Pumpernig & Partner

Wortlaut
zum
Flächenwidmungsplan 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 und Raumordnung
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/I/9

GZ: 200FR22

INHALTSVERZEICHNIS

		SEITE
WORTLAUT ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN Nr. 5.00		1
§ 1	Rechtsplan/ Plangrundlage/ Verfasser	1
§ 2	Festlegungen/ Abgrenzung der Nutzungsarten	1
§ 3	Festlegung der Baulandkategorien	2
	(1) Vollwertiges Bauland	2
	(2) Aufschließungsgebiete	2
	(3) Sanierungsgebiete	6
§ 4	räumlich übereinander liegende und zeitlich aufeinander folgende Nutzungen	7
§ 5	Festlegungen zur Bebauung und Höhenentwicklung	8
§ 6	Bebauungsplanzonierung	8
§ 7	Sondernutzungen im Freiland	11
§ 8	Beschränkungszone für Zweitwohnsitze	12
§ 9	Maßnahmen zur Aktiven Bodenpolitik	13
§ 10	Vorbehaltsflächen	14
§ 11	Inkrafttreten/ Außerkrafttreten	14
Verfahrensblatt		15

Abkürzungsverzeichnis:

Abs.	Absatz
BauG	Baugesetz
BBPl	Bebauungsplan
BGBl. Nr.	Bundesgesetzblatt Nummer
FWP	Flächenwidmungsplan
gem.	gemäß
GZ	Geschäftszahl
idF	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
iSd	im Sinne des/der
iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
leg cit	legis citatae (des zitierten Gesetzes)
lfde.	laufende
LGBl. Nr.	Landesgesetzblatt Nummer
lit.	Litera
Nr.	Nummer
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
EP	Entwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz
sh.	siehe
St/Stmk.	Steiermärkisch(e)(es)
Teilfl.	Teilfläche (eines Grundstückes)
u.a.	und andere
udgl.	und dergleichen
vgl.	vergleiche
WLV	Forsttechnischer Dienst der Wildbach- und Lawinenverbauung
Z.	Ziffer/Zahl
z.B.	zum Beispiel
GO	Gemeindeordnung
WRG	Wasserrechtsgesetz
AWG	Abfallwirtschaftsgesetz
REPRO	Regionales Entwicklungsprogramm
ÖPUL	Österreichisches Programm für umweltgerechte Landwirtschaft
RMP	Regionaler Mobilitätsplan

WORTLAUT ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 5.00 DER GEMEINDE GRUNDLSEE

Der Gemeinderat der Gemeinde Grundlsee hat in seiner Sitzung am 16.09.2026 gemäß § 38 (1) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl Nr. 49/2010 idF LGBl Nr. 20/2026 den Entwurf des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 (FWP) zur öffentlichen Auflage beschlossen. Die öffentliche Auflage des Entwurfes erfolgt in der Zeit von 27.10.2026 bis 23.12.2026.

§ 1
RECHTSPLAN/ PLANGRUNDLAGE/ VERFASSER

(1) Der Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 der Gemeinde Grundlsee besteht aus dem Verordnungswortlaut, der zeichnerischen Darstellungen, dem Bebauungsplanzonierungsplan, jeweils im Maßstab 1:5.000, dem Übersichtsplan im Maßstab 1:20.000 und der Plandarstellung Bebauungsgrundsätze Auffüllungsgebiet Jägerhofweg im Maßstab 1:1.000, jeweils Stand: 09.09.2026, GZ: 200FR22.

Die Begründungen sind im Erläuterungsbericht mit den nachfolgend aufgelisteten Deckplänen, Stand: 09.09.2026, GZ: 200FR22 angeführt:

- Baulandflächenbilanzplan Maßstab 1:5.000
- Differenzplan Maßstab 1:5.000
- Jahresgeruchsstunden Maßstab 1:5.000

(2) Die zeichnerischen Darstellungen, verfasst von der Pumpernig & Partner GmbH, Mariahilferstraße 20, 8020 Graz, basieren auf der Digitalen Katastermappe (DKM), Stand: 01.04.2026, bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung und stellen die räumlich/funktionelle Gliederung des Gemeindegebietes in Bauland, Verkehrsflächen und Freiland gemäß § 26 (1) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026 dar.

