erschwert.

Siedlungspolitisch liegt es jedoch im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde Schladming, das Grundbedürfnis der Bevölkerung nach angemessenem und leistungbarem Wohnraum zu sichern und zweckfremde Nutzungen zu begrenzen.

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 Ziels wurde die grundsätzliche Möglichkeit des Ausschlusses touristischer Nutzungen in das Gesetz aufgenommen. Durch diese Novellierung des StROG liegen wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen vor.

Der Wortlaut dieser Bestimmung (§ 30 (2a) leg. cit.) lautet wie folgt:

„Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen kann die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Baugebieten gemäß Abs. 1 Z 1 und 2 (Anm.: Reine und Allgemeine Wohngebiete) ausgeschlossen werden.“

Dazu wird im Kommentar zum Stmk. Baurecht Schwarzbeck / Freiberger / Scharfe, Seite 1325 erläutert:

„Zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen kann die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten für touristische

Nutzungen (z.B. Hotels, Hotelapartmentanlagen, Chaletdörfer, Buy-to-let-Projekte) in reinen oder allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden. Gerade in Tourismusgebieten ist vielfach die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Realisierung von Tourismusprojekten besonders groß und führt diese Entwicklung zu sehr hohen Grundstückspreisen. Für die ortsansässige Bevölkerung sind in der Folge leistbare Grundstücke nicht mehr verfügbar. Im Fall eines solchen Ausschlusses können solche Projekte nur in Kern- oder Erholungsgebieten errichtet werden und stehen die Wohngebiete vorrangig zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bewohner zur Verfügung. Die Gründe einer Einschränkung bzw. eines Ausschlusses touristischer Nutzungen sind in den Erläuterungen zum Flächenwidmungsplan jedoch nachvollziehbar darzulegen.“

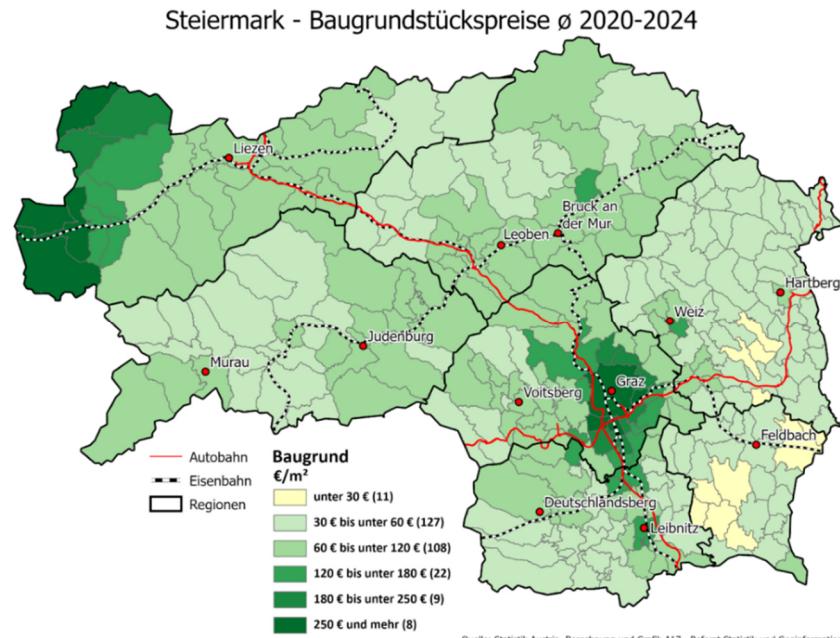
Somit steht dem Gemeinderat der Stadtgemeinde Schladming als Raumplanungsbehörde seit 2022 erstmals die Möglichkeit zur Verfügung, die räumliche touristische Entwicklung im eigenen Wirkungsbereich zu steuern um dem gesetzlichen Auftrag der langfristigen Gemeindeentwicklung auch durch Sicherstellung von Flächen für leistbares Wohnen zu entsprechen.

Zur Grundstückspreisentwicklung in Schladming

Die StROG Novelle 2022 führte die Möglichkeit ein, touristische Nutzungen in Wohngebieten zu steuern, weil gerade in Tourismusgebieten die Nachfrage nach Baugrundstücken zur Realisierung von touristischen Projekten besonders groß ist und diese Entwicklung **zu sehr hohen Grundstückspreisen** führt.

Vor diesem Hintergrund ist zunächst zu prüfen, ob eine solche Entwicklung in der Stadtgemeinde Schladming tatsächlich eingetreten ist.

Für Grundstückspreise der letzten zehn Jahre liegen detaillierte amtliche und öffentliche Daten vor. Gemäß dem Bericht „*Steiermark - Immobiliendurchschnittspreise auf regionaler Ebene 2020-2024*“ der Abteilung 17., Landes- und Regionalentwicklung, zeigt sich, dass auf Gemeindeebene die Gemeinde Altaussee mit einem Durchschnittspreis von 489,- €/m² an erste Stelle steht, gefolgt von den Liezener Tourismusgemeinden Ramsau am Dachstein (477,20 €/m²) und Schladming mit einem durchschnittlichen Bodenpreis von 364,20 €/m². Die Landeshauptstadt Graz befindet sich mit 361,50 €/m² am 4. Platz. Die Einordnung Schladmings als Gemeinde mit sehr hohen Grundstückspreisen ist damit zweifelsfrei belegt.

