Wortlaut
zum
Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 5.00

der Gemeinde
Grundlsee

- A U F L A G E E N T W U R F -

Stand: 09.09.2026

Verfasser: Pumpernig & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Raumplanung Raumordnung
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9

GZ: 200FR22

INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG 1

§ 1 Umfang und Inhalt 4

§ 2 Plangrundlage und Verfasser 4

§ 3 Festlegungen des Entwicklungsplanes 4

(1) Abgrenzung Überörtlicher Festlegungen 4
(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die Örtlichen Funktionen 5
(3) Entwicklungsgrenzen 6

§ 4 Ziele und Maßnahmen 8

(1) Sachbezogene Ziele und Maßnahmen 8
(2) Raumbezogene Ziele und Maßnahmen 11

§ 5 Inkrafttreten/ Außerkrafttreten 11

VERFAHRENSBLATT 12

KURZFASSUNG

Die Gemeinde Grundlsee kommt ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, das geltende 4. Örtliche Entwicklungskonzept mit dem zugehörigen Entwicklungsplan und gleichzeitig den geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 auf Basis der aktuellen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen planmäßig fortzuführen (Planungsperiode 10 Jahre). Das geltende Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.00 der Gemeinde Grundlsee ist seit 15.06.2012 in Kraft.

Eine wesentliche Zielsetzung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 ist die Sicherstellung von verfügbaren und leistbaren Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung. Diese sollen zum Schutz des vorherrschenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes durch Auffüllung, Abrundung und kleinräumige Erweiterungen der bestehenden, infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbestände geschaffen werden. Großflächige Erweiterungen werden zum Schutz des Landschaftsbildes nicht vorgesehen. Zusätzlich wird für das überwiegende Gemeindegebiet eine Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt. Eine weitere wesentliche Zielsetzung ist ebenso die Erhaltung und den Schutz des wertvollen Natur- und Landschaftsraumes, der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen und der bestehenden Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen.

Das wesentliche Planungsinstrument stellt dabei das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.00 mit dem zugehörigen Entwicklungsplan auf Basis der aktuellen Rechtsnorm dar. Dieses Planungsinstrument soll die Entwicklung der Gemeinde Grundlsee für die kommenden 15 Jahre hinsichtlich ihrer räumlich-funktionellen Ausrichtung raumordnungsfachlich wie raumordnungsrechtlich planmäßig und nachhaltig leiten.

In Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010, LGBl Nr. 49/2010 idF. LGBl Nr. 20/2026, den geltenden Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP 2009, LGBl. Nr. 75/2009) und dem geltenden Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen (LGBl. Nr. 91/2016) werden, ausgehend von den digitalen Grundlagendaten und der vorliegenden Bestands- und Problemanalyse sowie aufbauend auf das geltende Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.00, die siedlungs- und kommunalpolitischen Entwicklungsziele einschließlich Maßnahmen adaptiert, geprüft und nach dem Leitfaden 2.0 („Örtliches Entwicklungskonzept“) des Amtes der Stmk. Landesregierung geordnet bzw. teilweise neu gegliedert und definiert.

Gemäß dem Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Windenergie (LGBl. Nr. 91/2019) befinden sich im Gemeindegebiet von Grundlsee Ausschlusszonen für Windenergieanlagen, welche im Entwicklungsplan ersichtlich gemacht werden.

Der Entwicklungsplan Nr. 5.00 als integrierender Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 wird an das geltende StROG 2010 sowie an die Planzeichenverordnung 2016 angepasst und in Teilbereichen aufgrund überarbeiteter und aktualisierter Entwicklungsziele bzw. unter Berücksichtigung wesentlich geänderter Planungsvoraussetzungen modifiziert bzw. neu festgelegt und auf eine künftige Planungsperiode von mind. 15 Jahren ausgerichtet.

Eine wesentliches Planungsinstrument stellt der Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung dar, aufgrund dessen Gefahrenausweisungen teilweise Rücknahmen von bestehendem Bauland bzw. Baulandpotenzialen erforderlich ist und die Baulanderweiterung insbesondere im Regionalen Siedlungsschwerpunkt „Bräuhof/Hopfgarten“ sehr eingeschränkt ist. Aus diesem Grunde ist eine Abrundung und geringfügige Erweiterung von kleinräumigen Siedlungsbeständen, welche bisher nicht für eine Weiterentwicklung vorgesehen waren, erforderlich, um den abschätzbaren Baulandbedarf für die kommende Planungsperiode sicherstellen zu können. Ebenso werden die aktuellen Hochwasserabflussuntersuchungen samt Gefahrenzonenplanung der Bundeswasserbauverwaltung (Grundlseer Traun) im Entwicklungsplan eingearbeitet.

