



Stadtgemeinde Schlading

Flächenwidmungsplan Änderung 1.35 „Druschhof Erweiterung“ | Entwurf

Verordnungswortlaut | Erläuterungen | Plandarstellung

GZ: RO-612-65/1.35 FWP

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
Maximilian Prutsch MSc
Graz – Schladming
Ausfertigung 19.11.2024

Termine des Verfahrens

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

von 21.11.2024 bis 05.12.2024

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

Präambel

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Schladming hat in seiner Sitzung vom _____.2024 die 35. Änderung des 1. Flächenwidmungsplanes gemäß § 39 (1) iVm § 38 (6) des StROG 2010 idgF beschlossen.

§ 1 Plandarstellung

Die Plandarstellung im Maßstab 1:2.500 mit Datum 19.11.2024, GZ: RO-612-65/1.35 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 Änderung

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes betrifft folgende Bereiche:

Eine Teilfläche des Grundstückes 936/1 der KG Klaus wird als Aufschließungsgebiet für Bauland - Erholungsgebiet (EH(90)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,8 festgelegt.

Als Aufschließungserfordernisse, die durch Private zu erfüllen sind, werden festgelegt:

- Geordnete Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Betrachtung,
- Berücksichtigung von Infrastrukturleitungen und deren Schutzabstände.

§ 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

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlich des Hauptortes unmittelbar nördlich des Hotels Druschhof.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Bestand auf dem Grundstück 937 der KG Klaus. Die Bebauung der näheren Umgebung besteht im Wesentlichen aus Einfamilienwohnhäusern und touristischen Betrieben.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an eine als Erholungsgebiet festgelegte Fläche, welche durch im Rahmen dieser Änderung nach Norden hin geringfügig erweitert wird.



Orthofoto GIS Steiermark, Erhebungsdatum 09/2024, maßstabslos

Änderung

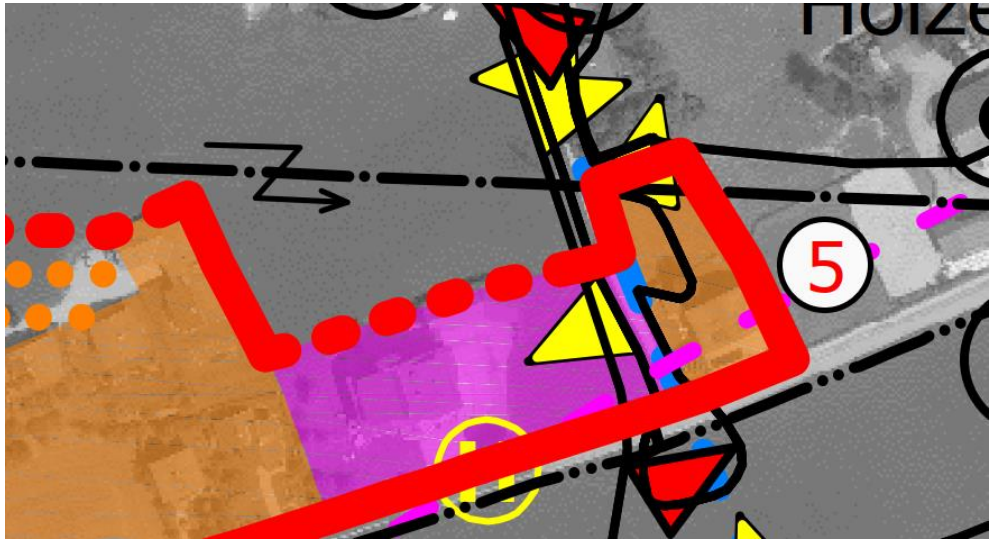
Eine Teilfläche des Grundstückes 936/1 der KG Klaus welche bislang als Freiland – land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgelegt war, wird im Ausmaß von rd. 806 m² als Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet (EH(90)) mit einem Bebauungsdichterahmen von 0,2 - 0,8 festgelegt. Die Aufschließungserfordernisse sind durch Private (Grundeigentümer bzw. Bauwerber) zu erfüllen.

