



# Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH

A-9524 Villach, Europastraße 8 | Telefon: +43 4242 23323 | E-Mail: [office@l-w-k.at](mailto:office@l-w-k.at)



GEMEINDE  
FRESACH

INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS-  
UND BEBAUUNGSPLANUNG

„ROSENWEG“

## **GEMEINDE FRESACH**

# **INTEGRIERTE FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLANUNG**

## **„ROSENWEG“**

gemäß K-ROG 2021, LGBl. Nr. 59/2021,  
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2024,  
§§ 48 - 51 in Verbindung mit § 52

Parzellen Nr.: 132/1, 133, 134, 135, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379 und 1380  
sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 126, 127/1, 127/3 und 128/3  
alle KG Fresach (75203)

## **VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN**

VERFASSER  
**LWK ZIVILTECHNIKER-GMBH**  
EUROPASTRASSE 8  
9524 VILLACH



PROJEKTLEITUNG  
**DI ANDREAS MAITISCH**  
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent  
für Raumplanung und Raumordnung

**SEPTEMBER 2025**

## **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Fresach vom 29.09.2025, Zl. 031-2/3/2025, genehmigt mit Bescheid des Amtes der Kärntner Landesregierung vom 30.01.2026, Zl. 07-RO-32-4610/2025-11, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### **„ROSENWEG“**

erlassen wird.

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 48 bis 51 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2024, in Verbindung mit § 52 wird verordnet:

## **I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)**

### **§ 1**

#### **Inhalt der Verordnung**

1) Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

- a) Der schriftliche Verordnungstext vom 25.09.2025
- b) Die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung (Anlage 1) vom 25.09.2025
- c) Der Rechtsplan mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen (Anlage 2), Plan-Nr. 0712-031 vom 25.09.2025
- d) Das Gesamtkonzept der Beilage 1 vom 13.11.2024
- e) Die Geländeschnitte A-A, B-B, C-C der Beilage 2 vom 13.11.2024

### **§ 2**

#### **Wirkungsbereich**

1) Diese Verordnung gilt für den in der Anlage 2 – Rechtsplan als Planungsraum ausgewiesenen räumlichen Ausschnitt der KG Fresach.

## **II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)**

### **§ 3**

#### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Fresach wird folgend geändert:

##### **1a/2024**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 133 und 135, beide KG Fresach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 4.415 m<sup>2</sup>.

##### **1b/2024**

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 135, KG Fresach, von bisher „Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 414 m<sup>2</sup>.

##### **1c/2024**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 127/3, 128/3, 134 und 135, alle KG Fresach, von bisher „Grünland - Erholungsfläche“ in „Bauland - Wohngebiet“ im Ausmaß von ca. 3.621 m<sup>2</sup>.

##### **1d/2024**

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 126, 127/1, 127/3, 128/3, 134 und 135 alle KG Fresach, von bisher „Grünland – Erholungsfläche“ in „Verkehrsflächen – allgemeine Verkehrsfläche“ im Ausmaß von ca. 1.259 m<sup>2</sup>.

## **III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)**

### **§ 4**

#### **Mindestgröße der Baugrundstücke**

- (1) Die Mindestgröße eines Baugrundstückes wird bei
  - a) offener Bebauungsweise mit 350 m<sup>2</sup>
  - b) halboffener Bebauungsweise mit 300 m<sup>2</sup>
  - c) geschlossener Bebauungsweise mit 250 m<sup>2</sup>festgelegt.
- (2) Die Bestimmung des Abs. 1 gilt nicht für Baugrundstücke, auf denen Objekte oder sonstige bauliche Anlagen errichtet werden, welche öffentlichen Interessen dienen wie z. B. Objekte oder Anlagen der Gemeindewasserversorgung, der Kanalisationsanlage, der Energieversorgung und Ähnliches.

## **§ 5**

### **Bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke**

- (1) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Das ist jene Verhältniszahl, die sich aus der Teilung der Bruttogeschossfläche durch die Fläche des Baugrundstückes ergibt.
- (2) Die minimal und maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) dargestellt.
- (3) Grundflächen, die für Anlagen von Versorgungsunternehmen in Anspruch genommen werden (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.
- (4) Bei Geschoßen ist jener Teil (Fläche) in die bauliche Ausnutzung mit eingerechnet, der mehr als 1,50 m über das projektierte Gelände zu liegen kommt.

## **§ 6**

### **Bebauungsweise**

- (1) Als Bebauungsweise ist die offene, halboffene und geschlossene Bebauungsweise zulässig.

## **§ 7**

### **Geschossanzahl**

- (1) Die maximale Anzahl der Geschosse ist den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) zu entnehmen und beträgt maximal 3,0 Geschosse.
- (2) Auf die Geschossanzahl sind alle Geschosse anzurechnen, die mehr als die Hälfte ihrer Höhe über dem projektierten Gelände zu liegen kommen.
- (3) Das oberste Dachgeschoss ist auf die Geschossanzahl anzurechnen, wenn die Kniestockhöhe, das ist der Abstand von der Rohdeckenoberkante zur Fußpfettenoberkante, größer als 1,0 m ist.