Der Entwicklungsplan Nr. 5.00 stellt mit seiner räumlich-funktionellen Gliederung die räumliche Umsetzung der im Wortlaut zum Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele und Maßnahmen dar. Mit den festgelegten äußeren Entwicklungsgrenzen bildet der Entwicklungsplan jene Siedlungsräume ab, welche für die jeweiligen Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung der einzelnen Ortsteile innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vorgesehen sind.

Wesentliche Gliederungselemente des Entwicklungsplans sind die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die festzulegenden äußeren Entwicklungsgrenzen aufgrund von bestehenden Nutzungsbeschränkungen und/oder überörtlich geregelten Planungsvorgaben sowie siedlungspolitischen Zielsetzungen. Die Grenzen werden großteils durch naturräumliche Grenzen wie Wasserläufe und deren Uferschutzstreifen, Gefahrenzonen, Hangabbrüche, Böschungen, Waldränder,... bestimmt.

Die im Entwicklungsplan Nr. 5.00 zusätzlich dargestellten Funktions- und Freiraumbereiche (die im siedlungspolitischen Interesse festgelegten Grünraumelemente bilden räumlich-funktionelle Einheiten und sollen differenzierte Aufgaben (landwirtschaftliche Nutzungen, Landschaftspflege, Freihaltebereiche, ...) im Rahmen der Gesamtentwicklung der Gemeinde Grundlsee erfüllen.

Die Gemeinde Grundlsee strebt als Zielsetzung ausgewogene wirtschaftliche Verhältnisse an, die der Bevölkerung günstige Lebens- und Arbeitsbedingungen ermöglicht und einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung sowohl der Siedlungs- als auch der Bevölkerungsstruktur liefert.

Gemäß der Novelle 45/2022 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 hat jede Gemeinde ein Sachbereichskonzept Energie im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes zu erstellen. Dabei werden Standorträume für Fernwärme, energiesparende Mobilität und PV-Freiflächenanlagen ausgewiesen.

<u>Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie – Solarenergie:</u>
Gemäß Entwicklungsprogramm für den Sachbereich Erneuerbare Energie - Solarenergie (kurz SA-PRO Erneuerbare Energie), LGBl. Nr. 52/2023, befindet sich in der Gemeinde Grundlsee keine Vorrangzone zur Errichtung von Energieerzeugungsanlagen aus Solarenergie. Zusätzlich sind im SA-PRO Erneuerbare Energie Ausschlusszonen und Vorgaben für die Örtliche Raumplanung festgelegt.

Sachbereichskonzept Energie als Bestandteil des Erläuterungsbericht

Mit dem Sachbereichskonzept „Energie“ werden ergänzende energieplanerische Maßnahmen festgelegt, die in Summe dazu führen sollen, energieeffiziente Raumstrukturen und Siedlungsstrukturen zu schaffen.

Mit der gemeindeweiten Untersuchung zu Solar- und Photovoltaikfreiflächenanlagen“ werden Abwägungszonen für diese festgelegt. Dies dient u.a. der Förderung von Aufdachanlagen bei gleichzeitigem Schutz des unbebauten Landschaftsbildes und der dennoch gegebenen Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien iVm Ortsbildschutz.

Sachbereichskonzept Gestaltung als Bestandteil des Erläuterungsbericht

Zur Sicherstellung des traditionellen Baustils in Grundlsee wurden die sog. Bebauungsgrundsätze als Räumliches Leitbild im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.00 rechtlich verankert. Entsprechen den Vorgaben des StROG 2010 werden diese als Sachbereichskonzept Gestaltung fortgeführt und somit der traditionelle Baustil auch für künftige Gebäude sichergestellt werden.

Strategische Umweltprüfung/Alpenkonvention:

Die Neufestlegungen im Örtlichen Entwicklungskonzept einschließlich Entwicklungsplan Nr. 5.00 werden entsprechend der Richtlinie „SUP in der Örtlichen Raumplanung“, 2. Auflage (herausgegeben von der Abteilung 13) auf ihre möglichen Umweltauswirkungen im Sinne der Bestimmungen des § 4 StROG 2010 geprüft. Zusammenfassend wird zur Strategischen Umweltprüfung aus raumordnungsfachlicher Sicht festgehalten, dass die getroffenen Neufestlegungen bzw. Anpassungen der Funktionsbereiche (= Gebiete mit baulicher Entwicklung) auf Basis durchgeführter Bestandsaufnahmen, Standortbeurteilungen bzw. Prioritätenreihungen entsprechend der siedlungspolitisch abgestimmten Fortschreibung der im geltenden Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 4.00 der Gemeinde Grundlsee festgelegten Zielsetzungen erfolgen und daraus keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten lassen.

Ebenso kann zu den Zielen für die Raumplanung und der nachhaltigen Entwicklung des Alpenraumes gemäß Art. 1 des Protokolls „Raumplanung (BGBl. III Nr. 232/2002) und den weiteren Protokollen der Alpenkonvention **kein** Widerspruch abgeleitet werden. Aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereichs der Alpenkonvention ist der Leitfaden Alpenkonvention in der Örtlichen Raumplanung (Verfasser: Abteilung 13, Stand: September 2012) für die Beurteilung heranzuziehen, damit die Zielsetzungen der Alpenkonvention (Schutz und nachhaltige Entwicklung des Alpenraums) gewahrt bleiben.

Grundlsee, am 16.09.2026

Der Bürgermeister
Franz Steinegger

VERORDNUNG
DER GEMEINDE GRUNDLSEE
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 5.00

Der Gemeinderat der Gemeinde Grundlsee hat in seiner Sitzung am 16.09.2026 gemäß § 24 (1) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl Nr. 49/2010 idF LGBl Nr. 20/2026 den Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00 (ÖEK) beschlossen. Die öffentliche Auflage des Entwurfes erfolgt in der Zeit von 27.10.2026 bis 23.12.2026 und findet die öffentliche Versammlung am 11.11.2026 um 18:00 Uhr im Gemeindeamt Grundlsee statt.

§1
Umfang und Inhalt

Das Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 5.00 besteht aus einem Verordnungswortlaut, dem Entwicklungsplan (EP) und den Plandarstellungen Abgrenzung Siedlungsschwerpunkte, jeweils im Maßstab 1:10.000, GZ: 200FR22, Stand: 09.09.2026. Der Verordnung ist ein Erläuterungsbericht mit den Begründungen, den Sachbereichskonzepten Energie und Gestaltung sowie dem Differenzplan im Maßstab 1:10.000 beigefügt.

§ 2
Plangrundlage und Verfasser

(1) Der Entwicklungsplan basiert auf orthoentzerrten Luftbildaufnahmen (Quelle: GIS Steiermark mit Stand: 15.07.2023 und 08.09.2024).

(2) Das Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 5.00, welches auf der vorliegenden Bestandsaufnahme und zugehöriger Problemanalyse aufbaut, wird in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Verwaltung der Gemeinde Grundlsee von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20/I/9, 8020 Graz (GZ: 200FR22) gemeinsam verfasst.

(3) Erläuternde Textpassagen werden im Wortlaut in kursiver Schrift dargestellt und sind nicht Bestandteil der Verordnung.

§ 3
Festlegungen des Entwicklungsplanes

(1) Abgrenzung Überörtlicher Festlegungen:

*Gemäß **Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Liezen** (LGBl. Nr. 91/2016) ist der zentrale Siedlungsbestand von **Grundlsee** als **Teilregionales Zentrum** festgelegt.* Das Teilregionale Zentrum **Grundlsee** (Symbol: Stern) umfasst den zentralörtlichen Siedlungsraum von **Bräuhof/Hopfgarten** gemäß Plandarstellung „Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte.

(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die Örtlichen Funktionen:

Z.1 Siedlungsschwerpunkte im Rahmen der Örtlichen Raumplanung:

lit a) Die Örtlichen Siedlungsschwerpunkte **Archkogl, Gößl** und **Gaiswinkl/Kreuz** (Symbol: S) umfassen jeweils den zusammenhängenden, historisch tradierten nutzungsdurchmischten Siedlungsraum gemäß Plandarstellung „Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte.

lit b) Die Touristischen Siedlungsschwerpunkte **„Archkogl/Zlaim“** (Symbol: T) umfasst die touristisch genutzten Siedlungsräume gemäß Plandarstellung „Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte.

lit c) Als Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe mit Erweiterungspotenzial im Freiland werden die Bereiche der **Pension Ladner** und das **Jufa Hotel Grundlsee** (Symbol: G) gemäß § 2 (5) des REPRO Liezen (LGBl. Nr. 91/2016) festgelegt.