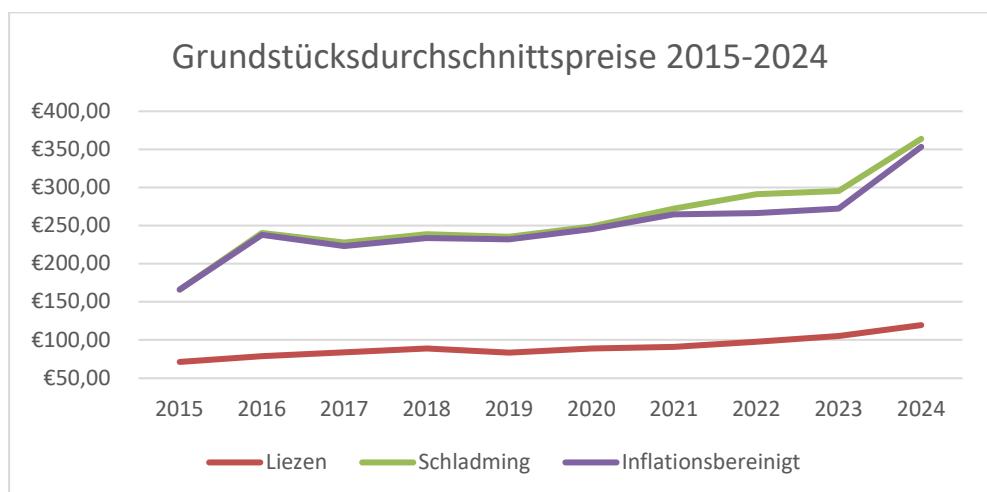


Quelle: Bericht „Steiermark - Immobiliendurchschnittspreise auf regionaler Ebene 2020-2024“

Steiermark: Durchschnittspreise pro m ² Baugrundstück – Top 10 Gemeinden (Basis 2020-24)			
Gemeinde	Bezirk	2020-24	Veränderung in %
		€/m ²	im Vgl. zu 2019-2023
Altaussee	Liezen	489,0	+25,5
Ramsau am Dachstein	Liezen	477,2	+15,5
Schladming	Liezen	364,2	+23,3
Graz-Stadt	Graz-Stadt	361,5	-12,9

Quelle: Bericht „Steiermark - Immobiliendurchschnittspreise auf regionaler Ebene 2020-2024“

Ergänzend zeigt die Landestatistik Steiermark (Gebietsstand 2025) für Schladming einen Anstieg des durchschnittlichen Grundstückspreises von 166,03 € (2015) auf 364,20 € (aktuell). Die tieferstehende Grafik stellt diese Entwicklung dar:



Eigene Berechnung, Datengrundlage: Landesstatistik Steiermark

Ein ähnliches Bild zeichnet sich bei den Wohnungspreisen: Im Bezirksvergleich führt ab der Bauperiode 1991 der Bezirk Liezen über alle Wohnungsgrößen hinweg. Angesichts der Lagevoraussetzungen ist diese Spitzenposition maßgeblich durch die preisliche Situation in der Stadtgemeinde Schladming mitgeprägt.

Bezirke	Steiermark: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum ohne Außenflächen (Basis 2020-2024, in €/m ² Wohnfläche, Wohnfläche nach Baujahr)								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	< 58 m ²	58 - 78 m ²	> 78 m ²	< 58 m ²	58 - 78 m ²	> 78 m ²	< 58 m ²	58 - 78 m ²	> 78 m ²
Graz-Stadt	2.551	2.322	2.449	2.582	2.350	2.479	3.650	3.323	3.505
Deutschlandsberg	1.050	1.007	960	1.547	1.484	1.415	2.466	2.366	2.254
Graz-Umgebung	1.849	1.616	1.651	2.091	1.827	1.866	3.032	2.650	2.706
Leibnitz	1.588	1.565	1.475	1.720	1.694	1.597	2.683	2.643	2.492
Leoben	1.403	1.284	1.289	1.353	1.239	1.244	1.994	1.826	1.833
Liezen	1.749	1.554	1.509	2.445	2.083	2.023	4.64	4.054	3.936
Murau	1.313	1.193	1.354	1.491	1.355	1.537	3.532	3.210	3.641
Voitsberg	1.063	1.184	1.112	1.134	1.263	1.187	1.808	2.013	1.892
Weiz	1.341	1.217	1.096	1.801	1.635	1.472	2.965	2.691	2.423
Murtal	995	991	992	1.012	1.008	1.010	1.726	1.719	1.722
Bruck-Mürzzuschlag	857	744	804	1.324	1.150	1.243	2.596	2.254	2.437
Hartberg-Fürstenfeld	1.520	1.505	1.322	1.541	1.525	1.340	2.178	2.156	1.894
Südoststeiermark	1.399	1.348	1.136	1.457	1.403	1.183	2.255	2.172	1.831
Steiermark*	2.059				1.976			3.438	

Quelle: Bericht „Steiermark - Immobiliendurchschnittspreise auf regionaler Ebene 2020-2024“

Bezirke	Steiermark: Durchschnittliche Preise für Wohnungseigentum mit Außenflächen (Basis 2020-2024, in €/m ² Wohnfläche, Wohnfläche nach Baujahr)								
	Bis 1960			1961-1990			Ab 1991		
	< 58 m ²	58 - 78 m ²	> 78 m ²	< 58 m ²	58 - 78 m ²	> 78 m ²	< 58 m ²	58 - 78 m ²	> 78 m ²
Graz-Stadt	3.083	2.807	2.960	2.685	2.444	2.578	4.215	3.837	4.047
Deutschlandsberg	2.501	2.399	2.287	1.648	1.581	1.506	3.171	3.042	2.899
Graz-Umgebung	2.698	2.358	2.408	2.204	1.926	1.968	3.617	3.162	3.229
Leibnitz	2.154	2.122	2.001	1.714	1.689	1.592	2.976	2.932	2.764
Leoben	1.762	1.614	1.620	1.522	1.394	1.399	3.018	2.764	2.774
Liezen	3.069	2.726	2.647	2.40	2.149	2.087	5.23	4.462	4.332
Murau	1.145	1.040	1.180	1.918	1.743	1.977	3.467	3.150	3.574
Voitsberg	1.335	1.487	1.397	1.287	1.433	1.346	2.423	2.698	2.535
Weiz	1.595	1.448	1.304	2.424	2.200	1.981	3.219	2.922	2.631
Murtal	1.220	1.215	1.218	1.137	1.132	1.134	2.245	2.236	2.240
Bruck-Mürzzuschlag	1.740	1.510	1.633	1.545	1.342	1.451	2.633	2.286	2.472
Hartberg-Fürstenfeld	1.791	1.773	1.558	1.815	1.796	1.578	2.895	2.866	2.518
Südoststeiermark	1.858	1.790	1.509	1.864	1.795	1.514	2.929	2.821	2.379
Steiermark*	2.059				1.976			3.438	

Quelle: Bericht „Steiermark - Immobiliendurchschnittspreise auf regionaler Ebene 2020-2024“

Schladming weist im steirischen Vergleich sehr hohe und in den letzten Jahren deutlich gestiegene Grundstückspreise auf. Die Gründe, welche die Landesregierung zur Novellierung des StROG zur Möglichkeit der Steuerung touristischer Nutzungen in Wohngebieten veranlasst haben, sind vor Ort erfüllt.

