



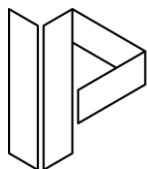
Stadtgemeinde Schlading

Flächenwidmungsplan Änderung 1.27 „Auschlößl“

| Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-612-65/1.27 FWP



Interplan
Ziviltechniker

Auftraggeberin Stadtgemeinde Schladming
Coburgstraße 45, Postfach 11
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
Maximilian Prutsch MSc
Graz – Schladming
Ausfertigung 09.10.2023

Termine des Verfahrens

Anhörung gemäß
§ 39 (1) StROG 2010
idF LGBL. 73/2023

von 16.10.2023 bis 30.10.2023

Beschluss gemäß
§ 38 (6) StROG 2010

vom GZ:

Kundmachung

von bis

Rechtskraft

mit

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

vom

Abkürzungsverzeichnis

FWP..... Flächenwidmungsplan
ÖEK / STEK..... Örtliches Entwicklungskonzept / Stadtentwicklungskonzept
REPRO..... Regionales Entwicklungsprogramm
SAPRO..... Sachprogramm des Landes Steiermark
KG..... Katastralgemeinde
Gst. Grundstück
Tfl. Teilfläche (eines Grundstückes)
BGBl. / LGBL. Nr. Bundes- / Landesgesetzblatt Nummer
idF / idgF..... in der Fassung / in der geltenden Fassung
iVm..... in Verbindung mit
iS..... im Sinne des/der
GZ..... Geschäftszahl
StROG 2010..... Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Stmk. BauG 1995..... Steiermärkisches Baugesetz 1995
BBD-VO 1993..... Bebauungsdichteverordnung 1993
Stmk. GemO 1967..... Steiermärkische Gemeindeordnung 1967

Verordnung

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Schladming vom _____ über die 27. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des StROG 2010 idF LGBL. Nr. 73/2023.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 09.10.2023, GZ: RO-612-65/1.27 FWP, verfasst von der Interplan ZT GmbH, vertreten durch Arch. DI Günter Reissner MSc, ist integrierender Bestandteil dieser Verordnung. Der Bestand und die Änderung gehen aus der Plandarstellung hervor.

§ 2 Änderungen

Die Änderungen des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

- (1) Der Bebauungsdichterahmen für die als Bauland festgelegten Flächen der Grundstücke 228/11, 228/8, .102 und 228/9 der KG 67608 Pichl wird mit 0,2 – 1,0 festgelegt.
- (2) Der Bebauungsdichterahmen für die als Bauland festgelegten Flächen der Grundstücke 259/5 und .124 KG 67608 Pichl wird mit 0,2 – 0,8 festgelegt.
- (3) Das Grundstück 228/12 wird als Verkehrsfläche festgelegt.

§ 3 Rechtskraft

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erlangt nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag ihre Rechtskraft.

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister:

(DI Hermann Trinker)

Erläuterungen

Allgemeines

Das Änderungsgebiet befindet sich im Nordwesten der Stadtgemeinde Schladming in der KG Pichl. Landschaftsräumlich befindet sich der Bereich in Talbodenlage in unmittelbarer Nahelage zur Talstation der Reiteralp Bergbahnen.

Verkehrlich werden sind die Änderungsbereiche über die Landesstraße B320 Ennstal Straße an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Änderungsbereiche schließen jeweils an Bauland – Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 1,0 an.

Das Siedlungsgebiet wird im Norden und Osten von Freiland bzw. Waldflächen begrenzt. Im Westen und Süden wird das Gebiet durch die Landesstraße B 320 und die ÖBB Hauptbahnstrecke räumlich begrenzt.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 06/2023, maßstabslos