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

Diese 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 im Anschluss an eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze zum Entwicklungsbereich mit der Funktion Tourismus/Ferienwohnen. Relative Entwicklungsgrenzen dürfen gem. Planzeichenverordnung 2016 unter Berücksichtigung des Raumordnungszieles „Siedlungsentwicklung von Innen nach Außen“ um eine ortübliche Bauplatztiefe überschritten werden. Die ortsüblichen Bauplatztiefen betragen im Umgebungsbereich ca. 30 bis 40 m, durch die vorliegende Änderung wird die festgelegte siedlungspolitische Relativgrenze um rund 15 m überschritten.



Ausschnitt ÖEP 1.00, maßstabslos.

Begründung zu § 2

Die Änderung erfolgt im öffentlichen Interesse der Stadtgemeinde und auf Antrag des Grundstückseigentümers und dient der Schaffung der Rechtsgrundlage für die geplante bauliche Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebs.

Gemäß dem REPRO 2016 für die Region Liezen liegt das Planungsgebiet zwischen den Landschaftsteilräumen „Siedlungs- und Industrielandschaften“ und „Grünlandgeprägte Becken, Passlandschaften und inneralpine Täler“. Demnach ist ein zusammenhängendes Netz von großen Freilandbereichen und landschaftsraumtypischen Strukturelementen wie Uferbegleitvegetation, Hecken, Waldflächen, Waldsäumen und Einzelbäumen zu erhalten und sind folgende Maßnahmen zu Siedlungs- und Industrielandschaften zu berücksichtigen:

- Die Siedlungs- und Wohnungsentwicklung ist an den demographischen Rahmenbedingungen und am quantitativen sowie qualitativen Bedarf auszurichten.
- Der Entwicklung und Verdichtung der Zentren ist gegenüber der Erweiterung Priorität einzuräumen.
- Siedlungsräume sind für die Wohnbevölkerung durch Erhöhung des Grünflächenanteiles bzw. des Anteils unversiegelter Flächen in Wohn und Kerngebieten zu attraktiveren.
- Immissionsbelastungen in Wohngebieten sind zu vermeiden bzw. in stark belasteten Gebieten zu reduzieren.

Durch die Festlegung besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung. Negative Auswirkungen auf den Landschaftsraum sind aufgrund des geringen Flächenausmaßes der vorliegenden Änderung nicht zu erwarten. Der Planungsbereich liegt zudem außerhalb von ausgewiesenen Vorrangzonen, naturräumlichen Schutzgebieten und Gefahrenzonen.

Gemäß den dokumentierten und im öffentlichen Interesse gelegenen raumbezogenen Zielen und Maßnahmen des STEK 1.00 sind bestehende Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe zu stärken und Vorsorgemaßnahmen für eine qualitativ hochwertige touristische Beherbergungsinfrastruktur (z.B. Flächenvorsorge, Erweiterungspotenziale, Dichteanpassungen) zu treffen.

Im Hinblick auf diese Zielsetzungen wurde zur Ermöglichung künftiger Erweiterungen im STEK 1.00 entlang des baulichen Entwicklungsbereiches der Funktion Tourismus/Ferienwohnen im Bereich des Hotel Druschhof eine relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenze festgelegt.

Verbringung der Oberflächenwässer

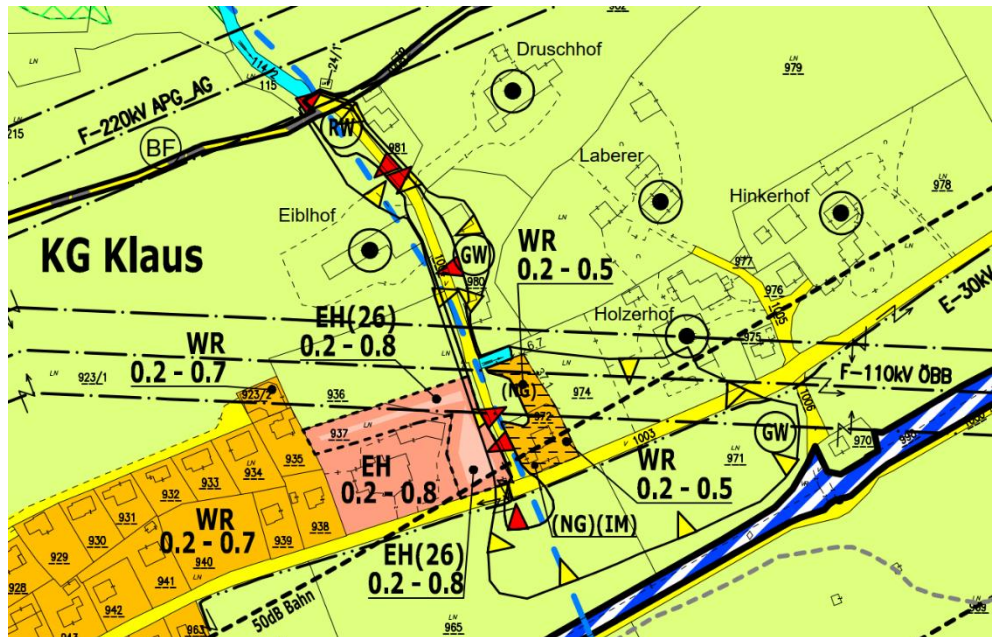
Aufgrund der Erfahrung aus umliegenden Bauplätzen ist von einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrundes auszugehen. Der Nachweis der Verbringung der Oberflächenwasser als Aufschließungserfordernis festgelegt und im baurechtlichen Bewilligungsverfahren vorzulegen.

Emissionen aus der Nutztierhaltung

Auf Grundlage der Bekanntgabe der Baubehörde wurden gemäß der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 und unter Verwendung der Landes-Software HofEr (V23.10) für tieferstehende Tierzahlen Geruchszonen ermittelt.

Zur Ermittlung der Geruchszone erfolgte die Berechnung der Jahresgeruchsstunden anhand des Ausbreitungsmodells GRAL unter Verwendung des Konzentrations-Varianz-Modells. Für die Modellierung mit GRAL wurden die Eingabeparameter gemäß Anlage 1 zur der Stmk. Geruchsimmissionsverordnung 2023 verwendet.

Einheit	Tierzahlen				
	Eiblhof	Druschhof	Laberer	Holzerhof	Hinkerhof
Weibliche Rinder < 1 Jahr	-	12	-	18	-
Mastrind < 1 Jahr	-	12	-	-	2
Mastrind > 1 Jahr	-	-	-	-	6
Stier, Deckstier, Zuchtbulle	-	1	-	-	-
Rinder - Kälbermast	-	2	-	6	2
Rinder - Milchkuh	-	-	-	18	-
Mastschweine	16	10	-	9	15
Jung- und Legehennen	-	60	7	12	9
Schafe - Jungtiere	-	19	-	-	-
Schafe - weibliche Tiere	100	-	-	-	-
Pferde	-	3	-	-	-



Ausschnitt FWP 1.00 zur Verortung der Tierhaltungsbetriebe, maßstabslos.

Im Flächenwidmungsplan ist gemäß § 27 (2) StROG 2010 und mittels eines eigenen Planzeichens die resultierende Geruchszone ersichtlich zu machen, in der die Häufigkeit von Jahresgeruchsstunden bei Gerüchen aus der Geflügelhaltung das Ausmaß von 15 %, der Schweinehaltung das Ausmaß von 25 % sowie Rinderhaltung das Ausmaß von 40% überschreitet.

Im vorliegenden Fall berühren die Geruchszonen aufgrund ihrer geringen Ausbreitung den Änderungsbereich nicht. Für den Tierhaltebetrieb Laberer kann aufgrund der Geringen Anzahl an Tieren ein Eigenbedarf angenommen werden. Geruchsemissionen im Zusammenhang mit Tierhaltungen, die ausschließlich der Selbstversorgung dienen, sind gem. § 4 Steiermärkische Geruchsimmissionsverordnung 2023 nicht zu berücksichtigen.

Schutzabstände zur 110 kV-Leitung

Im Norden des Änderungsbereiches verläuft eine 110kV-Freileitung der ÖBB. Das Bauland wurde mit 15 m Abstand zur Leitungsachse festgelegt (Servitutstreifen der 110-kV-Leitungsanlage bei Regelspannfeldern bis 250 m je 15 m beiderseits der Leitungsachse). Ein Nachweis über die Einhaltung der Schutzabstände zur 110kV-Leitung ist im nachfolgenden Bauverfahren zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung handelt es sich um eine zweckmäßige Festlegung in geeigneter Lage unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele.

Die Planänderung entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes 1.00 sowie jenen des REPRO Liezen 2016. Die Änderung erfolgt unter Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches, einer wirtschaftlichen Aufschließung sowie unter Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen.

Unter Berücksichtigung der Gemeindeentwicklung der Stadtgemeinde Schladming handelt es sich um eine zweckmäßige Festlegung im öffentlichen Interesse unter Berücksichtigung der Raumordnungsgrundsätze und -ziele sowie naturräumlicher Gefahren.

Bebauungsplanzonierung

Für den Änderungsbereich ist aufgrund der geringen Größe sowie der bestehenden Anbindung und Infrastruktur 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 Festlegung von Bauland – Erholungsgebiet wird die Wohnbaubilanz nicht verändert.

Baulandmobilisierung

Für den nunmehr als Aufschließungsgebiet für Bauland – Erholungsgebiet (EH(90)) neu festgelegten Bereich ist aufgrund der geringen Größe von rd. 806 m² keine Baulandmobilisierungsmaßnahme 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 1.35 „Druschhof Erweiterung“		
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 an einer relativen siedlungspolitischen Entwicklungsgrenzen des STEK 1.00, welche im Ausmaß einer ortsüblichen Bauplatztiefe überschritten werden darf. Auf Grund des Ausmaßes von rd. 806 m ² handelt es sich zudem um eine geringfügige Änderung.	

Plandarstellung

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



Stadtgemeinde Schladming

Flächenwidmungsplan

Änderung 1.35 "Druschhof Erweiterung"

Entwurf zur Anhörung

Plandatum: 18.11.2024

GZ: RO-612-65 / 1.35 FWP

Planverfasser

Von 21.11.2024 bis 05.12.2024

Anhörungsfrist
gemäß § 39 (1) StROG 2010

Datum:

GZ:

Verordnungsprüfung
gemäß § 100 Stmk. GemO

Datum:

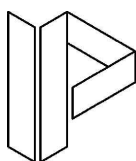
GZ:

Beschluss Gemeinderat
gemäß § 38 (6) StROG 2010

Datum:

GZ:

Rechtskraft







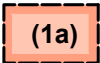




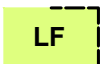



Interplan

Ziviltechniker

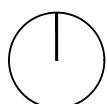
Interplan ZT GmbH
Radetzkystraße 31/1, 8010 Graz
office@interplan.at
+43 316 / 72 42 22 0

Legende

FWP Änderung

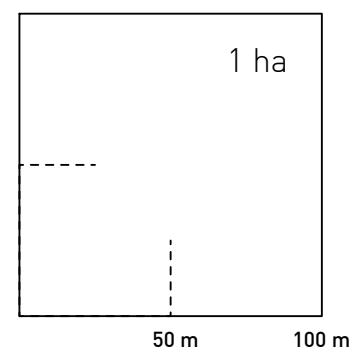
	Reine Wohngebiete		Korridor Hochspannungsfreileitung
	Erholungsgebiete		Isophonen für Tag (T) oder für Nacht (N)
	Aufschließungsgebiete mit fortlaufender Nummer		Tierhaltungsbetrieb unter G = 20
	Flächen für den fließenden Verkehr Gemeindestraßen/Güterwege/Interessentenwege/Privatwege		Geruchszone
	Eisenbahn bestehend/projektiert	0.2 - 0.4	Bebauungsdichte (min. - max.)
	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland		
	Rote Gefahrenzone RW = Wildbach, RL = Lawinen		
	Gelbe Gefahrenzone GW = Wildbach, GL = Lawinen		
	Fließende und stehende Gewässer Zuständigkeitsbereich: WBV = Wasserbauverwaltung, WLV = Wildbach- und Lawinenverbauung		

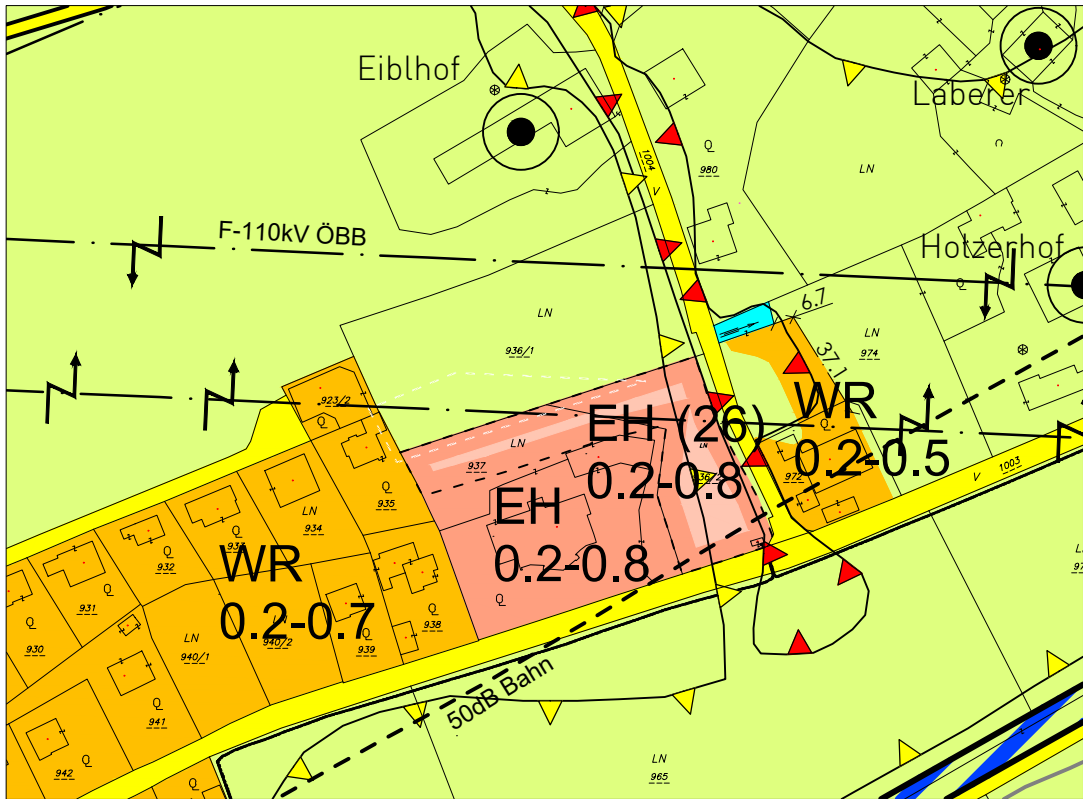
Maßstab und Plangrundlage



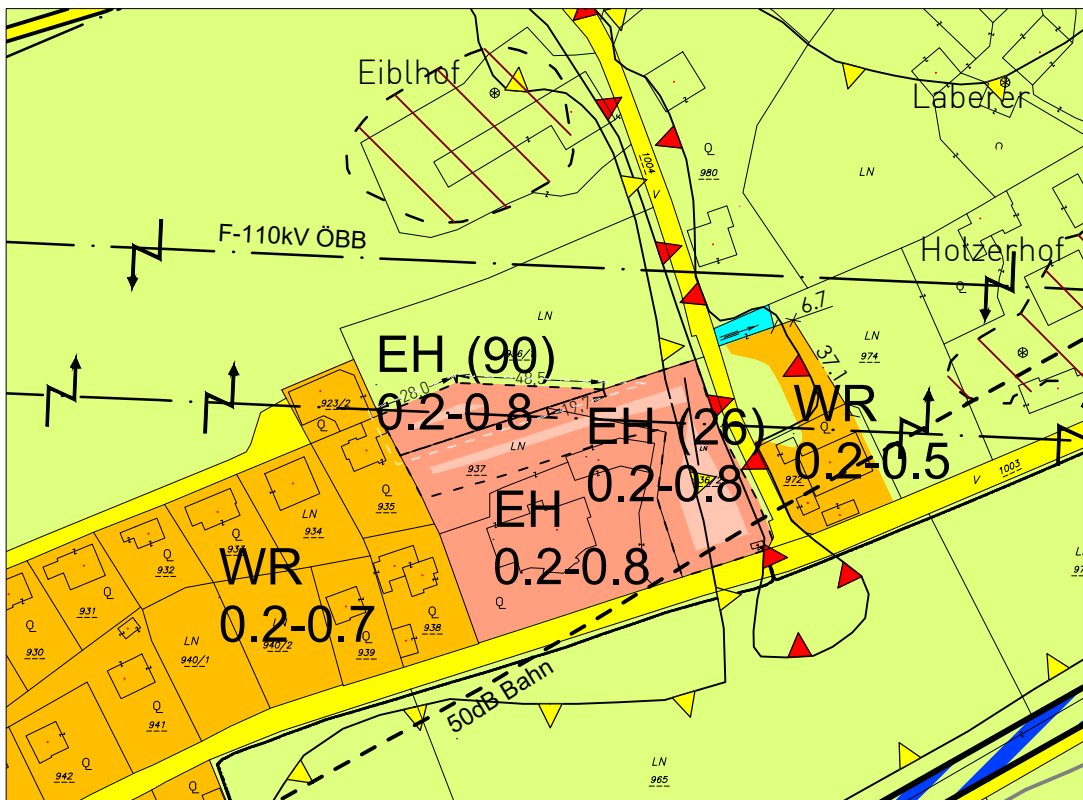
Maßstab
1:2.500

DKM Stand
07/2023





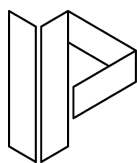
FWP Bestand



FWP Änderung | Entwurf



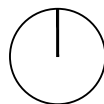
Kataster zur Änderung FWP 1.35



Interplan

Ziviltechniker

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






Anhänge

1) **Deckplan Geruchszonen**

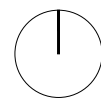
2) **Vermessung 110 kV-Freileitung**

Planverfasser: Vermessungsbüro Rainer ZT GmbH, Plandatum: 18.04.2024,
GZ: 487



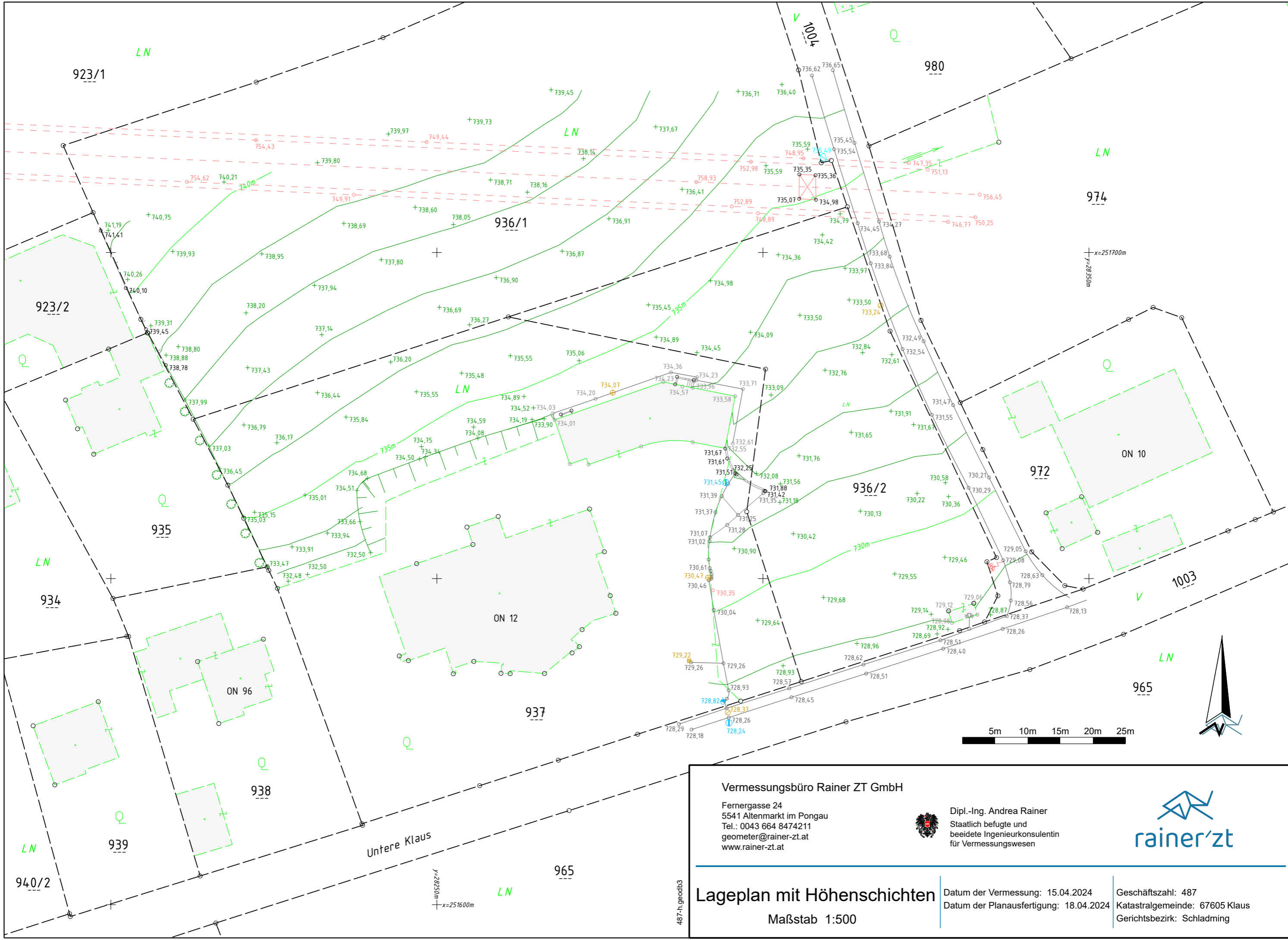
-  Jahresgeruchsstunden 5 %
-  Jahresgeruchsstunden 15 %
-  Jahresgeruchsstunden 25 %
-  Jahresgeruchsstunden 35 %
-  Jahresgeruchsstunden 45 %

Stadtgemeinde Schladming
 Deckplan Geruchszonen zur FWP-Änderung 1.35



1:2.000

GZ



Vermessungsbüro Rainer ZT GmbH

Fernergasse 24
 5541 Altenmarkt im Pongau
 Tel.: 0043 664 8474211
 geometer@rainer-zt.at
 www.rainer-zt.at



Dipl.-Ing. Andrea Rainer
 Staatlich befugte und
 beidete Ingenieurkonsulentin
 für Vermessungswesen



Lageplan mit Höhengschichten

Maßstab 1:500

Datum der Vermessung: 15.04.2024
 Datum der Planausfertigung: 18.04.2024

Geschäftszahl: 487
 Katastralgemeinde: 67605 Klaus
 Gerichtsbezirk: Schladming

487-h.geodbb3

x=251600m
 y=28250m

x=251700m
 y=28350m