(3) Erläuternde/Erklärende Ausführungen werden als informelle, unverbindliche Anmerkungen im Wortlaut kursiv dargestellt.

§ 2
FESTLEGUNGEN/ ABGRENZUNG DER NUTZUNGSARTEN

(1) Die Festlegung von Grenzen im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 sind Nutzungsgrenzen aufgrund der Lage in der Natur und den naturräumlichen Gegebenheiten.

(2) Sofern sich die Abgrenzungen des Baulandes mit den auf der Plangrundlage ersichtlichen Grundgrenzen und Baulandgrenzen aufgrund gegebener bundes- und landesgesetzlicher Nutzungsbeschränkungen (Hochwasserabflussbereiche, Wald) bzw. aus siedlungspolitischen Zielsetzungen nicht decken, sind die erforderlichen Kotierungen im Planwerk näher dargestellt.

§ 3
FESTLEGUNG DER BAULANDKATEGORIEN
GEMÄSS § 29 (2) – (4) STROG 2010

(1) VOLLWERTIGES BAULAND (gemäß § 29 (2) StROG 2010)

Vollwertiges Bauland sind alle Baulandflächen, die nicht ausdrücklich als Aufschließungsgebiete gem. § 3 (2) des Wortlautes oder Sanierungsgebiete gem. § 3 (3) des Wortlautes festgelegt sind.

(2) AUFSCHLIESSUNGSGEBIETE (gemäß § 29 (3) StROG 2010)

Die Bezeichnung der Aufschließungsgebiete erfolgt entsprechend dem beiliegenden Planwerk zum Flächenwidmungsplan. Für die Umsetzung der Aufschließungserfordernisse sind die Grundstückseigentümer/Bauwerber verantwortlich.

Äußere Anbindung:
Herstellung einer rechtlich gesicherten und ausreichend dimensionierten Zufahrtsstraße.

Innere Erschließung:
Herstellung der verkehrstechnischen Erschließung innerhalb des Aufschließungsgebietes und Herstellung des Anschlusses an den Kanal, Herstellung der Wasserversorgung, Stromversorgung.

Parzellierung:
Herstellung nach Form und Größe zweckmäßig gestaltete Baugrundstücke.

Oberflächen-/Hangwasserentsorgung:
Herstellung einer ausreichend dimensionierten Entsorgung der Oberflächen-/Hangwasserentsorgung im Rahmen einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung unter Zugrundelegung eines mind. 10-jährlichen Bemessungsereignisses.

Lärmschutzmaßnahmen:
Umfassende Lärmfreistellung des Bauplatzes für die jeweilige Nutzung (Gebäude und wesentliche Freiflächen) gem. den Vorgaben der ÖNORM S 5021 oder nach Vorgabe einer an deren Stelle tretende Nachfolgenorm.

Gefahrenfreistellung:
Umsetzung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung der relevanten Bauplatzbereiche in Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung aufgrund der Lage innerhalb von Gelben Wildbachgefahrenzonen.

Tierhaltung:
Nachweis keiner unzumutbaren Belästigung durch Geruch aus der Tierhaltung innerhalb der Geruchszone für die jeweilige Nutzung.

FESTGELEGTE AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

Lfde. Nr. [1]	Bebauungsplan-zonierung	Baugebietskategorie/ Flächenausmaß	• Fehlende Aufschließungserfordernisse - Ersichtlichmachungen	Suchgrund-stück[2]
KG 67003 Grundlsee				
1	Kein Planungsinstrument	**DO (1) 0,2 – 0,4** *2.177 m²*	• Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung	260
2	Kein Planungsinstrument	**WA (2) 0,2 – 0,4** *4.000 m²*	• Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung	456/2
3	Kein Planungsinstrument	**DO (3) 0,2-0,4** *1.022 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung - Wasserschongebiet Totes Gebirge	486/1
4	Kein Planungsinstrument	**DO (4) 0,2-0,4** *830 m²*	• Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung	481/3
5	Kein Planungsinstrument	**WR (5) 0,2-0,4** *2.379 m²*	• Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Gelbe Wildbachgefahrenzone der WLV	547/2
6	Kein Planungsinstrument	**[WR (6)] 0,2-0,4** *2.301 m²*	• Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung - Wald	541/1
7	Kein Planungsinstrument	**KG (7) 0,5,1,0** *1.144 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Gelbe Lawinengefahrenzone der WLV	640/2
8	Bebauungsplan B1	**DO (8) 0,2-0,4** *4.419 m²*	• Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Gelbe Lawinengefahrenzone der WLV	761/1