Zu den Grundstückspreisen ist ergänzend anzumerken, dass diese gemäß den amtlichen Statistiken (Statistik Austria, Land Steiermark) zwar etwas langsamer als die regionalen Einkommen wachsen, die Leistbarkeit von Wohnraum jedoch durch Gesamtprojekt- und Finanzierungskosten bestimmt wird. Obwohl bezirksweite Bodenpreise 2015–2023 prozentual geringer stiegen als Bruttojahreseinkommen, erhöhten steigende Baukosten und Zinsen die nötige Kreditbedienung stärker. Dazu kommt, dass Gemeinde- und Lagespezifika der Grundstückspreise in Schladming weit über dem Bezirksdurchschnitt liegen und sich dies im Verhältnis zu den Baukosten ungünstig im Quadratmeterpreis von Wohnnutzflächen niederschlägt. Wenngleich die Entwicklung von Baukosten und Zinsen maßgebliche Faktoren darstellen, welche die Wohnraumbeschaffung für die ortsansässige Bevölkerung deutlich erschweren, können diese externen Größen durch die Gemeinde kaum gesteuert werden. Der einzige örtlich steuerbare Preistreiber ist somit der Bodenpreis, welcher inklusive Nebenkosten rund die Hälfte zum Projektkostenanstieg zwischen 2015 bis 2024 beiträgt.

Zusammenhang zwischen Tourismus und Bodenpreisen

Gemäß dem Erläuterungsbericht zur StROG Novelle 2002 wurde die Möglichkeit der Steuerung von touristischen Nutzungen in Wohngebieten deshalb gesetzlich eingeräumt, da in Tourismusgebieten die Nachfrage nach Baugrundstücken **zur Realisierung von Tourismusprojekten** zu sehr hohen Grundstückspreisen führt.

In einem zweiten Schritt ist somit zu prüfen, ob die Entwicklung zu sehr hohen Grundstückspreisen in der Stadtgemeinde Schladming kausal auf die touristische Entwicklung zurückzuführen ist.

Dass touristische Nutzungen von Wohnraum – insbesondere durch Kurzzeitvermietungen und Zweitwohnsitze – durch die Verringerung des Angebotes für Hauptwohnsitze einen preistreibenden Effekt auf Grundstücks- und Wohnungspreise und bewirken, wurde im Bericht „Steiermark – Immobiliendurchschnittspreise auf regionaler Ebene 2020-2024“ näher beleuchtet.

Korrelationskoeffizienten bewegen sich grundsätzlich zwischen –1 und +1. Positive Werte zeigen einen gleichgerichteten Zusammenhang zwischen zwei Merkmalen, negative Werte einen gegenläufigen. Werte im Bereich von 0,5 bis 1,0 weisen auf einen starken bis sehr starken positiven Zusammenhang hin. Das bedeutet, dass hohe Ausprägungen der einen Variablen typischerweise mit hohen Ausprägungen der anderen Variable einhergehen. Je näher der Wert an 1,0 liegt, desto enger und stabiler ist dieser lineare Zusammenhang.

Zur Orientierung kann folgende qualitative Einteilung herangezogen werden:

- 0,0 – 0,3** schwacher Zusammenhang
- 0,3 – 0,5** mittlerer Zusammenhang
- 0,5 – 0,7** deutlicher Zusammenhang
- 0,7 – 1,0** starker bis sehr starker Zusammenhang

Der Bericht zeigt auf Gemeindeebene eine signifikant positive Korrelation zwischen Übernachtungen/Jahr und Baugrundpreisen (gesamt 0,54; in den stark touristischen Bezirken Murau 0,86, Liezen 0,62, Südoststeiermark 0,72). Gleichzeitig

rangiert Schladming mit 364,02 €/m² im steiermarkweiten Spitzensfeld und weist – wie Altaussee und Ramsau – ausgeprägte Zuwächse zur Vorperiode auf.

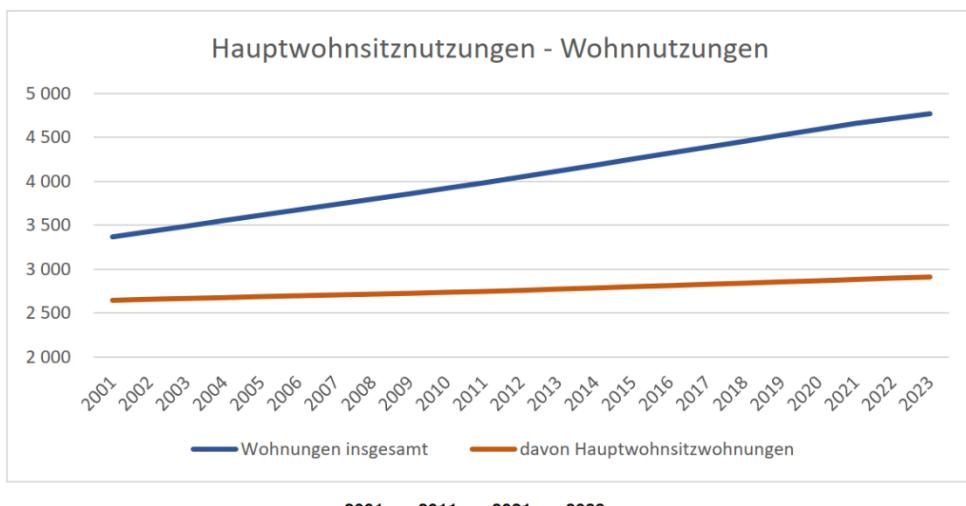
Während die Korrelation den statistischen Zusammenhang belegt, ist die Kausalität durch anerkannte Studien zu Kurzzeitvermietung und Zweitwohnsitzen untermauert. Diese zeigen, dass touristische Nutzungen dem Langzeitmarkt Wohnraum entziehen und sich dadurch Preise und Mieten erhöhen. Untersuchungen über den gesamten US-Amerikanischen Markt sowie Einzelstudien zu Boston, Barcelona und Berlin zeigen, dass steigende Airbnb-Angebote Transaktionspreise und Mieten deutlich anheben und dass dieser Effekt in touristischen Gebieten besonders zum Tragen kommt.