Z.2 Zentrumszone:

Im kommunalen Zentrum von Bräuhof/Hopfgarten wird gemäß Entwicklungsplan eine Zentrumszone gemäß § 2 (1) Z.39a StROG 2010[1] festgelegt.

Z.3 Gebiete mit baulicher Entwicklung:

lit. a) **Zentrum:** (Punktraster rot)
Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Kerngebiete und die Zentrumsfunktion ergänzenden Verkehrsflächen sowie Sondernutzungen im Freiland (wie Spielplätze, Parkanlagen) sowie Freiland.

lit. b) **Wohnen:** (Punktraster orange)
Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Bauland – Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie die Wohnfunktion ergänzenden Verkehrsflächen und Sondernutzungen im Freiland (wie Spielplätze) sowie Freiland.

lit. c) **Industrie, Gewerbe:** (Punktraster violett)
Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Bauland – Gewerbegebiete und Industriegebiete 1 sowie Freiland.

lit. d) **Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete:** (Punktraster braun)
zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Bauland – Dorfgebiete und der landwirtschaftlichen Nutzung ergänzende Verkehrsflächen sowie Sondernutzungen im Freiland (wie Reitsport) sowie Freiland.

---

[1] *Bereiche, die in zentraler Lage gewachsene, dichtere Baustrukturen als der Umgebungsbereich und eine Durchmischung von Wohn- oder anderen Nutzungen (öffentliche Einrichtungen, Büros, Handels- und Dienstleistungsbetriebe) 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.*

lit. e) **Tourismus/ Ferienwohnen:** (Punktraster magenta)
Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Bauland – Erholungsgebiete (Planbezeichnung e) und Zweitwohnsitzgebiete (Planbezeichnung zw) sowie die angeführten Funktionen ergänzende Verkehrsflächen (wie Parkplätze) und Sondernutzungen im Freiland (wie Spielplätze, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen) sowie Freiland.

lit. f) **Bereiche mit 2 Funktionen:**
im Flächenwidmungsplan sind nur die jeweiligen Nutzungen gemäß den planlich festgelegten Funktionen sowie Freiland zulässig[2].

Z.4 Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen und Grünraumelemente:

lit. a) **Vorrangzonen/Eignungszonen** (grün und braun schraffierte Bereiche):
zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Sondernutzungen im Freiland und hierfür erforderliche Verkehrsflächen sowie Freiland.

lit. b) **Vorrangzonen/Eignungszonen für Verkehr** (gelb schraffierte Bereiche):
zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind nur Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr sowie Freiland.

lit. c) **Grünraumelemente** (hellgrüne Balken) dienen zur langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes (Freihaltung von Bebauungen zur Erhaltung von Sicht- und Blickbeziehungen).

(3) Entwicklungsgrenzen

Z.1 **Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen** (durchgehende grüne Linie) sind nicht zu überschreitende Entwicklungsgrenzen, die aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten (Geländesituation, Gewässer, Naturgefahren (Wildbäche, Steinschlag und Hochwasser), Waldgrenzen, gliedernde Freiraumelemente wie Kuppen, Uferbegleitgrün, steile Hanglagen, ...) und fehlende naturräumliche Voraussetzungen festgelegt werden. Eine Überschreitung ist gemäß § 42 und 42a StROG 2010 nach Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im öffentlichen Interesse möglich.

Z.2 **Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen** (durchgehende rote Linie) sind nicht zu überschreitende äußere Entwicklungsgrenzen, die aufgrund von siedlungspolitischen Entscheidungen (wie Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen aufgrund kompakter Siedlungsgefüge zur Wahrung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes) oder aufgrund siedlungspolitischer Rahmensetzungen (wie nach außen hin eingefrorene Entwicklungspotenziale) festgelegt werden. Eine Überschrei-

[2] *In Bereichen mit 2 Funktionen dürfen durch die Festlegungen im Flächenwidmungsplan keine Nutzungskonflikte entstehen.*

tung ist gemäß § 42 und 42a StROG 2010 nach Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes im öffentlichen Interesse möglich.

Z.3 Relative naturräumliche Entwicklungsgrenzen (strichlierte grüne Linie) sind Entwicklungsgrenzen, die nur nach Entfall der naturräumlichen Hinderungsgründe überschritten werden dürfen.

Z.4 Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (strichlierte rote Linie) sind Entwicklungsgrenzen, bei denen Überschreitungen bei gegebener Kriterienerfüllung bzw. siedlungspolitischer Willensbildung zulässig sind.

Z.5 Überschreitung Relativer Entwicklungsgrenzen

Eine Überschreitung von relativen Entwicklungsgrenzen ist ohne Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.00 im Ausmaß von einer ortsüblichen Bauplatztiefe (30 – 40 m) bei gegebener Kriterienerfüllung (keine Nutzungskollisionen zu erwarten, überwiegende (mind. 50 %) Konsumation der Potenziale innerhalb der Entwicklungsgrenzen) und unter Berücksichtigung des Raumordnungsgrundsatzes der Entwicklung „von innen nach außen“ zulässig.

Naturräumliche Entwicklungsgrenzen:

Lfde. Nr.	Definition:
1	Freihaltung von Uferstreifen bzw. Gewässern
2	Erhaltung von Wald- und/oder Gehölzstreifen
3	Fehlende naturräumliche Voraussetzungen
4	Erhaltung der charakteristischen Kulturlandschaft, ökologisch- oder klimatisch bedeutsamer Strukturen

Siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen:

Lfde. Nr.	Definition:
1	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklungen in Siedlungsschwerpunkten
2	Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen
3	Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Immissionen
4	Vermeidung von Nutzungskonflikten
5	Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes
6	Mangelhafte Infrastruktur oder Erschließung
7	Gemeindegrenze

§ 4
Ziele und Maßnahmen

(1) Sachbezogene Ziele[3] und Maßnahmen[4]:

Z.1 Naturraum und Umwelt

- Bedachtnahme auf das Orts-, Straßen- und Landschaftsbild und Erhaltung unbebauter, landschaftsgliedernder Grün- und Freiflächen
  - ➔ Abstimmung der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten und bestehender Festlegungen unter besonderer Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf das Straßen-, Orts-, und Landschaftsbild.
  - ➔ Freihaltung dieser Bereiche durch Festlegung von Grünraumelementen im Entwicklungsplan.
- Minderung von Nutzungskonflikten zwischen unterschiedlichen Nutzungen.
  - ➔ Freihaltung von Pufferbereichen im Flächenwidmungsplan zwischen konkurrierenden Nutzungen.
- Berücksichtigung von Naturgefahren (wie Wildbäche, Lawinen, Hangwässer, Steinschlag, Rutschungen)
  - ➔ Abstimmung des Entwicklungsplanes mit den Gefahrenzonen gem. Gefahrenzonenplan der WLV und Hochwasserabflussgebieten/Gefahrenzonen der Bundeswasserbauverwaltung.
- Erhaltung der bestehenden Seeuferbereiche unter Einbeziehung von Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits bestehenden öffentlich-sozialen sowie privat-gewerblichen Einrichtungen (wie Parkanlagen, Uferpromenaden, touristische Einrichtungen) und Erstellung eines Seeuferkonzeptes.
  - ➔ Festlegen von Freizeit- und Erholungsbereichen im Entwicklungsplan.

Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung:

- Festlegung eines Bevölkerungszielwertes von 1.300 Hauptwohnsitzen für das Jahr 2036.
- Sicherung einer ausreichenden Besiedelungsdichte in den einzelnen Ortsteilen zur besseren Ausnutzung von bestehenden Infrastruktureinrichtungen und planmäßige und auf den Bedarf abgestimmte Siedlungsentwicklung
  - ➔ planmäßige Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes durch Auffüllung, Abrundung und kleinräumige Erweiterungen der bestehenden Siedlungsgebiete
- Sicherstellung von verfügbaren und leistbaren Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung
  - ➔ Wohnbaulandneufestlegungen nur bei gegebenem Eigenbedarf oder für die Sicherstellung verfügbarer und leistbarer Bauplätze
  - ➔ Festlegung einer Beschränkungszone für Zweitwohnsitze im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 gemäß § 30 (2) StROG 2010

[3] *Die Zielsetzung wird mit einem Punktsymbol dargestellt*

[4] *zugehörige Maßnahmen (Symbol ➔)*

- ➔ Baulandmobilisierung durch Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik (Bebauungsfristen und privatwirtschaftliche Maßnahmen) oder durch Festlegung von Vorbehaltsflächen