Änderungen

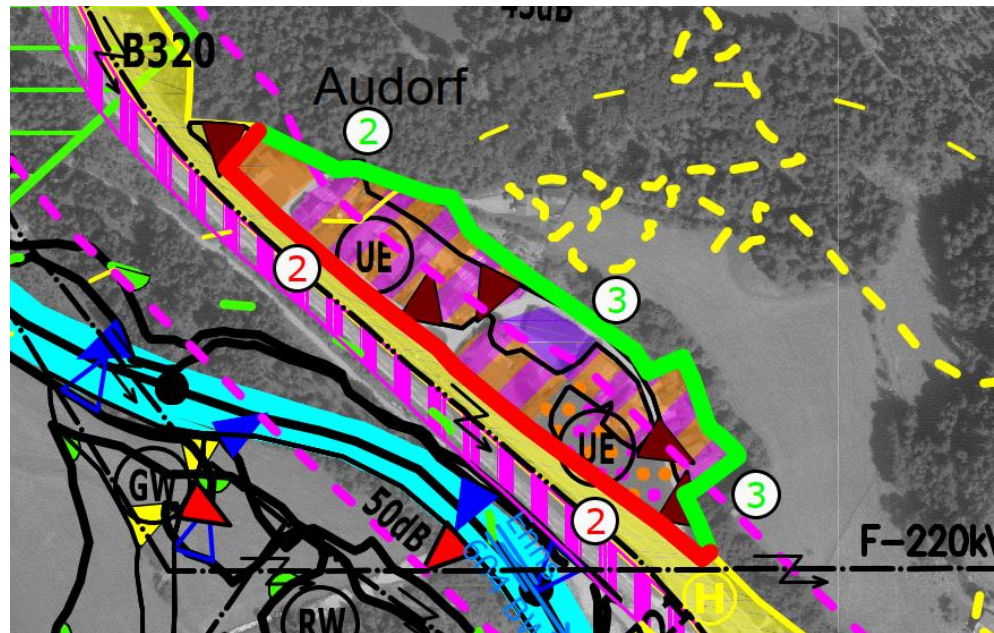
- Zu (1) Der Bebauungsdichterahmen für die als Bauland festgelegten Flächen der Grundstücke 228/11, 228/8, .102 und 228/9 der KG 67608 Pichl wird von bisher 0,2 – 0,6 mit nunmehr 0,2 – 1,0 festgelegt.
- Zu (2) Der Bebauungsdichterahmen für die als Bauland festgelegten Flächen der Grundstücke 259/5 und .124 KG 67608 Pichl wird von bisher 0,2 – 0,6 mit nunmehr 0,2 – 0,8 festgelegt.
- Zu (3) Das Grundstück 228/12 wird im Flächenausmaß von rd. 525 m² als Verkehrsfläche festgelegt. Das Abstellen von Fahrzeugen für verkehrsfremde Zwecke ist nicht vorgesehen.

Zulässigkeit des Anhörungsverfahrens gemäß § 39 (1) StROG 2010 idgF

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 39 (1) StROG 2010, da die Änderung nur auf anrainende oder durch Straßen und dergleichen getrennte Grundstücke Auswirkungen hat und die Gemeinde über ein von der Landesregierung genehmigtes Stadtentwicklungskonzept verfügt.

Stadtentwicklungskonzept (STEK)

Die geplante Änderung steht in keinem Widerspruch zu dem von der Landesregierung genehmigten Stadtentwicklungskonzept 1.00. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des baulichen Entwicklungsbereiches für die Funktion Wohnen und Tourismus, Ferienwohnen.



Ausschnitt STEP 1.00, maßstabslos

Begründung zu § 3

Das baulich im überwiegenden Ausmaß konsumierte und touristisch geprägte Gebiet befindet sich in einer fußläufigen Distanz von weniger als 500 m zur Talstation der Reiteralp Bergbahnen im Touristischen Siedlungsschwerpunkt Gleiming. Die Reiteralp gehört zusammen mit der Hochwurzen, der Planai und dem Hauser Kaibling zur 4-Berge-Skischaukel in den Schladminger Tauern, wobei erstere mit der Reiteralp eine gemeinsame Talstation besitzt. Die komplette Skischaukel ist Teil der Skiregion Schladming-Dachstein des Salzburger Wintersportareals Ski amadé. Haupteinstieg in das Skigebiet ist die Talstation des Silver-Jets in Gleiming.