[1] *Gemäß Flächenwidmungsplan (Planwerk)*
[2] *Das Suchgrundstück hat lediglich informativen Charakter und dient der einfacheren Auffindbarkeit im Plan.*

9	Bebauungsplan B2	**DO (9) 0,2-0,4** *6.420 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung - Gelbe Wildbachgefahrenzone der WLV - Gelbe Lawinengefahrenzone der WLV	743
10	Bebauungsplan B3	**WA (10) 0,2-1,0** *3.757 m²*	• Geruchsfreistellung - Geruchszone	811/4
11	Bebauungsplan B4	**WR (11) 0,2-0,4** *5.123 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Gelbe Wildbachgefahrenzone der WLV	794
12	Kein Planungsinstrument	**WR (12) 0,2-0,4** *2.060 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Parzellierung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung - Gelbe Wildbachgefahrenzone der WLV	805/1
13	Kein Planungsinstrument	**WA (13) 0,2-0,5** *818 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Lärmfreistellung - Landesstraße L703	826/3
14	Bebauungsplan B5	**WA (14) 0,2-0,5** *3.204 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Gelbe Wildbachgefahrenzone der WLV - Brauner Hinweisbereich der WLV	845/1
15	Kein Planungsinstrument	**[WR (15)] 0,2-0,4** *928 m²*	• Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung - Wald - Gelbe Wildbachgefahrenzone der WLV	856/8
16	Kein Planungsinstrument	**WA (16) 0,2-0,4** *535 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung • Lärmschutzmaßnahmen - Landesstraße L703	978/12

17	Kein Planungsinstrument	**WA (17) 0,2-0,4** *2.067 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Landesstraße L703	1036
18	Bebauungsplan B8	**WA (18) 0,2-0,4** *6.541 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Gefahrenfreistellung - Wald	1212
19	Kein Planungsinstrument	**WR (19) 0,2-0,4** *2.403 m²*	• Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung • Parzellierung	1162/39
20	Kein Planungsinstrument	**[WR (20)] 0,2-0,4** *692 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächen-/Hangwasserentsorgung - Gelbe Wildbachgefahrenzone - Wald	779
21	Kein Planungsinstrument	**WA (21) 0,2-0,4** *625 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächenwasserentsorgung • Lärmschutzmaßnahmen - Landesstraße L703	2231
22	Kein Planungsinstrument	**WA (22) 0,2-0,4** *1.429 m²*	• Äußere Anbindung • Innere Erschließung • Oberflächenwasserentsorgung • Lärmschutzmaßnahmen	2241/1

(3) SANIERUNGSGEBIETE (gemäß § 29 (4) StROG 2010)

Z. 1 Sanierungsgebiet Naturgefahren (NG):

Die Festlegung als Sanierungsgebiet „NG“ gemäß § 29 (4) StROG 2010 gilt für sämtliche bebauten Baugebiete und allenfalls dazwischen liegende unbebaute Einzelbauplätze, die innerhalb einer **Gelben Wildbachgefahrenzone,** eines **Braunen Hinweisbereiches** der WLV oder eines **Hochwasserabflussbereiches/einer Gefahrenzone** der Bundeswasserbauverwaltung liegen (davon ausgenommen sind festgelegte Aufschließungsgebiete).

Als Sanierungszeitraum zur Beseitigung des Sanierungsmangels (Gefahrenfreistellung) wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 eine Frist von 15 Jahren festgesetzt. Die Zuständigkeit zur Sanierung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Somit ist diese Frist bei fruchtlosem Fristablauf gem. § 29 (4) StROG 2010 verlängerbar.