Auf Gemeindeebene zeigen sich mehrere Indikatoren, welche die Kausalität untermauern:

- ¬ hohe Nächtigungszahlen je Einwohner,
- ¬ eine signifikante Präsenz von Kurzzeitvermietungsangeboten,
- ¬ steigende Preisniveaus in guten Wohnlagen und eine spürbare Knappheit an leistbaren Miet- und Eigentumsobjekten für Hauptwohnsitze.

Wenn Wohngebäude partiell oder vollständig touristisch genutzt werden, entsteht in sensiblen Quartieren Druck auf die Wohnfunktion.

Gemäß der Daten der Landesstatistik Steiermark steigt die Anzahl der Wohnnutzungen im Gemeindegebiet seit 2011 gleichmäßig schneller als die Zahl der Hauptwohnsitznutzungen im selben Zeitraum:



	2001	2011	2021	2023
Wohnungen	3 369	3 983	4 660	4 771
davon Hauptwohnsitzwohnungen	2 649	2 747	2 884	2 913
Anteil HWSWHG an WHG	78,6%	69,0%	61,9%	61,1%

Eigene Berechnung, Datengrundlage: Landesstatistik Steiermark

Der Zusammenhang zwischen Tourismus und Wohnungs- und Grundstückspreissteigerungen ist insbesondere in touristisch geprägten Gebieten somit nicht nur plausibel, sondern empirisch belegt.

Auch österreichische Regelungen reagieren auf diese belegte Marktwirkung, indem sie die touristische Kurzzeitvermietung begrenzen, um den Wohnungsmarkt zu schützen (zB. Wien: grundsätzliche Beschränkung auf max. 90 Tage/Jahr ohne Ausnahmebewilligung; flankierend setzen Städte wie Salzburg Analysen zu Leerstand/Nebenwohnsitzen und leiten Maßnahmen ab).

Leistbares Wohnen als Zielsetzung

Gemäß dem Erläuterungsbericht zur StROG Novelle 2022 wurde die Möglichkeit der Steuerung von touristischen Nutzungen in Wohngebieten gesetzlich eingeräumt, um die Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung **zu leistbaren Bedingungen** zu unterstützen. In einem dritten Schritt ist somit zu prüfen, ob der Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen eine bundes- und landespolitische sowie eine kommunale siedlungspolitische Zielsetzung darstellt.

Das Recht auf Wohnen ist als Menschenrecht anerkannt und somit hat die damit verbundene Frage nach der Leistbarkeit von Wohnraum eine gesellschaftspolitische und siedlungspolitische Dimension. „Leistbares Wohnen“ steht landesweit seit Jahren im medialen Fokus und – besonders in Vorwahlzeiten – in der Aufmerksamkeit der Politik. Die prinzipielle politische Verantwortung, für die Leistbarkeit des Wohnens für alle Bevölkerungsschichten zu sorgen, wird im Allgemeinen bejaht. Der freie Markt hat jedoch kein auch für Normalverdiener leistbares Angebot in ausreichendem Umfang geschaffen, sondern dieses in den letzten Jahren verknapp.

Eine diesbezügliche offizielle Messgröße ist die „Wohnkostenüberlastung“ („Housing cost overburden rate“). Das ist gemäß Eurostat der Anteil der Haushalte, deren Wohnkosten (Miete/Eigentumskosten inkl. Betriebs- & Energiekosten, netto nach Wohnbeihilfen) mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens betragen. Da in den letzten Jahren Mieten, Betriebs- und Energiekosten deutlich gestiegen sind, waren infolge dessen im Jahr 2024 rund 8 - 10 % der österreichischen Haushalte von Wohnkostenüberlastung betroffen.

Im Bereich des geförderten und gemeinnützigen Wohnens ist österreichweit ein rückläufiges Angebot an leistbaren Wohneinheiten zu beobachten. Dazu tragen unter anderem die fehlende Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel bei. Mietregulierte Altbauwohnungen können die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum nicht ausreichend aufnehmen. Auf dem freien Markt führt dies zu deutlich steigenden Preisen. Als eine Daseinsgrundfunktion berührt das Wohnen im großen Umfang öffentliche Interessen und weist eine weitgehende rechtliche Durchdringung auf. Dabei zeigt sich, dass nicht ein Gesetz allein sämtliche Ziele und Regelungsansätze enthält, sondern dass sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene mehrere Gesetzmaterien den Umgang mit dem Wohnen regeln.

Dass es sich bei der zur Verfügungstellung von leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung um ein bundes- und landespolitisch dokumentiertes Ziel zur Deckung eines Bedürfnisses handelt, lässt sich an folgenden Beispielen festhalten:

- Bei der ersten Parlamentssitzung der neuen Bundesregierung am 7. März 2025 wurde eine Mietpreisbremse für den regulierten Wohnungsmarkt beschlossen. Demnach werden Mieten in Altbau-, Genossenschafts- und Gemeindewohnungen im Jahr 2025 nicht an die Inflation angepasst.