Die für den tertiären Sektor des Sachbereichs Tourismus festgelegten Entwicklungsziele der Stadtgemeinde, beinhalten insbesondere Vorsorgemaßnahmen für eine qualitativ hochwertige touristische Beherbergungsinfrastruktur (z.B. Flächenvorsorge, Erweiterungspotenziale, Dichteanpassungen).

Für das geschlossene Siedlungsgebiet Audorf erfolgt in Entsprechung der rechtskräftigen siedlungspolitischen Zielsetzungen sowie in Anpassung auf ein bestandsadäquates Maß im östlichen Bereich die Erhöhung des Maximalwertes des Bebauungsdichterahmens von 0,6 auf 0,8, im westlichen Bereich von 0,6 auf 1,0. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund der mit 06.06.2023 novellierten Bebauungsdichteverordnung 1993 und der damit einhergehenden geänderten Berechnungsvorgaben für u.a. Balkone und Erschließungsflächen in Kellergeschoßen.

Um entsprechende touristische Vorsorgeflächen für die Verkehrsinfrastruktur bereitzustellen, wird eine Verkehrsfläche im Flächenausmaß von rd. 525 m² neu festgelegt.

Im 1. Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Schladming ist für das Gebiet überwiegend ein Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 1,0 festgelegt, die randlichen Bereiche weisen entgegen der mittelvolumigen Bestandsbebauung einen geringeren Bebauungsdichterahmen von 0,2 – 0,6 auf. Dieser Wert entspricht bereits im Bestand nicht dem Flächenausmaß der touristisch genutzten Bestandsbebauung der Pension Kristall und der Auschlössl Apartments und steht einer betrieblichen Weiterentwicklung gemäß der oben angeführten Entwicklungsziele der Stadtgemeinde entgegen.



Ausschnitt Google Maps Streetview, Erhebungsdatum: 03.07.2023, maßstabslos

Die Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgt auf Basis der räumlichen Bestandsaufnahme, auf Antrag des Grundeigentümers und Projektwerbers, auf Grundlage eines hinsichtlich Straßen- und Ortsbild sowie Umgebungsbestand vorabgestimmten Projektes und entspricht den im öffentlichen Interesse gelegenen touristischen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Die maßvolle Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximalen Bebauungsdichte ist in der Bestimmungen des § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 aufgrund der beabsichtigten Zubauten zulässig. Durch die Anhebung wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes eine bauliche Weiterentwicklung des Gebietes bei sparsamem Flächenverbrauch ermöglicht.

Die vorgesehene Bebauung und Nutzung stärkt die touristische Ausstattung der Stadtgemeinde in unmittelbarer Nahelage zur Reiteralp und liegt daher im besonderen öffentlichen Interesse der Siedlungsentwicklung.

Bebauungsplanzonierung

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung kein Bebauungsplan erforderlich. Die Einfügung von Bauprojekten in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird im Sinne des § 43 (4) Stmk. BauG 1995 im Rahmen von Bauverfahren geprüft werden.

Baulandbilanz

Durch die Anhebung des Bebauungsgrades von bereits bebauten Grundstücken wird die Wohnbaubilanz nicht verändert.

Baulandmobilisierung

Da es sich beim Planänderungsgebiet um bebaute Flächen handelt, sind keine weiteren Baulandmobilisierungsmaßnahmen erforderlich.

Prüfung der Erforderlichkeit einer Umweltprüfung – Screening

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

Flächenwidmungsplan Änderung 1.27 „Auschlößl“		
1	Abschichtung möglich	X
2.1	Nutzung kleiner Gebiete / geringfügige Änderung	
2.2	Keine Änderung von Eigenart und Charakter	
2.3	offensichtlich keine erheblichen Auswirkungen	
2.4	UVP-Pflicht	
2.5	Beeinträchtigung von Europaschutzgebieten	
Weitere Prüfschritte erforderlich		NEIN
Begr.	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Entwicklungsgrenzen des ÖEK, das auf seine Umwelterheblichkeit hin überprüft wurde.	

