

**Wortlaut
zum
Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 5.00
der Marktgemeinde
Gralla**



Stand: 10.10.2023

Verfasser:



Pumpernig & Partner ZT GmbH

staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker
Raumplanung, Raumordnung und Geographie
DI Maximilian Pumpernig
Mag. Christine Schwabinger
Mag. Gernot Paar, MSc
8020 Graz, Mariahilferstraße 20/1/9

Bearbeitung:

DI Maximilian Pumpernig
DI Günther Eppensteiner (Referent)
Julia Terzic, BSc (Grafik)
Michelle Pappel (Textbearbeitung)

GZ: 200FR20



INHALTSVERZEICHNIS

KURZFASSUNG	1
§ 1 Umfang und Inhalt	4
§ 2 Plangrundlage und Verfasser	4
§ 3 Festlegungen des Entwicklungsplanes	5
(1) Abgrenzung und Übernahme Überörtlicher Festlegungen	5
(2) Räumlich-funktionelle Gliederung – Die Örtlichen Funktionen	6
(3) Entwicklungsgrenzen	7
§ 4 Ziele und Maßnahmen	9
(1) Sachbezogene Ziele und Maßnahmen	9
(2) Raumbezogene Ziele und Maßnahmen	13
§ 4a Räumliches Leitbild	14
§ 5 Grundsätze zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen	14
§ 6 Wirkung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes	14
§ 7 Inkrafttreten/ Außerkrafttreten	15
VERFAHRENSBLATT	16

KURZFASSUNG

Die Marktgemeinde Gralla kommt ihrer gesetzlichen Verpflichtung nach, das geltende Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.00 mit dem zugehörigen Entwicklungsplan und den geltenden Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 auf Basis der aktuellen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 planmäßig fortzuführen.

Das wesentliche Planungsinstrument stellt dabei das neue Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.00 mit dem zugehörigen Entwicklungsplan auf Basis der aktuellen Rechtsnorm dar. Dieses Planungsinstrument ist aufgrund der geltenden Rechtslage als eigene Verordnung zu erlassen und soll die Entwicklung der Marktgemeinde Gralla für die kommenden 15 Jahre hinsichtlich ihrer räumlich-funktionellen Ausrichtung raumordnungsfachlich wie raumordnungsrechtlich planmäßig und nachhaltig leiten.

In Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des StROG 2010 idF. LGBl Nr. 15/2022, den geltenden Bestimmungen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP 2009, LGBl. Nr. 75/2009) und dem geltenden Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. Nr. 88/2016) werden, ausgehend von den digitalen Grundlagendaten des GIS-Steiermark und der vorliegenden Bestands- und Problemanalyse (März 2021), sowie aufbauend auf das geltende Örtliche 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.

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.

Die Marktgemeinde Gralla befindet sich in räumlich-funktioneller Nähe zum süd- und südwestlich angrenzenden Regionszentrum Leibnitz (wodurch sich ein reger Austausch von Arbeitsplatzangeboten und Dienstleistungsangeboten ergibt). Diesbezüglich gibt es eine Wechselwirkung hinsichtlich Einkaufs- und Fachmarktzentren zwischen Gralla und dem Regionszentrum.

Gralla befindet sich an der hochrangigen Infrastrukturachse Graz-Leibnitz-Maribor-Zagreb sowie den Anbindungsmöglichkeiten zu den Naherholungs- und Tourismusstandorten der Südsteiermark mit ihren attraktiven Naherholungs- und Gastronomieangeboten. Über die S-Bahnhaltestelle Kaindorf an der Sulm besteht auch ein attraktives schienengebundenes öffentliches Verkehrsmittel in den Grazer Zentralraum neben den bestehenden attraktiven Buslinienverbindungen innerhalb der Gemeinde.

Das Gemeindegebiet von Gralla ist durch kleinteilige Landwirtschaften, einer großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Vorrangzone nord-süd-gerichtet, östlich und westlich der Pyhrnauto-

bahn A9 sowie einer historisch entwickelten kleinteiligen Siedlungsstruktur östlich der Pyhrnautobahn, welche hauptsächlich noch durch landwirtschaftliche Nutzungen und Funktionen geprägt wird, gekennzeichnet.

Westlich der Pyhrnautobahn A9 schaffen zwei größere zusammenhängende Waldkomplexe eine erhöhte Lebensqualität für die westlich daran angrenzenden Wohnsiedlungsgebiete (Naherholungsraum) und soll zwischen diesen beiden Waldgebieten der bestehende Freiraum weiterhin der Landwirtschaft bzw. Naherholung der Bewohner:innen dienen.