- ¬ Dem zu geringen Bestand an leistbarem Wohnraum wird durch die Bundesgesetze des Mietrechtsgesetzes (MRG, BGBl. Nr. 520/1981 idGf) und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG, BGBl. Nr. 139/1979 idGf) und auf Landesebene mittels der Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnaußenanierung entgegengetreten. Dabei regelt das MRG vor allem die Mietzinsbildung und mietrechtliche Schutzmechanismen, während das WGG gemeinnützige Bauvereinigungen zu kostenorientiertem, breitenversorgendem Wohnbau verpflichtet.
- ¬ Ein staatliches Bedürfnis nach leistbaren Wohnen lässt sich aus § 1 (1) des Bundesgesetzes über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G, BGBl. I Nr. 157/2015 idGf) ableiten. Ziel des Gesetzes ist, „*im Sinn eines leistbaren Wohnens* [...] die Finanzierung und Förderung sowohl einer kurz- und mittelfristig erhöhten Wohnbautätigkeit und damit ein erhöhtes Wohnungsangebot in Miete und Wohnungseigentum in Österreich als auch die Weiterreichung erzielbarer Kostenvorteile unmittelbar an die endbegünstigten Wohnungsutzer.“
- ¬ Da den Fragen des „leistbaren Wohnens“ eine immer größer werdende gesamtgesellschaftliche Bedeutung zukommt, widmete sich die ÖROK-Partnerschaft im September 2013 unter der Federführung des Bundeskanzleramts der Frage, welche konkreten Beiträge die Raumordnung und Raumplanung zu einer Senkung der Wohnkosten leisten kann. Der Fokus wurde auf Möglichkeiten zur Steigerung der Wirksamkeit der in der Raumordnung zur Verfügung stehenden Instrumente gelegt. Die relevanteste Empfehlung aus Sicht der Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft war, dass Leistbares Wohnen soll verstärkt als Ziel im Raumordnungsrecht verankert werden soll.



Deckblatt der ÖROK Schriftenreihe 191, „Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens““

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG, LGBL. Nr. 149/2010 idgF) ist bereits seit der Stammfassung als Raumordnungsziel unter anderem die Freihaltung von Gebieten mit der Eignung für eine Nutzung mit besonderen Standortansprüchen von anderen Nutzungen, die eine standortgerechte Verwendung behindern oder unmöglich machen, insbesondere für Wohnsiedlungen, für einen leistungsfähigen Tourismus unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche und **soziale Tragfähigkeit**, die ökologische Belastbarkeit des Raumes sowie die Erfordernisse des Natur- und Landschaftsschutzes, festgelegt.

In der Novelle des Steiermärkischen Raumordnungs-gesetzes 2022 (LGBL. Nr. 45/2022) wurde das Raumordnungsziel der Entwicklung der Siedlungsstruktur durch **Sicherstellung von Flächen für leistbares Wohnen** in das Steiermärkische Raumordnungsgesetz aufgenommen.

Damit ist dokumentiert, dass die Bereitstellung leistbaren Wohnraums in Österreich rechtlich abgesichert, politisch priorisiert und fachlich angestrebt wird.

Zur Abgrenzung des Begriffs der „Errichtung“:

Wie oben näher beschrieben, kann die Zulässigkeit der **Errichtung von Bauten** für touristische Nutzungen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden.

Im raumordnungsrechtlichen Sinn ist der Begriff „Errichtung“ aus der Widmung, d.h. der Festlegung eines zulässigen Nutzungsspektrums heraus zu verstehen. Gemeint ist primär die Schaffung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bestimmte Nutzung an einem bestimmten Standort. Ob anschließend ein baurechtlicher Neubau oder lediglich eine baurechtliche Änderung des Verwendungszweckes erfolgt, ist für den raumordnungsrechtlichen Errichtungsbegriff nicht entscheidend.

Diese Auslegung wird die Regelungen des StROG gestützt: So ist beispielsweise in § 13a (1) StROG Sonderstandorte („Flächen für die **Errichtung** und Erweiterung von Einkaufszentren“) die *Errichtung* als Schaffung der Rechtsgrundlagen für ein mögliches Einkaufszentrum durch einen überörtlichen Planungsakt zu verstehen. Die Landesregierung ist ermächtigt, in Ausübung der überörtlichen Raumplanung geeignete Sonderstandorte für Einkaufszentren festzulegen. Sie darf also überörtliche Festlegungen treffen, auf Basis derer Baubewilligungen „für die Errichtung und Erweiterung“ erteilt werden können.

Dabei sind drei Konstellationen zulässig:

- ¬ Die Festlegung eines Sonderstandortes auf einem unbebauten Grundstück mit anschließendem Neubau,
- ¬ die Festlegung über Grundstücke mit Bestandsbauten, welche im Anschluss durch Verwendungszweckänderung – und damit ohne bauliche Errichtung – zu einem Einkaufszentrum werden,
- ¬ und die Festlegung zur Weiterentwicklung mehrerer Bestandsobjekte zu einem zusammenhängenden Einkaufszentrum.

Gemeinsam ist diesen Konstellationen, dass die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Einkaufszentrums hergestellt werden. Ob damit bauliche Erweiterungen verbunden sind oder bestehende Flächen verwendet werden, ist aus raumordnungsrechtlicher Sicht unerheblich.

Diese Begriffsklärung ist auch auf andere Nutzungen übertragbar, insbesondere auf die Steuerung touristischer Nutzungen in Baugebieten: Wenn zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen die Zulässigkeit der Errichtung touristischer Nutzungen in Wohngebieten eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, meint „Errichtung“ die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit solcher Nutzungen – nicht notwendigerweise deren baulichen Neubau. Somit können Gemeinden auch die Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu touristischen Zwecken steuern, ohne auf baurechtliche Neubautatbestände angewiesen zu sein. Der Ausschluss umfasst somit auch die Nutzungsänderung bestehender Gebäude zu touristischen Zwecken, unabhängig davon, ob bauliche Maßnahmen erforderlich sind oder nicht.

Die Auslegung, dass die Errichtung als „planungsrechtliches Ermöglichen“ zu verstehen ist, entspricht der Systematik des StROG und sichert die Wohnfunktion in sensiblen Gebieten – unabhängig davon, ob die touristische Nutzung durch Neubau oder Nutzungsänderung realisiert werden würde.