Die Darstellung des Gefahrenzonenplanes im Flächenwidmungsplan hat nur unverbindlichen Informationscharakter und ist ausschließlich der ministeriell genehmigte Gefahrenzonenplan aufgrund einer allfälligen Maßstabproblematik heranzuziehen. Die Anwendung der Gefahrenzonenplaninformationen auf konkrete Planungen und Bauvorhaben bedarf immer einer einzelfallbezogenen Sachverständigenbewertung.

Z. 2 Sanierungsgebiete Immissionen - Lärm (IM) [3]

Als Lärmsanierungsgebiet Lärm werden jene als Bauland ausgewiesenen, bebauten Baugebiete und allenfalls dazwischen liegende unbebaute Einzelbauplätze festgelegt, für welche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. unzumutbare Belästigungen durch Umgebungslärm zu erwarten sind[4] (davon ausgenommen sind festgelegte Aufschließungsgebiete).

Als Sanierungszeitraum zur Beseitigung des Sanierungsmangels (Lärmfreistellung) wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 eine Frist von 15 Jahren festgesetzt. Die Zuständigkeit zur Sanierung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Somit ist diese Frist bei fruchtlosem Fristablauf gem. § 29 (4) StROG 2010 verlängerbar.

Z.3 Sanierungsgebiete Immissionen – Luft (IM)

Als Sanierungsgebiet Luft werden jene als Bauland ausgewiesenen, bebauten Baugebiete (WR, WA) und allenfalls dazwischen liegende unbebaute Einzelbauplätze festgelegt, für welche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit bzw. unzumutbare Belästigungen durch Tierhaltungsbetriebe zu erwarten sind[5] (davon ausgenommen sind festgelegte Aufschließungsgebiete).

---

[3] Die planliche Abgrenzung der Sanierungsgebiete Immissionen – Lärm erfolgt im Deckplan Beschränkungen.

[4] *Eine Belästigung ist dann unzumutbar, wenn sie zu erheblichen Störungen des Wohlbefindens, zu psychosomatischen Beschwerden bzw. zu funktionellen oder organischen Veränderungen führen kann.*

[5] *Lage innerhalb von Geruchszonen gem. § 27 (2) StROG 2010.*

Als Sanierungszeitraum zur Beseitigung des Sanierungsmangels (Beseitigung der Geruchsbelästigung) wird gemäß § 29 (4) StROG 2010 eine Frist von 15 Jahren festgesetzt. Die Beseitigung der Sanierungsmängel liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde. Somit ist diese Frist bei fruchtlosem Fristablauf gem. § 29 (4) StROG 2010 verlängerbar.

§ 4
RÄUMLICH ÜBEREINANDER LIEGENDE UND ZEITLICH AUFEINANDER FOLGENDE NUTZUNGEN GEMÄSS § 26 (2) STROG 2010

(1) Im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 werden alle Fußgänger- und Straßenverbindungen über den Gewässern (Brücken) als **räumlich übereinander liegende Nutzungen** als Freiland - Ersichtlichmachung Gewässer und Verkehrsfläche festgelegt.

(2) Die als Wald ersichtlich gemachten Baugebiete werden als **Freiland** mit zeitlich aufeinander folgender Nutzung als **Bauland** festgelegt.

Suchgrundstück	Geltende Nutzung	Nachfolge-nutzung	Eintrittsbedingung
KG 67003 Grundlsee			
779	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WR (20) 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
1162/29	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WR 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
587/2	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	KG 0,5-1,0	Entlassung aus dem Forstzwang
1404/3	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	DO 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
720/29	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WR 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
541/1	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WR (6) 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
639/1	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	KG 0,5-1,0	Entlassung aus dem Forstzwang
978/29	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WA 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
978/42	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WA 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
957/2	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WA 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang
606/3	Freiland - Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung	WR 0,2-0,4	Entlassung aus dem Forstzwang

Nach nachweislicher Erfüllung der Eintrittsbedingung und nach Kenntnisnahme durch den Gemeinderat tritt die Nachfolgenutzung in Kraft.