Gralla ist als Teilregionales Zentrum festgelegt und erfolgt die Abgrenzung des Teilregionalen Zentrums Gralla gemäß den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und -analyse der einzelnen Siedlungsräume bzw. durch Übernahme des im Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 4.00 bereits festgelegten Örtlichen Siedlungsschwerpunktes „Hauptort“. Die im 4. Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Gralla als Örtliche Siedlungsschwerpunkte festgelegten Ortsteile Altgralla und Untergralla können, da den geltenden Bestimmungen des § 22 (5) StROG 2010 nicht mehr gerecht werdend, im 5. Örtlichen Entwicklungskonzept daher nicht mehr als solche festgelegt werden.

Das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gralla liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Übereinkommens zum Schutze der Alpen (Alpenkonvention). Aus diesem Grunde ist der Planungsleitfaden „Alpenkonvention in der Örtlichen Raumplanung“ (herausgegeben vom Amt der Stmk. Landesregierung, Abteilung 13, Stand: September 2012) für das gegenständliche Revisionsverfahren zum 5. Örtlichen Entwicklungskonzept nicht heranzuziehen.

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 Teilziele und Maßnahmen zur Entwicklung der einzelnen Ortsteile innerhalb des gesamten Gemeindegebietes vorgesehen sind. Wesentliche Gliederungselemente des Entwicklungsplans sind die naturräumlichen Gegebenheiten sowie die neu festzulegenden äußeren Entwicklungsgrenzen aufgrund von bestehenden Nutzungsbeschränkungen und/oder überörtlich geregelten Planungsvorgaben sowie siedlungspolitischen Zielsetzungen. Die Grenzen werden größtenteils durch überörtliche Planungen (landwirtschaftliche Vorrangzonen und Grünzonen) und infrastrukturelle Gegebenheiten bestimmt. Die im Entwicklungsplan Nr. 5.00 zusätzlich dargestellten Funktions- und Freiraumbereiche (z.B. die im siedlungspolitischen Interesse festgelegten Grün- und Freihaltezone) bilden aufeinander abgestimmte räumlich-funktionelle Einheiten und sollen differenzierte Aufgaben (z.B. landwirtschaftliche Nutzungen, Landschaftspflege, Freihaltebereiche, Erholungsgebiete) im Rahmen der Gesamtentwicklung der Marktgemeinde Gralla erfüllen.

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 gesetzlich geforderten 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 Marktgemeinde Gralla festgelegten Zielsetzungen im Sinne des „Roten Fadens der Planung“ folgen und sich daraus keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Gralla, am 19.12.2022 und 17.10.2023



The image shows a blue ink signature written over a circular official stamp. The stamp contains the text "MARKTGEMEINDE GRALLA" at the top, "POL. BEZIRK LEIBNITZ" at the bottom, and a central emblem featuring a shield with a cross and a crown. The signature is a cursive script that extends to the right of the stamp.

VERORDNUNG DER MARKTGEMEINDE GRALLA ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 5.00

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Gralla hat in seiner Sitzung am 19.12.2022 gemäß § 24 (6) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, LGBl Nr. 49/2010 idF LGBl Nr. 15/2022¹ und am 17.10.2023 (Änderungsbeschluss gem. § 24 (11) St ROG 2010) das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.00 (ÖEK) samt Entwicklungsplan (EP) nach öffentlicher Auflage in der Zeit von 11.07.2022 bis 05.09.2022 sowie nach erfolgter Anhörung und Einwendungsbehandlung einstimmig beschlossen.

§1

Umfang und Inhalt

- (1) Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) Nr. 5.00 besteht aus einem Verordnungswortlaut und dem Entwicklungsplan (EP) im Maßstab 1:10.000, welcher integrierender Bestandteil dieser Verordnung ist. Zur Begründung ist der Verordnung ein Erläuterungsbericht mit Differenzplan angeschlossen.
- (2) In Übereinstimmung mit den Raumordnungsgrundsätzen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 idF LGBl. Nr. 15/2022, den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms 2009 (LGBl. Nr. 75/2009), dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (LGBl. Nr. 88/2016) und der Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 12.09.2005 über ein Programm zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume (LGBl. Nr. 117/2005) werden – ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Problemanalyse (März 2021) nachfolgende Entwicklungsziele und Prioritätenreihung sowie Maßnahmen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten innerhalb des Gemeindegebietes von Gralla festgelegt.

§ 2

Plangrundlage und Verfasser

- (1) Der Entwicklungsplan basiert auf orthoentzerrten Luftbildaufnahmen (Quelle: GIS Steiermark mit Stand: Juli 2021).
- (2) Das Örtliche Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 5.00, welches auf der durchgeführten Bestandsaufnahme und Problemanalyse (März 2021) aufbaut, wird in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat und der Verwaltung der Marktgemeinde Gralla von der Pumpernig & Partner ZT GmbH, Mariahilferstraße 20/I, 8020 Graz (GZ: 200FR20) verfasst.
- (3) Erläuternde/erklärende Ausführungen werden als informelle, unverbindliche Anmerkungen im Wortlaut kursiv dargestellt.

¹ Rechtsgrundlage für das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 5.00 stellt das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) idF. LGBl Nr. 15/2022 dar und nehmen alle weiteren Bezugnahmen auf relevante Gesetzesbestimmungen auf diese Fassung des StROG 2010 Bezug.

§ 3

Festlegungen des Entwicklungsplanes

(1) **Abgrenzung und Übernahme Überörtlicher Festlegungen:**

Z.1 Gemäß **Landesentwicklungsprogramm 2009** (LGBl. Nr. 75/2009) befindet sich das Gemeindegebiet der Marktgemeinde Gralla gemäß § 2 (Regionen) innerhalb der Region Südweststeiermark, bestehend aus den politischen Bezirken Leibnitz und Deutschlandsberg.

Z.2 Gemäß **Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark** (LGBl. Nr. 88/2016) ist die Marktgemeinde **Gralla** als **Teilregionales Zentrum** sowie als **Regionaler Industrie- und Gewerbestandort** festgelegt. Teilregionale Zentren sollen den Grundbedarf an öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung mehrerer Gemeinden anbieten.

Das Teilregionale Zentrum **Gralla** (Symbol: Stern) umfasst den zentralen Siedlungsbestand beidseits entlang der B67 und B73 (Ortsteile Obergralla, Straßengralla und dem Gewerbe-Einkaufspark)

Z.3 Gemäß **§ 3 (Ziele und Maßnahmen für Teilräume)** des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Südweststeiermark befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb nachfolgender Teilräume:

- Außer-alpine Wälder und Auwälder
- Ackerbaugeprägte Talböden und Becken
- Siedlungs- und Industrielandschaften

Z.4 Gemäß **§ 5 (Vorrangzonen)** des Regionalen Entwicklungsprogrammes für die Planungsregion Südweststeiermark befinden sich im Gemeindegebiet von Gralla folgende Vorrangzonen:

- Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung (Regionaler Siedlungsschwerpunkt)
- Landwirtschaftliche Vorrangzonen
- Vorrangzone für Industrie und Gewerbe
- Grünzonen: Muraue und 10 m bzw. 20 m (entlang der Mur) breite Uferbereiche beidseitig der natürlich fließenden Gewässer.
- Ökologischer Korridor

Z.5 Die Bestimmungen des **Programms zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume** (LGBl. Nr. 117/2005) sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

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

Z.1 Gebiete mit baulicher Entwicklung:

Auf Basis der raumordnungsfachlich vorgeprüften Bestandssituation und Bestandsanalyse werden die mittel- bis langfristigen siedlungspolitischen Zielsetzungen der Marktgemeinde Gralla durch Festlegung von Gebieten mit baulicher Entwicklung, Örtlichen Vorrangzonen/Eignungszonen und Gliederungselementen im Entwicklungsplan Nr. 5.00 plangrafisch festgelegt.

lit. a) **Zentrum:** (Punktraster rot)

Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland - Kerngebiete und die Zentrumsfunktion ergänzenden Verkehrsflächen sowie Sondernutzungen im Freiland (Spiel- und Sport- und Erholungseinrichtungen).

lit. b) **Wohnen:** (Punktraster orange)

Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete und die Wohnfunktion ergänzende Verkehrsflächen sowie Sondernutzungen im Freiland (Spiel- und Sportplätze).

lit. c) **Industrie, Gewerbe:** (Punktraster violett)

Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Gewerbegebiete und Industriegebiete und die, die industrielle bzw. gewerbliche Nutzung ergänzenden Verkehrsflächen (Parkplätze) und Sondernutzungen im Freiland (Manipulationsflächen, infrastrukturelle Einrichtungen). Eine gewerbliche Nutzung ist in diesen ergänzenden Sondernutzungen und Verkehrsflächen unzulässig.

lit. d) **Einkaufszentren:** (Punktraster rosa)

Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Gebiete für Bauland – Einkaufszentren 2, deren zugehörige Verkehrsflächen und allfällige Pufferzonen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten. Diese sind im Flächenwidmungsplan und/oder Bebauungsplan näher festzulegen.

lit. e) **Landwirtschaftlich geprägte Siedlungsgebiete:** (Punktraster braun)

Ausschließlich zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Bauland – Dorfgebiete und die landwirtschaftliche Nutzung nicht entgegenstehende Verkehrsflächen sowie Sondernutzungen im Freiland (Reitsport, landwirtschaftliche Lagerflächen, Sportanlagen).