Zur Abgrenzung des Begriffes der „touristischen Nutzung“

Wie oben näher beschrieben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Bauten für **touristische** Nutzungen in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen werden. Durch die Möglichkeit dieses Ausschlusses können ausgewählte Wohngebiete vor dem preistreibenden betrieblichen Tourismus geschützt werden, ohne jedoch die in Schladming traditionelle kleinteilige und siedlungspolitisch erwünschte Zimmervermietung am Hauptwohnsitz zu unterbinden.

Dies begründet sich darin, dass die Privatzimmervermietung (als sogenannte „häusliche Nebenbeschäftigung“) als erweiterte Wohnnutzung keine touristische Nutzung darstellt und rechtlich vom gewerblichen Beherbergungsbetrieb klar zu unterscheiden ist. Die Privatzimmervermietung wird als häusliche Nebenbeschäftigung am Hauptwohnsitz geführt und ist die für touristische Betriebe typische betriebsförmige Organisation (eigene Rezeption, dauerhafte Fremdenbettenkapazität, Marketing etc.) nicht gegeben. Zu dieser zählt auch die Privatzimmervermietung, in deren Rahmen zusätzliche Leistungen erbracht werden, sofern bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden.

Die dafür einzuhaltenden Voraussetzungen sind unter anderem:

- ¬ Die vermieteren Räume befinden sich im eigenen Haushalt und werden vom Vermieter selbst genutzt.
- ¬ Es werden maximal zehn Fremdenbetten bereitgestellt.
- ¬ Es werden keine haushaltsfremden beschäftigt, sondern nur gewöhnliche Mitglieder des Hausstandes wie beispielsweise im Haushalt wohnende Familienmitglieder.
- ¬ Es ist eine Verköstigung ohne Auswahlmöglichkeit zu im Voraus bestimmten Zeiten (zB. Frühstück, Mittagessen, Abendessen) sowie die Verabreichung von nichtalkoholischen Getränken und von im Betrieb des Vermieters erzeugten alkoholischen Getränken möglich.
- ¬ Eine häusliche Nebenbeschäftigung liegt vor, wenn die Erwerbstätigkeit im Vergleich zu den anderen häuslichen Tätigkeiten dem Umfang nach untergeordnet ist.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht ist die kleinteilige Privatzimmervermietung daher als eine erweiterte Wohnfunktion und nicht als touristische Nutzung im Sinne einer zu steuernden Beherbergungsnutzung zu verstehen.

Gemäß § 111 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994, BGBL. Nr. 194/1994 idgF.) ist für die Beherbergung von Gästen bis höchstens zehn Fremdenbetten mit Frühstück, kleinen Imbissen und Ausschank in handelsüblich verschlossenen Gefäßen **kein Befähigungsnachweis** des reglementierten Gastgewerbes erforderlich.

Die Unterscheidung zwischen der betrieblichen touristischen Nutzung und der Privatzimmervermietung ist gesetzlich eindeutig normiert, da sie gewerberechtlich an die quantitative Schwelle von max. zehn Betten und an qualitative Kriterien des häuslichen Verbundes anknüpft (vgl. § 2 (1) Z.9 der Gewerbeordnung 1994). Auch liegt bei einer der Airbnb-Vermietung vergleichbaren Kurzzeitvermietung eine gewerbliche Beherbergung vor: Gemäß dem VwGH-Erkenntnis vom 27.02.2019 (Ra 2018/04/0144) ist die kurzfristige Vermietung eines Appartements an Touristen mit typischen Zusatzeleistungen wie die Bereitstellung von Bettwäsche und Handtüchern, WLAN, TV, Endreinigung usgl. als gewerbliche Fremdenbeherbergung iSd § 111 der Gewerbeordnung zu qualifizieren und dafür eine Gewerbeberechtigung erforderlich.

Der Ausschluss der touristischen Nutzung in Wohngebieten lässt somit wohnverträgliche Nebenformen zu, während der preistreibende betriebliche Tourismus reguliert wird.

Eignung, Erforderlichkeit und Zulässigkeit der Maßnahme

Es ist fachlich und empirisch anerkannt, dass die Kurzzeitvermietung Wohneinheiten dem Langzeitmarkt entzieht und die Gewinnerwartung und damit verbundene erhöhte Zahlungsbereitschaft externer Nachfrager die Preise treibt. Eine Steuerung in Wohngebieten unterbindet genau diese Nachfrage und stabilisiert das Angebot für Hauptwohnsitze. Die Praxis im deutschsprachigen Raum bestätigt die Eignung: In Berlin zeigte die Anwendung des Zweckentfremdungsverbotsgegesetz 2013 (ZwVbG), dass die Unterbindung zweckfremder Nutzungen von Wohnraum Rückführungen in den Langzeitmarkt bewirkt.

Eine Selbstkorrektur des Marktes ist angesichts anhaltender touristischer Nachfrage und knapper Baulandreserven nicht zu erwarten. Politische Grundsatzklärungen erzielen erfahrungsgemäß keine nachweisbare Reduktion der Kurzzeitvermietung. Wirksame baurechtliche Steuerungsinstrumente stehen steiermärkischen Gemeinden nicht zur Verfügung. Im Ergebnis verbleibt als zielgenaues Mittel die räumliche Begrenzung touristischer Nutzungen in Wohngebieten, weil sie die Kausalkette aus Kurzzeitvermietung und Preissteigerung unterbricht.

Die Regelung ist somit **geeignet**, das Angebot an Hauptwohnsitzen zu verbessern, **erforderlich**, da der Gemeinde keine wirksamen mildere Mittel zur Verfügung stehen und **angemessen**, da dem Grundbedürfnis der Bevölkerung nach leistbarem Wohnraum entsprochen wird. Dies wird durch die Novelle des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes aus dem Jahr 2022 untermauert, wo als raumordnungsrechtliches Ziel ergänzt wurde, dass die Entwicklung der Siedlungsstruktur „durch Sicherstellung von Flächen für leistbares Wohnen“ zu erfolgen hat.