§ 5
FESTLEGUNGEN ZUR BEBAUUNG UND HÖHENENTWICKLUNG GEMÄSS § 26 (2) STROG 2010

(1) Für das Bauland – Erholungsgebiet (EH), 0,2-0,8 auf den Grundstücken Nr. 2136/2 und 2137 (jeweils Teilfl.), beide KG 67003 Grundlsee, werden nachfolgende Bebauungsgrundsätze festgelegt:

- zul. Geschoßanzahl[6]: KG, EG, OG, und DG (2+D)
- Dachform: Satteldach (33-45°) mit grauen Farbtönen
- Bebauungsweise: offen/gekuppelt
- Fassadengestaltung:
  - Putzfassade im KG und EG
  - Holzfassade im OG und DG

(2) Für das Bauland – Erholungsgebiet (EH), 0,2-0,8 auf den Grundstücken Nr. 1489/1 und 1490 (jeweils Teilfl.), beide KG 67003 Grundlsee, werden nachfolgende Bebauungsgrundsätze festgelegt:

- zul. Geschoßanzahl: KG, EG, OG1, OG2 und DG (3+D)
- Dachform: Satteldach (33-45°) mit grauen Farbtönen
- Bebauungsweise: offen
- Fassadengestaltung:
  - Putzfassade und/oder Holzfassade

§ 6
BEBAUUNGSPLANZONIERUNG GEMÄSS § 26 (4) iVm § 40 (1) STROG 2010

(1) Erlassung von Bebauungsplänen:
Im Bebauungsplanzonierungsplan erfolgt die plangrafische Darstellung jener Gebiete, für welche im öffentlichen Interesse der Gemeinde Grundlsee das Planungsinstrument des Bebauungsplanes gemäß § 40 StROG 2010 festgelegt ist.

[6] *KG..Kellergeschoß, EG... Erdgeschoß. OG...Obergeschoß, DG... Dachgeschoß*

Für nachstehende Flächen sind Bebauungspläne zu erstellen bzw. anzupassen.

Nr.	ASG	Ausweisung	dzt. Bezeichnung	Suchgrundstück	Festlegungen gemäß § 26 (4), 3. u. 4.Satz StROG 2010
KG 67003 Grundlsee					
B1	8	DO (0,2-0,4)	Bräuhof	761/1	
	Begründung: Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb von Gefahrenzonen der WLV				
	Zielsetzung: Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Festlegung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Oberflächenwasserentsorgungskonzept Konzept zur Gefahrenfreistellung der relevanten Bauplatzbereiche Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B2	9	DO (0,2-0,4)	Bräuhof	751/1	
	Begründung: Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb von Gefahrenzonen der WLV				
	Zielsetzung: Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Festlegung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Oberflächenwasserentsorgungskonzept Konzept zur Gefahrenfreistellung der relevanten Bauplatzbereiche Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B3	10	WA (0,2-1,0)	Bräuhof	811/4	
	Begründung: Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb von Gefahrenzonen der WLV				
	Zielsetzung: Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Festlegung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung Berücksichtigung Tierhaltungsbetrieb Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Oberflächenwasserentsorgungskonzept Konzept zur Gefahrenfreistellung der relevanten Bauplatzbereiche Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B4	11	WR (0,2-0,4)	Bräuhof	794	
	Begründung: Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb von Gefahrenzonen der WLV				
	Zielsetzung: Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung.				