- lit. f) **Bereiche mit 2 Funktionen:**
im Flächenwidmungsplan sind die jeweiligen Nutzungen gemäß den jeweils definierten Funktionen gemäß § 3 (2) Z. 2 (Funktionsbereiche) bzw. Z. 3 lit. a) (Eignungszonen) zulässig.
- lit. g) **Entwicklungspotenziale** (punktierte Darstellung, Farbe nach den Gebieten mit baulicher Entwicklung) dienen der planmäßigen und bedarfsorientierten Weiterentwicklung bestehender (Siedlungs-) Strukturen während der gesamten Geltungsdauer des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00 der Marktgemeinde Gralla (15 Jahre).

Z.2 Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen und Gliederungselemente

- lit. a) **Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen für Erholung, Sport, Freizeit** (grün schraffierte Bereiche) **und für Energieerzeugung und Sonstiges** (braun schraffierte Bereiche):
Zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Sondernutzungen im Freiland und hierfür erforderliche Verkehrsflächen bzw. infrastrukturelle Ausstattungen.

Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen für Verkehr (gelb schraffierte Bereiche):

zulässige Festlegungen im Flächenwidmungsplan sind Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr.

- lit. b) **Grünraumelemente** (hellgrüne Balken oder Punkte) sind Örtliche Grünzonen, Grünzüge sowie Grünverbindungen und sollen diese zur Erhaltung von ökologisch bedeutenden Gebieten (Kleinklima) sowie zur langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes von Bebauungen (zB zur Erhaltung von Sicht- und Blickbeziehungen) freigehalten werden (ausgenommen davon ist die landwirtschaftliche Nutzung bei nachweislich gegebenem Erfordernis) bzw. dienen diese als Pufferbereich zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Industrie/Gewerbe und Wohnen). Die Grünraumelemente verbinden den Ökologischen Korridor (lt. REPRO) im Norden mit dem solitär stehenden Waldkomplex beim Gewerbe- und Einkaufspark im Süden.

(3) Entwicklungsgrenzen

- Z.1 Absolute naturräumliche Entwicklungsgrenzen** (durchgehende grüne Linie) sind langfristig nicht zu überschreitende Entwicklungsgrenzen, die aufgrund von naturräumlichen Gegebenheiten (Geländesituation, Gewässer, Naturgefahren, Waldgrenzen, Freiraumelemente wie Uferbegleitgrün, Böschungen, ...) und fehlender naturräumlicher Voraussetzungen festgelegt werden.

Z.2 Absolute siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (durchgehende rote Linie) sind langfristig nicht zu überschreitende äußere Entwicklungsgrenzen, die aufgrund von siedlungspolitischen Entscheidungen (z.B. Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen aufgrund kompakter Siedlungsgefüge zur Wahrung des Ortsbildes) oder aufgrund siedlungspolitischer Rahmensetzungen (z.B. nach außen hin eingefrorene Entwicklungspotenziale) festgelegt werden.

Z.3 Relative siedlungspolitische Entwicklungsgrenzen (strichlierte rote Linie) sind Entwicklungsgrenzen, bei denen Überschreitungen aufgrund einer aus dem Bestand heraus nicht eindeutig ableitbaren bzw. begründbaren Siedlungsgrenze bei gegebener Kriterienerfüllung bzw. siedlungspolitischer Willensbildung und der Entwicklung von Innen nach Außen zulässig sind.

Z.4 Überschreitung Relativer Entwicklungsgrenzen

lit. a) Eine Überschreitung von Relativen Entwicklungsgrenzen ist ohne Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.00 im Ausmaß von einer ortsüblichen Bauplatztiefe (ca. 30 - 40 m) bei gegebener Kriterienerfüllung zulässig (Entwicklung von innen nach außen).

lit. b) Eine Überschreitung ist bei Vorliegen von wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen nach Änderung des Entwicklungsplanes zulässig, wenn z.B. durch Bebauungen das vorgesehene Siedlungspotenzial überwiegend konsumiert ist oder eine hohe Standortqualität ohne Konfliktpotenzial vor Ort nachgewiesen werden kann. In diesen Fällen können Erweiterungen über die ortsübliche Bauplatztiefe hinaus mit einer Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes vorgenommen werden.