Die raumordnungsrechtliche Regelungsmöglichkeit, die Errichtung von touristischen Nutzungen in Wohngebieten auszuschließen, ist mit erheblichen Eingriffen in das mögliche Nutzungsspektrum verbunden. Sie zielt insbesondere darauf ab, angesichts knapper räumlicher Reserven Flächen und Wohnraum für Hauptwohnsitznutzungen zu sichern und preisdämpfende Effekte für diese Nutzungen zu erzielen.

Der Verfassungsgerichtshof hat mehrfach festgehalten, dass Eigentumsbeschränkungen zulässig sind, sofern eine ausdrückliche gesetzliche Grundlage besteht, dem Zweck besondere Bedeutung zukommt (zB. Sicherstellung des Wohnens) und keine gelinderen Mittel zur Verfügung stehen. Da der Gesetzgeber mit § 30 (2a) StROG selbst eine zielgerichtete Regelungsmöglichkeit vorgesehen hat, entspricht die vorliegende Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes den verfassungsrechtlichen Vorgaben. Der Verfassungsgerichtshof betonte in seinem Erkenntnis vom 30.06.2022 (G 366/2021-9) zur Beschränkung von Zweitwohnsitzen, dass das besonders gewichtige öffentliche Interesse an der Sicherstellung der Befriedigung des Grundbedürfnisses der Bevölkerung nach angemessenem und leistbarem Wohnraum auch gravierende und eigentumsgrundrechtliche Beschränkungen rechtfertigt.

Übertragen auf die Stadtgemeinde Schladming, wo hohe Tourismusintensität, begrenzte Flächenreserven und überdurchschnittliche Lagepreise Wohngebiete besonders sensibel machen, ist die steuernde Begrenzung touristischer Nutzungen in Wohngebieten sachlich gerechtfertigt und verhältnismäßig. Sie zielt auf die Ursache der Zweckentfremdung ab, dämpft den Preisdruck und dient der Versorgung der Wohnbevölkerung, ohne den Tourismus in den dafür geeigneten und festgelegten Gebieten zu behindern.

Vor diesem Hintergrund ist es aus raumordnungsfachlicher Sicht geboten, in der Stadtgemeinde Schladming die touristische Nutzung in Wohngebieten einzuschränken um die Zielsetzung des leistbaren Wohnens zu unterstützen. Durch die räumliche Trennung sollen Nutzungs- und Interessenkonflikte von touristischen und Wohnfunktionen minimiert werden. Dadurch kann die Gemeinde den bodenpreisbedingten Anteil an den Projektkosten wirksam dämpfen und damit die Leistbarkeit für Ortsansässige steigern. Die Maßnahme beschränkt sich auf jene Wohngebiete, die aufgrund ihrer Lage, Struktur und Bedeutung für die Wohnraumsicherung besonders sensibel sind. Andere Baugebiete bleiben unberührt.

Wahl des gelindesten Mittels

Die Einschränkung der touristischen Nutzungen in Wohngebieten hat für eine den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen entsprechenden räumlichen Entwicklung erforderlich zu sein. Sie muss auch verhältnismäßig sein, dh. sie ist dann geboten, wenn dem Gemeinderat keine anderen, ebenso wirksamen Mittel zur Verfügung stehen. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Der Gemeinderat kann für diese Maßnahme nur jene Steuerungsmittel anwenden, die das Raumordnungsgesetz vorsieht. Jede sonstige Nutzungsbeschränkung für ein Baulandgrundstück wäre mangels gesetzlicher Grundlage rechtswidrig. Die Festlegung eines Gebietes als Wohngebiet schließt die Errichtung touristischer Nutzungen nicht aus. Das gemäß der raumordnungsrechtlichen Gebietsdefinition zulässige Nutzungsspektrum kann nur dann eingeschränkt werden, wenn das Gesetz hierfür eine explizite Grundlage vorsieht.

Auch die gewerberechtliche Bewilligungspflicht steht als milderes Mittel nicht zur Verfügung. Das Gewerberecht kann keine raumordnungsrechtliche Nutzungspolitik ersetzen und erlaubt keinerlei Steuerung der räumlichen Lage touristischer Betriebe. Die Gemeinde hat hier darüber hinaus – anders als beim Baurecht – auch nicht die Möglichkeit des Vollzugs.

Erst mit der Einführung des § 30 (2a) StROG im LGBI. 45/2022 hat der Gesetzgeber den Gemeinderäten die Möglichkeit eingeräumt, touristische Nutzungen in Wohngebieten zu untersagen oder einzuschränken. Weder die Baulandfestlegung selbst noch die bis dahin verfügbaren Instrumente (Räumliche Leitbilder, Bebauungspläne, Gestaltungsfestlegungen auf Ebene des Flächenwidmungsplanes, örtliche Bestimmungen auf Basis der Verordnungsermächtigungen des StROG und Stmk. BauG) ermöglichen in Wohngebieten eine Differenzierung zwischen dauerhaftem Wohnen und betrieblicher Kurzzeitvermietung. Auch das Stmk. BauG bietet keine geeignete Grundlage dafür, Nutzungen inhaltlich zu steuern oder bestimmte Nutzungsformen zu beschränken, solange diese baulich zulässig sind.

Somit steht der Stadtgemeinde erstmals ein planungsrechtlich zulässiges Mittel zur Verfügung, um in die seit Jahren stattfindende touristische Zweckentfremdung von Wohngebäuden steuernd einzugreifen. Diese Steuerungsmaßnahme soll nun erstmals im Rahmen der örtlichen Raumplanung Anwendung finden.

Sie fußt auf der im Örtlichen Entwicklungskonzept verankerten Zielsetzung, nämlich der „*Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung zu leistbaren Bedingungen*“.

Die Maßnahme „*Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in ausgewählten Reinen und Allgemeinen Wohngebieten*“ stellt eine angemessene und zieladäquate Maßnahme dar. Diese Maßnahme wird vorerst auf das unmittelbare Stadtgebiet von Schladming beschränkt, da hier, im Regionalen Nebenzentrum Schladming mit seinen infrastrukturellen Einrichtungen, die große Mehrheit der Bewohner mit Hauptwohnsitz lebt und hier die größte Dynamik und Standortkonkurrenz zwischen Wohnen und Tourismus mit einer entsprechenden Flächeninanspruchnahme vorliegt. Eine Ausweitung auf weitere Ortsteile kann im Bedarfsfall nach Evaluierung der Wirksamkeit der getroffenen Maßnahme erfolgen. Auch damit wird vom Gemeinderat die vorerst gelindeste Maßnahme verordnet.