Nr.	ASG	Ausweisung	dzt. Bezeichnung	Suchgrundstück	Festlegungen gemäß § 26 (4), 3. u. 4.Satz StROG 2010
	Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Festlegung von Maßnahmen zur Gefahrenfreistellung Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	<u>Vorfragen für die Bebauungsplanung:</u> Oberflächenwasserentsorgungskonzept Konzept zur Gefahrenfreistellung der relevanten Bauplatzbereiche Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B5	14	WA (0,2-0,5)	Bräuhof	845/1	
	<u>Begründung:</u> Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet und innerhalb eines Braunen Hinweisbereiches der WLV				
	<u>Zielsetzung:</u> Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Festlegung von Maßnahmen zur Hangwasserentsorgung Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	<u>Vorfragen für die Bebauungsplanung:</u> Oberflächenwasserentsorgungskonzept Konzept zur Entsorgung der Hangwässer Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B6		WA (0,2-0,4)	Gößl	2077/1	
	<u>Begründung:</u> Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet				
	<u>Zielsetzung:</u> Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	<u>Vorfragen für die Bebauungsplanung:</u> Oberflächenwasserentsorgungskonzept Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B7		WA (0,2-0,4	Gößl	2239/1	
	<u>Begründung:</u> Unbebaute Baulandfläche in sichtexponierter Siedlungsrandlage				
	<u>Zielsetzung:</u> Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	<u>Vorfragen für die Bebauungsplanung:</u> Oberflächenwasserentsorgungskonzept Erschließungs- und Parzellierungskonzept				
B8	18	WA (0,2-0,4)	Archkogl/Zlaim	1215/1	
	<u>Begründung:</u> Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet				
	<u>Zielsetzung:</u> Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	<u>Vorfragen für die Bebauungsplanung:</u> Oberflächenwasserentsorgungskonzept Erschließungs- und Parzellierungskonzept				

Nr.	ASG	Ausweisung	dzt. Bezeichnung	Suchgrundstück	Festlegungen gemäß § 26 (4), 3. u. 4.Satz StROG 2010
B9		WR (0,2-0,4)	Archkogl	1172	
	Begründung: Unbebaute Baulandfläche > 3.000 m² im Landschaftsschutzgebiet				
	Zielsetzung: Erhalt der gebietstypischen, offenen Wohnbebauung. Sicherstellung der Einfügung künftiger Bebauungen in das umliegende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild hins. Gebäudehöhe, Dachform und Freiflächen. Gilt für alle Neu-/ Zu- und Umbauten.				
	Vorfragen für die Bebauungsplanung: Oberflächenwasserentsorgungskonzept Erschließungs- und Parzellierungskonzept				

(2) *Rechtswirksame Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien:*

Die rechtswirksamen Bebauungspläne und Bebauungsrichtlinien sind ebenfalls im Bebauungsplanzonierungsplan lagerichtig dargestellt und nachfolgend aufgelistet.

Bebauungspläne:

Bestehende Bebauungspläne sind im eigenen Wirkungsbereich aufgrund gegebener und zwischenzeitlich geänderter Planungsvoraussetzungen anzupassen und auf die neuen räumlich-funktionellen/siedlungspolitischen Gegebenheiten der Gemeinde Grundlsee abzustimmen. Diese Bebauungspläne werden im Bebauungsplanzonierungsplan als anpassungsbedürftig (a) gemäß Planzeichenverordnung 2016 dargestellt.

Nr.	Bezeichnung	Suchgrundstück.Nr./KG	Rechtskraft
B1r	„Archkogl“	1135, KG Grundlsee	11.11.2016
B2a	„Zlaim“	1117/20, KG Grundlsee	27.11.2019
B3r	„Zlaim Dorf C“	1117/19, KG Grundlsee	15.07.2020

§ 7
SONDERNUTZUNGEN IM FREILAND
GEMÄSS § 33 (3) Z. 1 STROG 2010

(1) Innerhalb der in der Plandarstellung festgelegten Einschränkungen für bauliche Anlagen (be) ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die ein Abflusshindernis darstellen, unzulässig.

(2) Auffüllungsgebiet (AFG) gemäß § 33 (3) Z.2 StROG 2010:
Für die Sondernutzung im Freiland - Auffüllungsgebiet „Jägerhofweg“ (Suchgrundstück Nr. 1429/2, KG Grundlsee) werden folgende Bebauungsgrundlagen (vgl. Planbeilage) gemäß § 33 (3) Z. 2 StROG 2010 (geltend für alle Neubauten und für Zu-/ Umbauten der bestehenden Wohngebäude) festgelegt.

Z. 1 Baugrenzlinien/bebaubare Bereiche/Bebauungsgrad:

- Die Situierung der Wohngebäude (max. 1 Wohnhaus je unbebauter Lücke bzw. Bauplatz) ist innerhalb der im Planwerk (Bebauungsgrundlagen) näher festgelegten

Baugrenzlinien zulässig. Für Nebengebäude gelten die Bestimmungen des § 33 (5) Z. 7 Stmk ROG 2010 idgF.

- Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche können Wohngebäude unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG 1995 idgF frei situiert werden.
- Für die unbebauten Bauplätze (Lücken) wird der max. zulässige Bebauungsgrad mit 0,30 festgelegt.

Z. 2 Bebauungsweise:

- Die zulässige Bebauungsweise wird gemäß Plandarstellung der Bebauungsgrundlagen festgelegt.

Z. 3 Zulässige Geschossanzahl/Gebäudehöhe:

- Die max. zulässige Geschossanzahl und zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird gemäß Plandarstellung der Bebauungsgrundlagen festgelegt.

Z. 4 Dachform/ Firstrichtung:

- Als Dachform wird das Satteldach und Krüppelwalmdach festgelegt.
- Die Hauptfirstrichtung ist gemäß Bestandsbebauung auszurichten.
- Die Dachneigung wird mit mind. 33° und höchstens 45° festgelegt.
- Zulässige Dacheindeckungsmaterialien sind flache, kleinformatige Deckungsmaterialien in grauer Farbe.
- Die Ausbildung von stehenden Einzelgaupen (Giebel- oder Schleppgaupen) ist zulässig.

Z. 5 Fassadengestaltung:

- Die Fassadengestaltung ist als Putzfassade mit blassen Farben und/ oder als Holzfassade zulässig.

Z. 6 Geländeveränderungen:

- Geländeveränderungen sind nur im technisch unabdingbaren Ausmaß bis zu einer Höhe von max. 1 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Erforderliche Böschungen sind in begrünter Form zu gestalten. Die Verwendung von Fluss- und Löffelbausteinen ist unzulässig.

§ 8
BESCHRÄNKUNGSZONE FÜR ZWEITWOHNSITZE
GEMÄSS § 30 (2) STROG 2010

Gem. § 14 des Stmk. Grundverkehrsgesetzes, LGBl. Nr. 134/1993 ist die Gemeinde Grundlsee als Vorbehaltsgemeinde festgelegt.

Gemäß § 30 (2) StROG 2010 wird für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Grundlsee eine Beschränkungszone für Zweitwohnsitze festgelegt.

Ausgenommen von dieser Beschränkungszone für Zweitwohnsitze sind die bestehenden Zweitwohnsitzgebiete (ZW) auf den Grundstücken Nr. 843/6 sowie 1016/3, 1019/2, 1019/3, 1024, 978/23 und .552, alle KG 67003 Grundlsee und die bestehenden Kerngebiete (KG) auf den Bauflächen Nr. .505/1, .505/2, .530 und .798 sowie den Grundstücken Nr. 746/1, 746/2, 746/7 und 745/2, alle KG 67003 Grundlsee

§ 9
MASSNAHMEN ZUR AKTIVEN BODENPOLITIK
GEMÄSS § 34 STROG 2010

Bebauungsfristen gemäß § 36 StROG 2010

Für alle unbebauten Baulandflächen eines Eigentümers, die zusammenhängend mind. 1.000 m² umfassen, werden gemäß § 36 StROG 2010 nachfolgende Bebauungsfristen von 5 Jahre mit nachfolgend angeführten Fristbeginn als Maßnahme zur Aktiven Bodenpolitik festgelegt.

Der Beginn des Fristenlaufes der Bebauungsfrist von 5 Jahren wird mit Rechtskraft des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 (RK FWP) bzw. für Gebiete, bei denen die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt wurde, mit Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplanes (RK BBPl) festgelegt.

Als Sanktion wird bei fruchtlosem Fristablauf die Leistung einer Raumordnungsabgabe (RO-abgabe) gemäß § 36 (3) Z.1 StROG 2010 festgelegt. Diesbezüglich gelten die Bestimmungen des § 36 (4) bis (8) StROG 2010.