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 (Freihaltekorridor)

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 und Maßnahmen (Entwicklungsziele für Sachbereiche):

Z.1 Naturraum und Umwelt

- lit. a) Langfristige Sicherstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes und entsprechende Rücksichtnahme bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Marktgemeinde Gralla (Z²).
- lit. b) Sparsame Nutzung des Raumes und Reduktion des Bodenverbrauches als unvermehrbares Gut durch konzentrierte und kompakte Siedlungsentwicklung (Schutz des Landschaftsraumes vor einer ungeordneten Zersiedelung) (Z+M).
- lit. c) Erhaltung der Auwaldflächen und Waldflächen (klimagerechter Waldumbau) aufgrund ihrer Bedeutung als landschaftsgliedernde Elemente und als hochwertiges Natur- und Naherholungsgebiet (Z) und Berücksichtigung des Ökologischen Korridors gem. REPRO bei allen künftigen Planungen (M).
- lit. d) Weitestgehende Freihaltung der Waldränder und Schutz der das Landschaftsbild prägenden Flurgehölze, Einzelbäume in ihrer landschaftsgliedernden und ökologischen Wirkung (Z) durch Berücksichtigung dieser bei allen raumbedeutsamen Planungen und Setzung von Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt (M).
- lit. e) Langfristige Sicherstellung der Erhaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie der das Landschaftsbild prägenden Grün- und Freiflächen durch geeignete und vom Bestand abgeleitete Festlegungen von Entwicklungsgrenzen (Z+M).
- lit. f) Langfristiger Schutz und Erhaltung der derzeit noch bestehenden großflächig und zusammenhängend vorhandenen landwirtschaftlich gut nutzbaren und sehr gut zu bearbeitenden Ackerflächen im Leibnitzer Feld, um damit langfristig die Urproduktion und Ernährungssicherheit über diese Nutzflächen erhalten und sichern zu können (Z). Hintanhaltung einer Segmentierung und Zerschneidung dieser Flächen (M).

² Z = Ziel, M = Maßnahme, Z+M = Ziel und Maßnahme.

- lit. g) Freihaltung eines mind. 10 m bzw. 20 m (entlang der Mur) breiten Uferstreifens entlang von natürlich fließenden Gewässern vor sämtlichen Bebauungen (M) in Berücksichtigung des Sachprogrammes zur hochwassersicheren Entwicklung der Siedlungsräume sowie des geltenden REPRO´s Südweststeiermark (Rechtskraft: 16.07.2016).
- lit. h) Schutz des Grundwassers, der Oberflächenwässer, der Wasserschutz- und -schongebiete sowie der Wasserversorgungsanlagen vor Verunreinigungen durch Berücksichtigung der Einzugsbereiche bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Marktgemeinde Gralla (Z).
- lit. i) Rückhaltung und Versickerung von möglichst viel unbelastetem Oberflächenwasser vor Ort zur Konsolidierung des Wasserhaushaltes und zur Reduktion von Hochwasserspitzen für die Unterlieger durch entsprechende Auflagen durch Zwischenretention im Zuge der nachfolgenden Individualverfahren (Bauverfahren, ...) (M).

Z.2 Siedlungsraum und Bevölkerung

- lit. a) Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung im Hinblick auf die bestehenden und aufrechtzuerhaltenden Gemeindevorrichtungen für Betreuung (Kindergärten, Volksschule, Altenpflege) und technische Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kanal, Kläranlage, Wasserversorgung) (Z). Als Höchstzielwert der Bevölkerungszahl werden 3.150 Einwohner für das Jahr 2037 (Planungshorizont 15 Jahre) festgelegt (Z). Um eine vorzeitige Überschreitung der Einwohnerzahl möglichst hintanzuhalten, können Potentialflächen für Wohnen einer Weiterentwicklung erst nach überwiegender, vorrangiger Konsumation von, im Flächenwidmungsplan 5.00 ausgewiesenen bzw. bestehendem Bauland und Aufschließungsgebieten, zugeführt werden, wobei bereits bewilligte Wohnbauten mit zu berücksichtigen sind (M).
- lit. b) Abstimmung aller Zielsetzungen und Maßnahmen der Gemeinde mit dem Ziel einer der demografischen Entwicklung angepassten geordneten Zunahme der Bevölkerung unter Berücksichtigung der räumlichen Tragfähigkeit und unter Berücksichtigung der sich auch künftig weiterhin verringernden Haushaltsgröße (Z+M).
- lit. c) Langfristige Absicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Marktgemeinde Gralla als Wohnsitzgemeinde durch Bewahrung der zusammenhängenden Natur- und Grünräume, der damit verbundenen sehr guten Lebensqualität, des Wohlgefühlcharakters und des durch das Vereinsleben gewährleisteten Zusammenhaltes innerhalb der Gemeindebevölkerung (Z).
- lit. d) Erhaltung und Sicherung der Wohnumfeldqualität in allen Wohnsiedlungsgebieten durch darauf abgestimmte Planungen (Bebauungspläne für großflächige Aufschließungsgebiete), durch die Sicherung und den Erhalt von Grünräumen und Sicherstellung einer ortsüblich gestalteten und der Umgebungssituation entsprechenden Bebauung im gesamten Gemeindegebiet hinsichtlich Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Höhenentwicklung (Z). Im Zuge von planmäßigen Baulanderweiterungen

