



# Marktgemeinde St. Peter-Freienstein

Leoben / Land Steiermark

Telefon: 03842/22922 - Fax: 03842/22922 81 UID-Nr: ATU59450846

E-mail: [gde@st-peter-freienstein.gv.at](mailto:gde@st-peter-freienstein.gv.at)

Homepage: <http://www.st-peter-freienstein.gv.at>

St. Peter-Freienstein, am 22.12.2025

**Betrifft:** Änderung Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 4.01 und Flächenwidmungsplan Nr. 4.01 „Schloss Freienstein“

## Kundmachung

gem. § 24 (4) iVm § 38 (4) StROG 2010

Die Marktgemeinde St. Peter-Freienstein hat in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2025 gem. den Bestimmungen des § 24 iVm § 38 StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 die Auflage des Entwurfs der Änderung Nr. 4.01 des gelt. Örtliches Entwicklungskonzept und der Änderung Nr. 4.01 des gelt. Flächenwidmungsplanes der der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein „Schloss Freienstein“ beschlossen.

Die öffentliche Auflage gem. § 24 iVm § 38 StROG 2010 findet in der Zeit von 05.01. bis 02.03.2026 (mind. 8 Wochen) statt.

**Im Örtlichen Entwicklungskonzept sollen folgende geplante Änderungen erfolgen**

- (1) Im siedlungspolitischen Interesse wird auf Teilflächen der Grst. Nr. 193 und 194, beide KG 60351 St. Peter-Freienstein, eine Örtliche Vorrangzone / Eignungszone Energieerzeugung (eva) zukünftig als Bereich mit 2 Funktionen Industrie, Gewerbe/Wohnen, Potential, im Ausmaß von 7.850 m<sup>2</sup> festgelegt.
- (2) Für das unter (1) festgelegte Gebiete baulicher Entwicklung werden folgende Entwicklungsgrenzen neu festgelegt:

Lage	Nr.	Kategorie	Absolut/relativ	Definition/Zielsetzung
Westlich des Änderungsbereiches	3	Naturräumlich	Absolut	Fehlende naturräumliche Voraussetzung durch die gegebene Topographie.
Östlich des Änderungsbereiches	1	Naturräumliche	absolut	Freihaltung des Uferstreifens und des Gewässers des Oberen Tollingbachs
Nördlich des Änderungsbereiches	1	Siedlungspolitisch	absolut	Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten

Im Flächenwidmungsplan sollen folgende geplante Änderungen erfolgen:

### Flächenwidmung

- (1) Teilflächen des Grundstückes 194, KG 60351 St. Peter-Freienstein, im Ausmaß von ca. 2.650 m<sup>2</sup> sind derzeit als Sondernutzung im Freiland Energieversorgungsanlage – Photovoltaik (pva) ausgewiesen und werden zukünftig gem. § 29 (1) Z.2 StROG 2010 als Aufschließungsgebiet (Nr. 10) für Gewerbegebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,0 festgelegt.
- (2) Für unter (1) festgelegte Bereiche werden folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:
  - Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten äußeren verkehrstechnischen und inneren infrastrukturellen Erschließung
  - Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung durch Erstellung einer Oberflächenentwässerungskonzeptes
  - Zweckmäßige Neuteilung der Grundstücke
  - Berücksichtigung der Boden und Untergrundsituation
  - Berücksichtigung der randlichen Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone
- (3) Teilflächen der Grundstücke Nr. 193 und 194, beide KG 60351 St. Peter-Freienstein, im Ausmaß von ca. 5.200 m<sup>2</sup> sind derzeit als Sondernutzung im Freiland Energieversorgungsanlage – Photovoltaik (pva) ausgewiesen und werden zukünftig gem. § 29 (1) Z.2 StROG 2010 als Aufschließungsgebiet (Nr. 11) für Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,0 festgelegt.
- (4) Für unter (3) festgelegte Bereiche werden folgende Aufschließungserfordernisse festgelegt:
  - Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten äußeren verkehrstechnischen und inneren infrastrukturellen Erschließung
  - Prüfung der Lärmsituation und ggf. Treffen von Maßnahmen zur Freistellung wesentlicher Teilflächen der Grundstücke
  - Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung durch Erstellung einer Oberflächenentwässerungskonzeptes
  - Zweckmäßige Neuteilung der Grundstücke
  - Berücksichtigung der Boden und Untergrundsituation
  - Berücksichtigung der randlichen Lage innerhalb der gelben Gefahrenzone
- (5) Die Bestandsgebäude auf den Bauflächen Nr. .52/1, .52/2 und .52/3, KG 60358 Tollinggraben, werden gem. § 26 (7) Z.6 StROG 2010 als denkmalgeschützte Anlagen kenntlich gemacht.