Plandarstellung

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



Stadtgemeinde Schlading

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.27 "Auschlößl - Keppert - BBD"

Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 09.10.2023

GZ: RO-612-65 / 1.27 FWP

Planverfasser

Von 16.10.2023 bis 30.10.2023

Anhörungsfrist
gemäß § 39 (1) StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

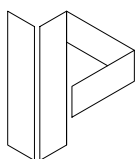
GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft






















Interplan

Zivitechniker

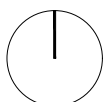
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

FWP Änderung

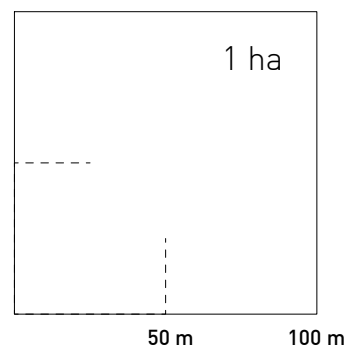
	Allgemeine Wohngebiete	0.2 - 1.0	Bebauungsdichte (min. - max.)
	Aufschließungsgebiete mit fortlaufender Nummer		Katastralgemeindegrenze
	Flächen für den fließenden Verkehr Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege		Hochspannungserdkabel bestehend/projiziert
	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland		Hochwassergefährdungsbereich bei 30-jährlichem Hochwasser
	Waldflächen		Hochwassergefährdungsbereich bei 100-jährlichem Hochwasser
	Fließende und stehende Gewässer Zuständigkeitsbereich: WBV = Wasserbauverwaltung		Rote Gefahrenzone RW = Wildbach, RL = Lawinen
	Eisenbahn bestehend/projiziert		Gelbe Gefahrenzone GW = Wildbach, GL = Lawinen
	Sanierungsgebiete NG = Naturgefahren (Hochwasser, Rutschung, Lawinen etc.), IM = Immissionen (Luft, Lärm), AW = Abwasser		Brauner Hinweisbereich RU = Rutschung, ST = Steinschlag, VN = Vernässung, Ü = Überflutungen, Oberflächenwasser
	Ödland im Freiland		Isophonen für Tag (T) oder für Nacht (N)
			Pufferzone zu Biotopen
			Korridor Hochspannungsfreileitung