sind im siedlungspolitischen Interesse fußläufige Verbindungen und attraktive Radverkehrsbeziehungen herzustellen (M).

- lit. e) Erhaltung und Sicherung der dörflich strukturierten Siedlungsbestände (u.A. Obere und Untere Dorfstraße, Altgralla und Untergralla) durch eine auf die jeweilige Gebietstypizität abgestimmte Festlegung von unterschiedlichen Funktionsbereichen im Örtlichen Entwicklungsplan (ÖEP) sowie der dafür geeigneten Baulandkategorie des Dorfgebietes (DO) im Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 (Z+M).
- lit. f) Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit der Landes-Straßenverwaltung und planmäßige Verwertung der bestehenden Potenziale für Gebiete mit baulicher Entwicklung (weitere Baulandfestlegungen) erst nach Ertüchtigung des Landesstraßennetzes bzw. Vorlage der gutachterlichen Nachweise der Leistungsfähigkeit und nach überwiegender, vorrangiger Konsumation von im Flächenwidmungsplan 5.00 ausgewiesenen bzw. bestehendem Bauland und Anschließungsgebieten“ (Z+M).
- lit. g) Mobilisierung von neuen Baulandausweisungen zur Bereitstellung von verfügbaren und leistbaren Bauplätzen für die ortsansässige Bevölkerung (Abschluss von Baulandverträgen bzw. Festlegung von Bebauungsfristen) und Sicherstellung von Grundstücken im öffentlichen Interesse (Festlegung einer Vorbehaltsfläche für Gesundheitsvorsorge) (Z+M).
- lit. h) Schutz des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie Erhaltung und Schutz, Erhaltung und Pflege von historisch und gestalterisch bedeutsamen Bauwerken und Flurdenkmälern (Z).
- lit. i) Berücksichtigung der vorhandenen Lärmemittenten im Gemeindegebiet bei allen zukünftigen Siedlungsentwicklungen, vor allem im Nahbereich der A9 Pyhrn Autobahn und der Landesstraßen B 67, B73 und B74 sowie im Nahbereich von bestehenden Handels- und Gewerbebetrieben durch Setzung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutze der jeweiligen Nachbarschaft (Z+M).

Z.3 Wirtschaft

- lit. a) Sicherstellung und Schutz der Ackerflächen für die langfristige Absicherung einer intakten Landwirtschaft, da diese Ackerflächen aufgrund des Verdrängungsdruckes von existentieller Bedeutung sind, um eine nachhaltige zukunftsorientierte landwirtschaftliche Nutzung jedenfalls dauerhaft aufrecht erhalten zu können (Z).
- lit. b) Erhaltung der naturräumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere im Hinblick auf deren Aufgaben im Bereich der Landschaftspflege und der Landschaftserhaltung sowie rechtliche Absicherung der noch landwirtschaftlich bestimmten Siedlungsräume laut Entwicklungsplan (Z+M).

- lit. c) Prüfung von Nutzungsprioritäten und rechtliche Absicherung von landwirtschaftlichen Betrieben in Zusammenhang mit Bauländerweiterungsmaßnahmen (Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungen und künftiger Wohnnutzung durch Abstandsregelungen) (Z+M).
- lit. d) Sicherung der bestehenden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen im gesamten Gemeindegebiet, insbesondere im räumlich-funktionell zusammenhängenden Handels- und Gewerbepark zur Bereitstellung und planmäßigen Weiterentwicklung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen als **Teilregionales Zentrum** gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (Z+M).
- lit. e) Sicherung der bestehenden, industriell-gewerblichen Betriebe sowie Schaffung von geeigneten Erweiterungsflächen im Anschluss an bestehende Gewerbebetriebe. Schaffung von geeigneten Flächen für neue Betriebe unter Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Aufschließung unter Vermeidung von allfälligen Nutzungskonflikten gem. Entwicklungsplan (Z+M).
- lit. f) Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung eines regionalen (interkommunalen) Wirtschaftsstandortes für industriell-gewerbliche Nutzungen östlich der A 9 Pyhrn Autobahn innerhalb der Vorrangzone für Industrie und Gewerbe gemäß Regionalen Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark (Z).

Z.4 Technische Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen

- lit. a) Schaffung, Erweiterung und Sicherung von auf den Bedarf abgestimmten Freizeit- und Naherholungseinrichtungen (Spiel- und Sportplätze, Naherholung) und deren Erreichbarkeiten über Geh- und Radwegeverbindungen für alle Bevölkerungsgruppen durch die Bereitstellung von geeigneten Flächen im Entwicklungsplan/Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 (Z+M).
- lit. b) Erhaltung, Sanierung und bedarfsgerechter Ausbau der technischen Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Geh-, Wander- und Radwege, Kanal, Wasserversorgung, Breitbandinternet, ...) (Z+M).
- lit. c) Quantitative und qualitative Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanbindungen aufgrund der zunehmenden Überalterung (Abnahme der Mobilität) und notwendige Stärkung des ÖPNV (durch multimodale Mobilität, Verbesserung der Koordination der öffentlichen Verkehrsträger untereinander udgl.) (Z+M).
- lit. d) Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und quantitative und qualitative Verbesserung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes (Bereich A9, B67, B73 und B74) gemeinsam mit dem Land Steiermark und allen betroffenen Gemeinden der Gesamtregion, da die Leistungsfähigkeit teilweise nicht mehr gegeben ist. Umsetzung von geeigneten Maßnahmen zur Ertüchtigung der Leistungsfähigkeit im Zusammenwirken und Abstimmung mit der Landes-Straßenverwaltung (Z+M).

- lit. e) Schrittweise weitere Verringerung des Abfallaufkommens in der Gemeinde (Abfalltrennung und -vermeidung) (Z).
 - lit. f) Vorsorge zur langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Energieangebotes durch vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energieträgern unter bestmöglicher Ausnutzung der natürlichen Ressourcen (Biomasse, Biogas, Solarenergie, Photovoltaik, Wasserkraft) und Setzen von geeigneten Maßnahmen zur Energieeinsparung (Z+M).
 - lit. g) Förderung dezentraler Nahwärmeversorgungseinrichtungen (Biomasseheizkraftwerke, o.ä.), nicht zuletzt auch in Hinblick auf die Förderung einheimischer, regenerierbare Energieträger (Zuerwerb für Landwirte) (Z+M)
 - lit. h) Photovoltaik-/Solaranlagen sind auf Dachflächen zu errichten (u.a. auf den großflächigen Hallendächern im Gewerbe- und Einkaufspark oder von landwirtschaftlichen Hofstellen). Förderung von Solar- und PV-Dachflächenanlagen (Z+M).
 - lit. i) Die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen³ ist nur dann zulässig, wenn das Potenzial von nutzbaren PV-Dachflächenanlagen überwiegend ausgeschöpft ist, wenn diese im öffentlichen Interesse stehen, sich in das vorherrschende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrieren lassen und keine mittel- bis hochwertigen landwirtschaftlich nutzbaren Böden in Anspruch nehmen bzw. diese segmentieren (Z+M).
 - lit. j) Sicherung und bedarfsgerechte Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen, um die örtlichen Bildungs-, Gesundheits- und Versorgungsaufgaben der Marktgemeinde Gralla im Sinne eines Teilregionalen Versorgungszentrums langfristig garantieren zu können (Z).
 - lit. k) Erhaltung der regionstypischen Kultur- und Brauchtumpflege und des regionalen Vereinswesens zur Stärkung des Wohlfühlcharakters, des Zusammenhaltes der Wohnbevölkerung und zur Hebung des Regionsbewusstseins (Z).
- (2) **Raumbezogene Ziele und Maßnahmen (Entwicklungsziele für die im Entwicklungsplan festgelegten Siedlungsräume):**

Z.1 Entwicklungspriorität 1

Regionaler Siedlungsschwerpunkt Gralla

(Ortsteile Obergralla und Straßengralla inkl. Gewerbe- und Einkaufspark):

Erhaltung der zentralen Funktionen im Gemeindegebiet als Sitz von öffentlicher Verwaltung, Bildung, Handels- und Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen einschließlich zugehöriger Freizeit- und Erholungseinrichtungen unter Berücksichtigung der be-

³ Diese Zielsetzung gilt nicht für Agri-Photovoltaikanlagen auf einer bewirtschafteten Fläche von max. 0,5 ha und Freiflächenanlagen mit einer Brutto-Fläche von maximal 400 m² gem. § 33 (4) Z.6 StROG 2010

stehenden landwirtschaftlichen Betriebe durch Festlegung von geeigneten Entwicklungspotenzialen für die jeweiligen Gebiete mit baulicher Entwicklung sowie Örtlicher Eignungszonen.

Z.2 Entwicklungspriorität 2:

Ortsteile Altgralla und Untergralla:

Erhaltung der bestehenden dörflich geprägten Siedlungsstrukturen durch bedarfsorientierte Nachverdichtung/Arrondierung/Lückenschließung des Siedlungsbestandes unter Berücksichtigung der ersichtlich gemachten überörtlichen Planungen (Grünzone und landwirtschaftliche Vorrangzonen gem. Regionalem Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Südweststeiermark) und der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe.

§ 4a

Räumliches Leitbild

Zur Erhaltung und Sicherung der Wohnumfeldqualität sowie Sicherung und den Erhalt von Grünräumen werden in allen Wohnsiedlungsgebieten (Bauland – Allgemeines Wohngebiet) nachfolgende Bauungsgrundlagen festgelegt:

- max. Bebauungsdichte von 0,4
- Mindestbauplatzgröße⁴ von 700 m² für neu zu schaffende Bauplätze
- max. 2 oberirdische Geschoße
- zul. Gesamthöhe der Gebäude max. 9,0 m

§ 5

Grundsätze zur Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen

- (1) *Die Marktgemeinde Gralla verpflichtet sich im Rahmen ihrer finanziellen und sonstigen Möglichkeiten zur mittel- bis langfristigen Verwirklichung der Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes Nr. 5.00.*
- (2) *Die Marktgemeinde Gralla wird bei Landes- und Bundesdienststellen und sonstigen öffentlichen Institutionen auf entsprechende Mitwirkung bei der Erfüllung dieser Ziele und Maßnahmen hinwirken bzw. im Rahmen ihrer eigenen Möglichkeiten tätig werden.*

⁴ Grundsatzbeschluss des Gemeinderates in der Sitzung am 16.12.2020 hinsichtlich Bevölkerungsprognose und Festlegung von Bauplatzmindestgrößen und Gebäudehöhen.

§ 6

Wirkung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes

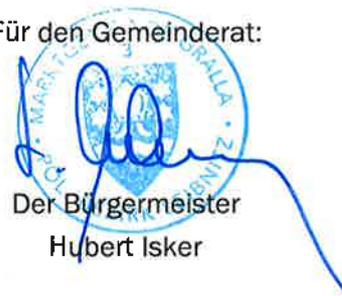
- (1) Der Flächenwidmungsplan Nr. 5.00 bzw. Änderungen des Flächenwidmungsplanes Nr. 5.00 dürfen dem Örtlichen Entwicklungskonzept/ Entwicklungsplan Nr. 5.00 gem. § 8 (1) StROG 2010 nicht widersprechen.
- (2) Raumbedeutsame Maßnahmen der Marktgemeinde Gralla als Träger von Privatrechten dürfen dem Örtlichen Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00 nicht widersprechen.
- (3) Das Örtliche Entwicklungskonzept/Entwicklungsplan Nr. 5.00 ist gem. § 42 (8) StROG 2010 bei Vorliegen wichtiger Gründe (wesentliche Änderung der Planungsvoraussetzungen, zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu Gesetzen und Verordnungen des Bundes und des Landes, zur Abwehr schwerwiegender volkswirtschaftlicher Nachteile oder wegen Aufhebung des Vorbehaltes) jedenfalls zu ändern.

§ 7

Inkrafttreten/ Außerkrafttreten

- (1) Nach Genehmigung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes / Entwicklungsplanes Nr. 5.00 der Marktgemeinde Gralla durch die Landesregierung beginnt die Rechtswirksamkeit mit dem auf den Ablauf der Kundmachungfrist folgenden Tag.
- (2) Mit Rechtskraft des Örtlichen Entwicklungskonzeptes/ Entwicklungsplanes Nr. 5.00 der Marktgemeinde Gralla tritt gleichzeitig das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 4.00 der Marktgemeinde Gralla außer Kraft.

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister
Hubert Isker