### **Bebauungsplanzonierung**

- (1) Für das Planungsgebiet „Schloss Freienstein“ wird die Erstellung eines Bebauungsplanes (Planungsgebiet B 9) festgelegt.
- (2) Folgende Zielsetzungen sind dabei im öffentlichen Interesse zu berücksichtigen:
  - Sicherstellung einer ausreichend dimensionierten infrastrukturellen Erschließung
  - Regelungen für den ruhenden Verkehr
  - Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude
  - Prüfung der Lärmsituation und ggf. Treffen von Maßnahmen zur Freistellung wesentlicher Teilflächen der Grundstücke
  - Sicherstellung einer geordneten Oberflächenentwässerung auf Grundlage einer wasserbautechnischen Gesamtbetrachtung durch Erstellung einer Oberflächenentwässerungskonzeptes
  - Vorgaben zu Begrünungsmaßnahmen und generellen Gestaltungsqualitäten

### **Baulandmobilisierung**

Für die neu als Bauland festgelegten Flächen in § 3 wird zur Baulandmobilisierung eine privatwirtschaftliche Maßnahme gem. § 35StROG 2010 idF LGBl. Nr. 165/2024 verordnet. Der Fristenlauf beginnt mit Rechtskraft des zu erstellenden Bebauungsplanes

### **Begründung**

Zur Umsetzung der vorliegenden siedlungspolitischen Interessen, nämlich der planmäßigen Entwicklung der Siedlungsstruktur entsprechend dem Örtlichen Entwicklungskonzept und der vorliegenden Planungsinteressen seitens des Grundstückseigentümers, erfolgt die ggst. Festlegung im ÖEK als Bereich mit 2 Funktionen Industrie, Gewerbe/Wohnen bzw. im FWP für Aufschließungsgebiet Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet.

Es liegt im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde, zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung, nach Maßgabe der raumordnungsrechtlichen Grundlagen, bedarfsgerechte Flächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung zu stellen. Das gegenständliche Änderungsverfahren erfolgt im Sinne folgender siedlungspolitischer Zielsetzungen:

- Lenkung der Siedlungsentwicklung gem. Vorgaben des Entwicklungsplanes vorwiegend im Siedlungsschwerpunkt St. Peter-Freienstein
- Maßvolle Verdichtung der Siedlungsstrukturen im zentralen Bereich sowie in Zentrumsrandlagen
- durch gezielte Festlegung von Funktionen im ÖEK zur Absicherung bestehender Betriebe und zur Betriebsansiedlung
- Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Wohn-, Wirtschafts- und Sozialstruktur unter Beachtung auf die räumlichen und strukturellen Gegebenheiten

- Schaffung von Grundlagen für eine geordnete Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur durch Ausweisung geeigneter Baulandbereiche
- Festlegen von Baulandbereichen in infrastrukturell voll erschlossenen Bereichen bzw. Standortgunstlagen (keine Nutzungskonflikte), jedoch nur mit Baulandanschluss

Der ggst. Bereich stellt eine logische Flächenerweiterung des Siedlungsschwerpunktes dar. Dies begründet sich durch die bestehende Bebauung und den damit verbundenen niedrigen Erschließungsaufwand. Nach Süden blickend, sind die Flächen industriell-gewerblich vorgeprägt, während die Bereiche Richtung Norden durch Wohnnutzungen vorgeprägt sind.

Zur ggst. Festlegung erfolgte ein grundlegender Abwägungsprozess hinsichtlich der Funktionsabgrenzung im ggst. Verfahren.

Die geplante Festlegung folgt dem raumplanerischen Grundsatz der dezentralen Konzentration in der Marktgemeinde. Die Neufestlegung erfolgt im Sinne des gelt. Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde sowie im Sinne der Raumordnungsgrundsätze § 3 StROG 2010 „weitgehender Vermeidung gegenseitiger nachteiliger Beeinträchtigungen“ sowie „Zur Sicherung und Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen ist die Entwicklung von innen nach außen vorzunehmen. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.“ Zusätzlich werden die Ziele „Ausrichtung an der Infrastruktur“ und „im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel“ hinsichtlich der Entwicklung der Siedlungsstruktur erfüllt.

Es liegt im siedlungspolitischen Interesse der Gemeinde, passende Standortflächen für die Ausweitung festzulegen und die örtliche Wirtschaft zu stärken. Es ist daher auch diesbezüglich für die Marktgemeinde schlüssig und nachvollziehbar, dass das ggst. Raumordnungsverfahren in keinem Widerspruch zu weiteren überörtlichen Planungsfestlegungen steht. Zusätzlich zeichnet sich der Standort durch die Lage im Siedlungsschwerpunkt sowie durch die bestehende Erschließung über den Schloßweg und die direkte Anbindung an die B115a für die geplante Festlegung in den Instrumenten der örtlichen Raumplanung aus.