Grdst. Nr.	Flächen-widmung	ASG	Bebauungs-dichte	Flächen-ausmaß	Beginn der Bebauungsfrist	Sanktion
KG 67003 Grundlsee						
751/1 (Teilfl.)	DO	9	0,2-0,4	1.662 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
758/1	DO	9	0,2-0,4	1.117 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
744 (Teilfl.) u. 743	DO	9	0,2-0,4	1.737 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
746/5 (Teilfl.) u. 745/1	DO	9	0,2-0,4	1.184 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
762/1 (Teilfl.) u. 761/1	DO	8	0,2-0,4	2.551 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
811/4, 813/1, 814, 815 u. 816/1	WA	10 (Teilfl.)	0,2-1,0	3.450 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
763/2	DO	8	0,2-0,4	1.581 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
793/1 u. 794 (jeweils Teilfl.)	WR	11	0,2-0,4	3.104 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
795/1 u. 796/1	WR	11	0,2-0,4	1.048 m²	RK BBPL	RO-Abgabe

843/3 u. 845/1	WA	14	0,2-0,5	2.192 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
1215/1 u. 1218	WA	18	0,2-0,4	1.865 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
1217	WA	18	0,2-0,4	1.261 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
1212 u. 1213	WA	18	0,2-0,4	2.900 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
2077/1	WA		0,2-0,4	3.233 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
2239/1	WA		0,2-0,4	2.166 m²	RK BBPL	RO-Abgabe
1171/6, 1171/7 u. 1172	WR		0,2-0,4	1.841 m²	RK BBPL	RO-Abgabe

§ 10
VORBEHALTSFLÄCHEN
GEMÄSS § 26a STROG 2010

Zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele wird im öffentlichen Interesse nachfolgende Vorbehaltsfläche gem. § 26a StROG 2010 festgelegt.

Grdst. Nr.	Flächenwidmung	Vorbehaltsfläche
KG 67003 Grundlsee		
2140/2 (Teilfl.)	Freiland – Land- und/oder forstwirtschaftliche Nutzung (LF), Ersichtlichmachung Wald	Parkplatz (P)

§ 11
INKRAFTTRETEN / AUSSERKRAFTTRETEN

(1) Die Verordnung des Flächenwidmungsplans Nr. 5.00 der Gemeinde Grundlsee, tritt nach Genehmigung durch die Steiermärkische Landesregierung mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist (§ 38 (13) StROG 2010) folgenden Tag in Kraft.

(2) Mit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 der Gemeinde Grundlsee tritt gleichzeitig der Flächenwidmungsplan Nr. 3.00 idgF der Gemeinde Grundlsee außer Kraft.

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister
Franz Steinegger

Gemeinde Grundlsee

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR 5.00

KUNDMACHUNG (gem. § 38 (2) und (3) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026), ÖFFENTL. AUFLAGE (gem. § 38 (4) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)	BESCHLUSS DES GEMEINDERATES ZUR AUFLAGE (gem. § 38 (1) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)
Kundmachung vom	Zahl:
Anschlag am	Datum: 16.09.2026
Abnahme am	**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES (gem. § 38 (6) u. (7) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 20/2026)**
Auflagefrist von 27.10.2026 bis 23.12.2026	Zahl:
	Datum:
Rundsiegel Der Bürgermeister	Rundsiegel Der Bürgermeister

GENEHMIGUNG DER STMK. LANDESREGIERUNG (gem. § 38 (12) StROG 2010)	KUNDMACHUNG (gem. § 38 (13) StROG 2010)
	Kundmachung vom
	Anschlag am
	Abnahme am
	Rundsiegel Der Bürgermeister

PLANVERFASSER:

PUMPERNIG & PARTNER GMBH

INGENIEURBÜRO FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
8020 GRAZ, MARIAHILFERSTRASSE 20|1|9

Pumpernig & Partner	**Unterzeichner**	Gernot Wolfgang Paar
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-19T16:19:25+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.	

200FR22	Graz,	09.09.2026
Geschäftszahl	Ort	Datum

Bearb.: Ep/Bl
L:\02 - Kunden\01 Steiermark\LI\Grundlsee\Gde\200FR22_Grundlsee_Revision ÖEK_FWP 5.00\04 Auflageentwurf\Berichte Verordnung\FWP\20260909_200FR22_Ep_FWP 5.00_Wortlaut_Auflage.docx