Plangrafische Abgrenzung

Die Abgrenzung der Ausschlusszonen für die Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten erfolgt im parallel durchgeführten Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren 1.39.

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

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

Stadtentwicklungskonzept Änderung 1.14 „Zentrumszone und Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen in Wohngebieten“		
1	Abschichtung möglich	
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	X
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde. Durch den Ausschluss der Errichtung von Bauten für touristische Nutzungen kommt es offensichtlich zu keinen erheblichen Auswirkungen. Im Bereich bereits bebauter Gebiete kommt es zu keiner Änderung von Eigenart und Charakter.	

Plandarstellung

Deckplan „Zentrumszone Schladming“

LEGENDE

Festlegungen



Zentrumzone

Ersichtlichmachungen

- Funktion Zentrum gemäß ÖEP 1.00 idgF tlw. in Überlagerung
- Bauland Kerngebiet gemäß FWP 1.00 idgF
- Gebiet für Einkaufszentren 1 gemäß FWP 1.00 idgF tlw. als Aufschließungsgebiet
- Gebiet für Einkaufszentren 2 gemäß FWP 1.00 idgF tlw. als Aufschließungsgebiet
- Bauliche Entwicklungsbereiche gemäß STEP 1.00



Öffentliche Einrichtungen



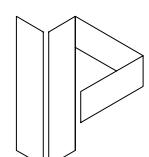
Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe

- D Dienstleistung
- B Betrieb / Büro
- H Handelsbetrieb

Plandatum: 05.12.2025

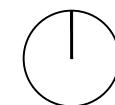
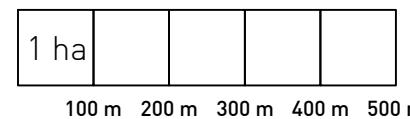
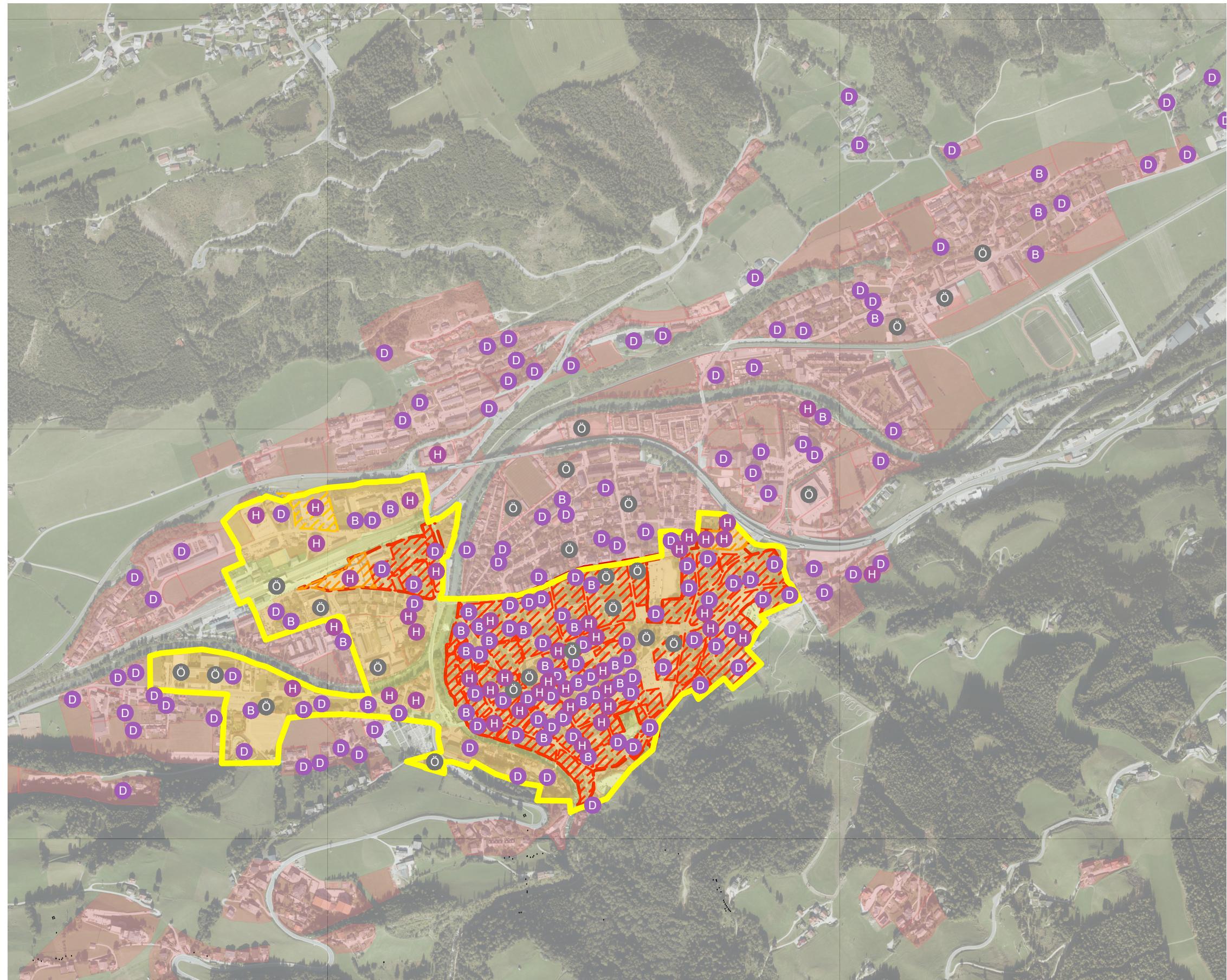
GZ: RO-612-65/1.14 ÖEK (ZZ)

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

Örtliches Entwicklungskonzept 1.14 | Entwurf

Zentrumzone

Deckplan