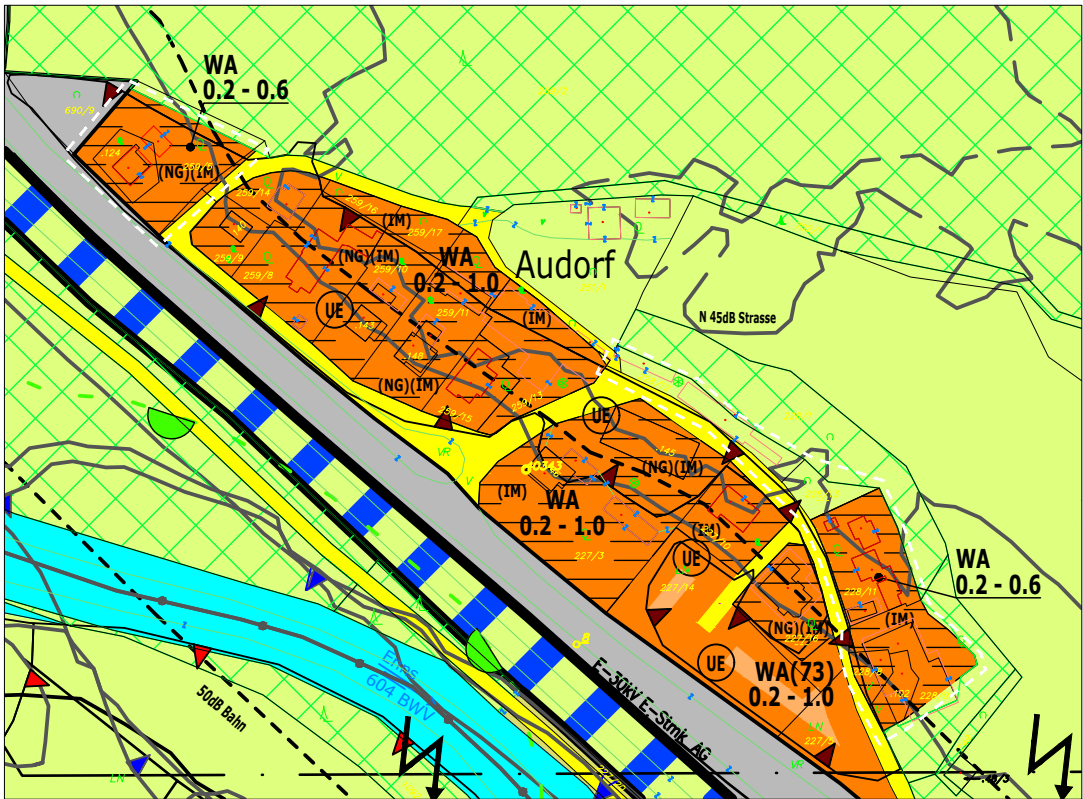
Maßstab und Plangrundlage



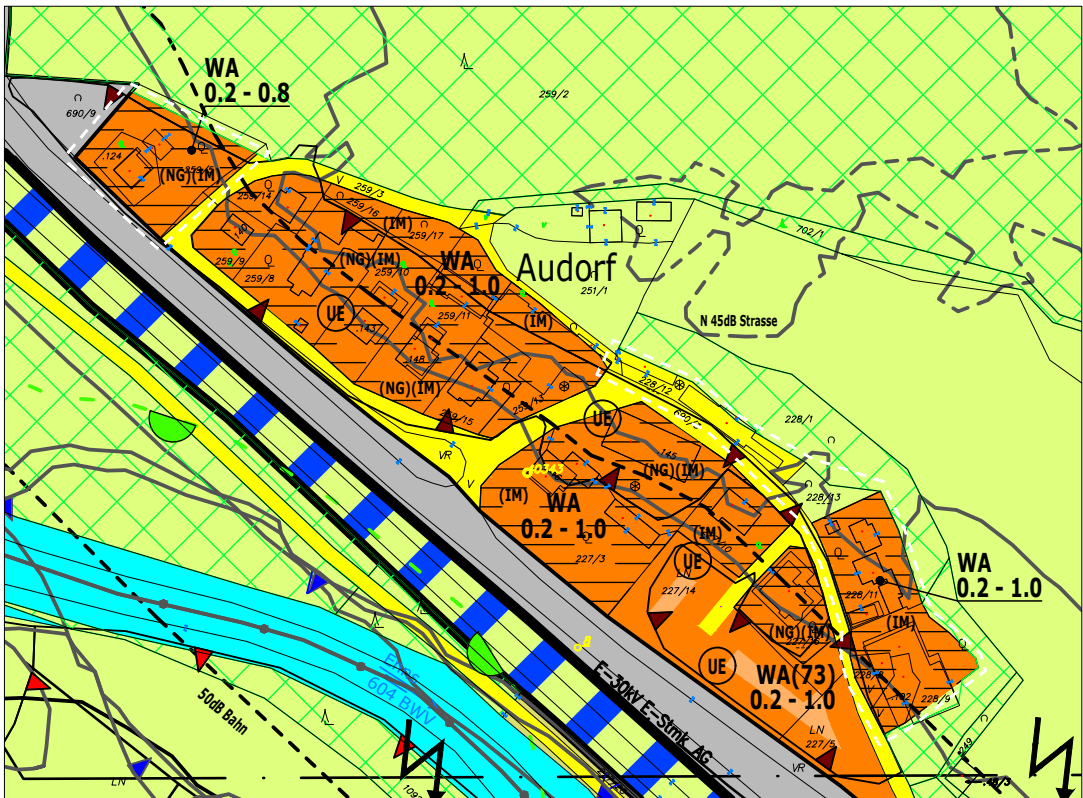
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
07/2023





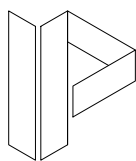
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf

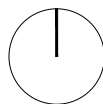


Kataster zur Änderung FWP 1.27



Interplan
Zivltechniker

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



Maßstab
1:2.000

DKM Stand
07/2023