Aufgrund der angrenzenden denkmalgeschützten Strukturen liegt es im siedlungspolitischen Interesse hier eine nicht störende betriebliche Nutzung umzusetzen. Zur Verdeutlichung dessen wurde daher eine abgestufte Widmungsfestlegung von Gewerbegebiet über Allgemeines Wohngebiet (wo gem. Legaldefinition § 30 (1) Z. 2 StROG 2010) auch betriebliche Nutzungen unterbracht werden dürfen) bis zu den Bestandsgebäuden im Freiland festgelegt. Die beabsichtigte betriebliche Beherbergungsfunktion kann auf diesen unterschiedlichen Widmungsfestlegungen untergebracht werden und ist es der Gemeinde ein besonderes öffentliches Interesse hier aufgrund der örtlichen Strukturen und Rahmenbedingungen eine abgestimmte und verträgliche Widmungsfestlegung vorzunehmen. Aufgrund der sichtexponierten Lage entlang der B115a sowie der Nahelage zum denkmalgeschützten Gebäudeensemble des Schlosses Freienstein einerseits und aufgrund der Aspekte des Ressourcenverbrauchs andererseits wurde die Festlegung des Planungsinstrumentes „Bebauungsplan“ festgeschrieben. Somit können weitere Planungsvorgaben bezüglich Versiegelungsgrad, Grad der Bodenversiegelung, gestalterische Aspekte und auch die festgelegten Aufschließungserfordernisse (Zufahrt, Maßnahme aufgrund Lage innerhalb gelber Gefahrenzone, etc.) im Planungsinstrument entsprechend koordiniert und Berücksichtigung finden.



Die Gemeinde setzt in konsequenter Weiterentwicklung der Bestandsnutzungen und der Vorgaben der Regionalplanung (REPRO) die langfristige Entwicklungsplanung für den ggst. Teilraum in Bezug auf die betrieblichen-gewerblichen Funktionen fort. Es liegt im siedlungspolitischen Interesse, zur Stärkung des Betriebs- und Wirtschaftsstandortes, nach Maßgabe der raumordnungsrechtlichen Grundlagen, bedarfsgerechte Grundlagen für die Betriebsansiedlung zur Verfügung zu stellen.

Im vorangegangenen Abwägungsprozess, ging für die Gemeinde klar hervor, dass eine sinnvolle Betriebsansiedlung lediglich auf ggst. Änderungsflächen erfolgen kann. Durch die funktionale Nahelage zu bestehenden regionalen Leitbetrieben, wird so insgesamt die Stärkung des Wirtschaftsstandortes forciert, ohne eine Zersiedlung voranzutreiben.

Im siedlungspolitischen Interesse wird der Änderungsbereich der ersten Entwicklungspriorität zugeordnet und aus diesem Grund im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet für Gewerbegebiet und zurückversetztem Wohngebiet festgelegt. Gleichzeitig wird die Verpflichtung zur Erstellung eines Bebauungsplanes definiert, um im siedlungspolitischen Interesse als Gemeinde auch im folgenden Planungsschritt wesentlich mitentscheiden zu können.

Entscheidende Fragestellungen hinsichtlich Hochwassersituation, Erschließung und der Lärmsituation sind im Vorfeld der ggst. Änderung einer Klärung zugeführt worden. Weitere vertiefende Faktoren (Lage der Baukörper, Versiegelung, Bepflanzungsmaßnahmen, etc.) werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

Die Strategische Umweltprüfung zeigt eine Verschlechterung im Themenbereich Ressourcen auf, da durch die geplante Festlegung mit einer entsprechenden Versiegelung des Bodens zu rechnen ist.

In die Unterlagen zur Änderung Nr. 4.01 des gelt. Örtliches Entwicklungskonzept und der Änderung Nr. 4.01 des gelt. Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde St. Peter-Freienstein, verfasst von Kampus Raumplanungs- und Stadtentwicklungs GmbH, Joanneumring 3/2, 8010 Graz, GZ: 24ÖR047, kann innerhalb der Auflagefrist im Gemeindeamt während der Amtsstunden Einsicht genommen werden. Innerhalb dieser Frist können Einwendungen schriftlich und begründet beim Gemeindeamt bekannt gegeben werden.

Amtsstunden:

Montag 8:00 – 16:00 Uhr

Dienstag bis Freitag 08:00 – 12:00 Uhr

Für den Gemeinderat:

Der Bürgermeister:

Marktgemeinde St. Peter-Freienstein  
Gemeindegasse 1  
8792 St. Peter-Freienstein

DI Wolfgang Gomar

Kundmachung an der Amtstafel:

angeschlagen am: 22.12.2025

abgenommen am: 02.03.2026

Marktgemeinde St. Michael i.O.

Angeschlagen am: 29.12.2025

Abgenommen am: