

STADTGEMEINDE SCHLADMING

Coburgstraße 45
8970 Schladming



Stadtamt Schladming

Angeschlagen am 05.10.26

Abgenommen am

Bearbeiter: Schmid Sebastian

Tel.: 03687 22508 - 516

E-Mail: gemeinde@schladming.at

GZ: 031-003-2026/B104 1AE/sc

Schladming, 05.10.2026

Betr: Bebauungsplan - B104 "Hotel Walcher - 1. Änderung" - A - 8970 Schladming
Gst. Nr. 472/3, KG Schladming

KUNDMACHUNG

Gemäß § 40 (6) Z. 2 Stmk. ROG 2010 iVm. § 92 GemO 1967 wird kundgemacht:

Die Stadtgemeinde Schladming beabsichtigt, den Bebauungsplan „Hotel Walcher“ zu ändern. Konkret wird die bisher festgelegte Maximalanzahl der oberirdischen Geschoße von drei auf vier Geschoße geändert. Die festgelegten maximalen Gesamthöhen der Gebäude, die Bebauungsdichte sowie sämtliche übrigen Festlegungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Verordnungswortlaut und Erläuterungen) ausgefertigt mit 05.10.2026, GZ: RO-612-65/BPL B104 1. AE, verfasst von der Interplan ZT GmbH., vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, liegt in der Zeit von

13.10.2026 bis einschließlich 27.10.2026

im Stadtbauamt Schladming während der Amtsstunden (Montag bis Freitag, von jeweils 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr) zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

Innerhalb der Anhörungsfrist kann jede Person Einwendungen schriftlich und begründet im Bauamt der Stadtgemeinde Schladming bekannt geben (persönlich, am Postweg oder elektronisch per Mail innerhalb der Amtsstunden an gemeinde@schladming.at). Für Einwendungen und Stellungnahmen kann das beigelegte Formular verwendet werden.

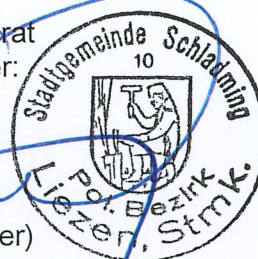
Sollte innerhalb der o.a. Frist keine Einwendung/Stellungnahme abgegeben werden, wird seitens der Stadtgemeinde Schladming die Zustimmung angenommen.

Der Bebauungsplan erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag Rechtskraft.

Ergeht an alle Verfahrensbeteiligten.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister:

(DI Hermann Trinker)



EINWENDUNGSFORMULAR	
Stadtgemeinde Schladming	
GZ: 031-003-2026/B104 1AE	
Betreff	1. Änderung des Bebauungsplanes B104 „Hotel Walcher“
Bezug	Anhörung zum Entwurf gemäß § 40 (6) Z.2 des StROG in der Zeit von 13.10.2026 bis 27.10.2026

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER(IN)

Name _____

Anschrift _____

Eigentümer des GSt. Nr. _____

Katastralgemeinde (KG) _____

EINWENDUNG / STELLUNGNAHME

☐ Ich erkläre mich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes inhaltlich **einverstanden**.

Datum: _____ Unterschrift: _____

☐ Ich erkläre mich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes **mit folgender Begründung nicht einverstanden**:

Datum: _____ Unterschrift: _____

Sollte innerhalb der o.a. Frist keine Einwendung oder Stellungnahme abgegeben werden, wird seitens der Gemeinde die Zustimmung zur Änderung angenommen.

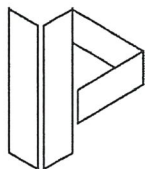


Stadtgemeinde Schladming

Bebauungsplan B104 "Hotel Walcher" 1. Änderung

Verordnungswortlaut | Erläuterungen

GZ: RO-612-65/BPL B104 1. AE



Interplan
Ziviltechniker

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Schladming vom ____, mit welcher der Bebauungsplan „Hotel Walcher“ geändert wird (1. Änderung).

Auf Grund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, LGBl. Nr. 49/2010, zuletzt in der Fassung LGBl. Nr. 20/2026 wird verordnet:

I. Geltungsbereich

§ 1 Änderungen

§ 12 (2) lautet:

„Die zulässige Anzahl der oberirdischen Geschoße wird gemäß der zeichnerischen Darstellung mit max. 4 Geschoßen (U/TG+4G) festgelegt.“

II. Umsetzung und Rechtswirksamkeit

§ 2 Rechtswirksamkeit

Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (2 Wochen) folgenden Tag in Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister

(DI Hermann Trinker)

Erläuterungsbericht

Zu Projekt und Standort

Der Geltungsbereich der Stammfassung des Bebauungsplanes B104 „Hotel Walcher“, GZ: RO-612-65/BPL B104, umfasst das Grundstück Nr. 472/3 der KG 67612 Schladming mit einer Fläche von rund 4.387 m². Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ennsschleife an der Langegasse, im Umfeld des Sporthotels Royer und des Hotels Falkensteiner. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Langegasse. Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage mit Tiefgarage.

Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung ist die Erhöhung der zulässigen Anzahl der oberirdischen Geschosse von bisher maximal drei auf maximal vier. Die baufeldbezogenen Gesamthöhen, Baugrenzlinien und sämtliche übrigen Festlegungen der Stammfassung bleiben unverändert.

Die Stadtgemeinde verfolgt mit der Änderung das Ziel, eine zweckmäßige Verteilung der zulässigen Geschossflächen auf zusätzliche Ebenen innerhalb des bereits begrenzten baulichen Rahmens zu ermöglichen. Die künftige innere Organisation der Hotelanlage soll damit flexibler gestaltet werden können. Eine Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhen, des Flächenausmaßes der Baufelder oder des Bebauungsdichterahmens ist damit nicht verbunden.

Im Zuge der Erstellung der Stammfassung wurden nach Einwendungen der Abteilung 13 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung insbesondere die mögliche Dominanz der Bebauung und ihre Einbindung in die angrenzende Siedlungsstruktur neuerlich beurteilt. In der Beschlussfassung des Bebauungsplanes wurde daher das Maß der baulichen Nutzung deutlich reduziert:

- Die maximale Gesamthöhe wurde im Baufeld 1 von 18,00 m auf 16,00 m und im Baufeld 3 von 12,00 m auf 11,00 m verringert. Im Baufeld 2 blieb sie mit 14,50 m gleich.
- Die Baufelder 2 und 3 wurden gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze um rund 16 m verkürzt.
- Der maximale Bebauungsdichtewert von 1,2 auf 1,0 reduziert.

Diese räumliche Begrenzung der Bebauung wird weiterhin durch das Zusammenwirken der Baugrenzlinien, der nach Baufeldern abgestuften Gesamthöhen und der maximalen Bebauungsdichte gesichert. Die zusätzliche Geschossebene ist innerhalb dieser Grenzen unterzubringen. Die Änderung eröffnet weder höhere Baukörper noch ein Vorrücken der Baufelder in Richtung der Nachbargrundstücke.

Der Bebauungsdichterahmen von 0,3 bis 1,0 bleibt unverändert. Ein viertes Geschoss vergrößert daher nicht die nach der Bebauungsdichte insgesamt zulässige anrechenbare Geschossfläche. Es ermöglicht deren andere vertikale Verteilung. Bei gleicher Geschossfläche kann eine Verteilung auf mehr Ebenen eine geringere

Gebäudegrundfläche begünstigen und damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden unterstützen. Eine bestimmte Verringerung der Versiegelung wird durch die Änderung jedoch nicht vorweggenommen.

Durch die zusätzliche Geschoßebene kann sich die Gliederung der Fassaden ändern. Für die Beurteilung der räumlichen Wirkung ist jedoch wesentlich, dass die zulässige Höhenentwicklung und die horizontale Ausdehnung der Baufelder unverändert bleiben. Die bestehenden Festlegungen zu Dachformen, Gestaltung sowie Grün- und Freiflächen gelten weiter.

Eine Änderung der zeichnerischen Festlegungen ist nicht vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich, die Baufelder, die zulässige bauliche Ausnutzung sowie die plangrafischen Festlegungen zur Erschließung und zur Grün- und Freiraumgestaltung bleiben unverändert.