- Die bestehenden Baulandpotenziale im Ortsteil Schachen (bestehende Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Nutzung) sollen mittel- bis langfristig konsumiert und der Ortsteil bei Baulandverfügbarkeit weiterentwickelt werden.
  - ➔ Festlegung von Gebieten mit baulicher Entwicklung für Wohnen bzw. Landwirtschaft
- Erhaltung und Pflege schützenswerter Elemente des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes.
  - ➔ Ersichtlichmachung denkmalgeschützter Objekte im Flächenwidmungsplan.
  - ➔ Berücksichtigung der bestehenden, dass Straßen-, Orts- und Landschaftsbild prägende Bausubstanz durch Erstellung eines Sachbereichskonzeptes Gestaltung.
- Sicherung von erforderlichen und dem künftigen Bedarf entsprechenden Grün- und Erholungsflächen (Sportanlagen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen) in den einzelnen Siedlungsgebieten und bedarfsorientierte Bereitstellung von Sport- und Freizeitangeboten für alle Altersgruppen.
  - ➔ Festlegung von Örtlichen Vorrangzonen/Eignungszonen im Entwicklungsplan

Z.3 Wirtschaft:

Landwirtschaft - Primärer Sektor:

- Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige, die Arbeitsplätze sichernde Land- und Forstwirtschaft (wie in Verbindung mit dem Betrieb Landmarkt), insbesondere im Hinblick auf deren Aufgaben im Bereich der Landschaftspflege und der Landschaftserhaltung
  - ➔ Festlegungen von Baulandkategorien Dorfgebiet in räumlich-funktionell zusammenhängenden Siedlungsgebieten wie in Gößl, Mosern, Untertressen, Zlaim
- Prüfung von Nutzungsprioritäten in Zusammenhang mit Baulanderweiterungen
  - ➔ Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen traditionellen landwirtschaftlichen Betrieben und künftiger Wohnnutzung durch entsprechende Abstandsregelungen
  - ➔ rechtliche Absicherung von landwirtschaftlichen Betrieben durch Hintanhaltung eines Heranrückens von neuen Wohnbebauungen im Nahbereich bestehender, landwirtschaftlicher Betriebe durch Ersichtlichmachung von Geruchszonen im Entwicklungsplan und Flächenwidmungsplan

Industrie- und Gewerbe - Sekundärer Sektor:

- Rücksichtnahme auf bestehende gewerbliche Betriebsstandorte und deren allfällige Erweiterungsmöglichkeiten bei allen Festlegungen und Maßnahmen der Örtlichen Raumplanung,
  - ➔ Festlegung von Gebieten mit baulicher Entwicklung für Industrie/Gewerbe im Entwicklungsplan und Pufferbereichen im Flächenwidmungsplan zu konkurrierenden Nutzungen.

- Schaffung der notwendigen rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben.
  - ➔ Festlegung von Entwicklungspotenzialen unter Berücksichtigung von Erschließung und Erreichbarkeit bzw. Berücksichtigung des Siedlungsbestandes (Vermeidung von Nutzungskonflikten).

Handel- und Dienstleistungen - Tertiärer Sektor:

- Sicherung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen sowie der Tourismus- und Freizeitinfrastruktur und bedarfsgerechter weiterer Ausbau.
  - ➔ Ausweisung geeigneter Standorte wie Erholungsgebiete bzw. Sondernutzungen im Freiland.
  - ➔ Festlegung von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben mit Erweiterungspotenzial im Freiland bei konkret vorliegenden Planungen gem. gemeindeweiter touristischer Gesamtuntersuchung.
- Der touristische Siedlungsschwerpunkt „Schachen-Murboden“ (bestehende Freizeit- und Erholungsfunktionen) soll mittel- bis langfristig weiterentwickelt werden.
  - ➔ Festlegung von Gebieten mit baulicher Entwicklung für Tourismus bzw. Sondernutzungen im Freiland im Anlassfall im Bereich von bestehenden touristischen Einrichtungen.
- Erhaltung der bestehenden Nahversorgung, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen und bedarfsgerechter weiterer Ausbau von Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung in den einzelnen Siedlungsschwerpunkten in Übereinstimmung mit der vorhandenen und angestrebten Siedlungsstruktur.
  - ➔ Schaffung der rechtlichen Grundlagen zur Ansiedelung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen durch entsprechende Festlegungen im Flächenwidmungsplan (wie Kerngebiete).

Z.4 Technische Infrastruktur:

- Verbesserung der Parkmöglichkeiten im Bereich der bestehenden Freizeit- und Erholungsbereiche.
  - ➔ Festlegung/Beibehaltung von Vorbehaltsfläche (Parkplatz, wie im Ortsteil Schachen gemäß Flächenwidmungsplan).
- Vorsorge zur langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Energieangebotes durch vermehrten Einsatz von Energie aus erneuerbaren, nichtfossilen Energiequellen (wie Biomasse, Solarthermie und Photovoltaik, Wasserkraft) und Setzen von Maßnahmen zur Energieeinsparung.
  - ➔ Erstellung eines Sachbereichskonzeptes Energie

(2) Raumbezogene Ziele und Maßnahmen:

Z.1 Entwicklungspriorität 1

Bräuhof/Hopfgarten (Regionaler Siedlungsschwerpunkt gem. REPRO Liezen) und Gößl, Archkogl, Gaiswinkl/Kreuz (Örtliche Siedlungsschwerpunkte):

Erhaltung der zentralen Funktionen im Gemeindegebiet als Sitz von öffentlicher Verwaltung, Bildung, Handels- und Dienstleistungen, Tourismuseinrichtungen, Gewerbe und Wohnen einschließlich zugehöriger Freizeit- und Erholungseinrichtungen unter Berücksichtigung der Naturgefahren durch Festlegung von geeigneten Entwicklungspotenzialen für die jeweiligen Gebiete mit baulicher Entwicklung sowie Örtlicher Vorrangzonen/Eignungszonen.

Archkogl/Zlaim

(Touristischer Siedlungsschwerpunkt):

Erhaltung und bedarfsorientierte Weiterentwicklung des touristisch genutzten Siedlungsraumes einschließlich zugehöriger Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen durch Festlegung von geeigneten Entwicklungspotenzialen sowie Örtlicher Vorrangzonen/ Eignungszonen.

Z.3 Entwicklungspriorität 2

kleinräumige und dezentrale Siedlungsgebiete:

Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen durch bedarfsorientierte Nachverdichtung/Arrondierung/Lückenschließung und kleinräumige Erweiterungen der infrastrukturell erschlossenen Siedlungsbestände unter Berücksichtigung der ersichtlich gemachten Naturgefahren und der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

§ 5
Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

(1) Das Örtliche Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 der Gemeinde Grundl-see tritt nach Genehmigung durch die Stmk Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

(2) Mit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 der Gemeinde Grundlsee tritt gleichzeitig das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.00 idgF. der Gemeinde Grundlsee außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister
Franz Steinegger

Gemeinde Grundlsee

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 5.00

KUNDMACHUNG (gem. § 24 (2) und (3) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026) ÖFFENTL. AUFLAGE (gem. § 24 (4) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)	**GEMEINDERATSBESCHLUSS ZUR AUFLAGE (gem. § 24 (1) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)**
Kundmachung vom	Zahl:
Anschlag am	Datum: 16.09.2026
Abnahme am	
Auflagefrist von 27.10.2026 bis 23.12.2026 Öffentliche Versammlung am 11.11.2026 um 18:00 Uhr im Gemeindeamt Grundlsee	**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (gem. § 24 (6) und (7) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)**
	Zahl:
	Datum:
Rundsiegel Bürgermeister	Rundsiegel Bürgermeister
GENEHMIGUNG DER STEIERMÄRKISCHEN LANDESREGIERUNG (gem. § 24 (9) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)	**KUNDMACHUNG (gem. § 24 (13) StROG 2010, LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)**
	Kundmachung vom
	Anschlag am
	Abnahme am
	Rundsiegel Bürgermeister

PLANVERFASSER:
PUMPERNIG & PARTNER GMBH
INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20|1|9

200FR22	Graz,	09.09.2026
Geschäftszahl	Ort	Stand

Pumpernig & Partner	**Unterzeichner**	Gernot Wolfgang Paar
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-21T15:13:17+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	

Bearb.: Ep/Si

L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LI\Grundlsee\Gde\200FR22_Grundlsee_Revision ÖEK_FWP 5.00\04 Auflageentwurf\Berichte Verordnung\ÖEK\20260909_200FR22_Ep_ÖEK_5.00_Wortlaut_Auflage.doc