## **§ 8**

### **Äußere Gestaltung, Dachformen**

- (1) Als Dachformen für Hauptgebäude werden das Sattel- und das Walmdach festgelegt.

- (2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den geplanten Fassadenmaterialien zu beachten.
- (3) Nebengebäude und Teile des Hauptgebäudes sind von den Bestimmungen des Abs. 1 ausgenommen.
- (4) Die Summe der Traufenlänge aller Gauben/Erker eines Gebäudes darf 50 % der Traufenlänge des bezogenen Daches nicht überschreiten.
- (5) Die Ausführung der Fassaden hat sich durch die Wahl heller Farben (Pastelltöne) oder der Verwendung von Holz und Stein als Materialität dem umgebenden Bestand anzupassen.

## **§ 9**

### **Baulinien**

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien eines Baugrundstückes, innerhalb welcher Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baulinien sind in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt.
- (2) Sind auf einem Baugrundstück nicht auf allen Seiten Baulinien festgelegt, so gelten hinsichtlich der anderen Seiten die Bestimmungen der §§ 4 – 10 Kärntner Bauvorschriften – K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung.
- (3) Von den festgelegten Baulinien ausgenommen sind Garagen, Carports, Müllinseln, Gerätehütten und Ähnliches sowie bauliche Anlagen zur Freiraumgestaltung (Stützmauern, Einfriedungen, Stiegen, Rampen usw.).
- (4) Untergeordnete Baukörperteile wie Vordächer, Dachvorsprünge und Erker dürfen die Baulinie maximal um 1,50 m überragen.
- (5) Balkone und Terrassen dürfen in einem Höchstausmaß von 2,50 m die Baulinie überragen.
- (6) Stützwände sind zu begrünen, erforderliche Absturzsicherungen dürfen max. 1,50 m hoch sein.
- (7) Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen vom projizierten Gelände, dürfen bis zu einer summierten Länge von max. 13,0 m in Abstandsflächen bis unmittelbar an einer gemeinsamen Nachbargrundstücksgrenze errichtet werden sofern Interessen des Orts- und Landschaftsbildes dem nicht entgegenstehen.
- (8) Die in Abs. 7 festgelegten Bestimmungen gelten auch für Abstandsflächen zu Erschließungsstraßen, wenn gleichzeitig nachgewiesen wird, dass dadurch keine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses entsteht.

- (9) Balkon- und Terrassenüberdachungen dürfen bis zu 1,50 m in die Abstandsflächen von Gebäudeteilen ohne Aufenthaltsräume sowie Garagen, Carports und sonstigen Nebengebäuden auf Nachbargrundstücken ragen.

## **§ 10**

### **Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

- (1) Die Breite der Zufahrtsstraße (Fahrbahn mit Gehsteig und Bankett) wird mit mindestens 6,0 m, zuzüglich eventuell erforderlicher Böschungen, verordnet.
- (2) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) ersichtlich.
- (3) Je Wohneinheit ist auf dem Baugrundstück ein PKW-Stellplatz vorzusehen. Zuzüglich sind 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen.
- (4) Die Zufahrtsstraßen dürfen eine maximale Steigung von 13 % nicht überschreiten.

## **§ 11**

### **Grünanlagen**

- (1) Alle Flächen, die nicht für Gebäude, bauliche Anlagen, Verkehrsflächen oder Stellplätze genutzt werden, sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mindestens jedoch 20 % der Grundfläche.
- (2) Innerhalb des Wirkungsbereiches dieser Verordnung ist einmalig ein Dorfplatz mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> zu errichten. Dabei ist eine fachgerechte Bepflanzung mit mindestens einem standorttypischen Baum herzustellen und attraktive Spiel- und Sitzmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und dauerhaft zu erhalten.

## **§ 12**

### **Technische Vorgaben**

- (1) Für die zukünftige Nutzung erneuerbarer Energieträger (Photovoltaik, Wallbox etc.) sind bauliche Vorkehrungen (Leerverrohrungen, statische Vorkehrungen etc.) zu treffen.

## **§ 13**

### **Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern**

- (1) Die Anlagen zur Sammlung und Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern sind so auszuführen, dass sie im ausreichenden Maß und auf hygienisch einwandfreie, gesundheitlich unbedenkliche sowie belästigungsfreie Art gesammelt und beseitigt werden.
- (2) Die Dimensionierung der Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern ist in einem Entwässerungskonzept zu beschreiben oder im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

## **§ 14**

### **Zonierung (Zeitliche Abfolge der Bebauung)**

- (1) Zur Sicherstellung einer zeitlichen Abfolge der Bebauung ist das Areal in Bebauungszonen unterteilt, die in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2 - Rechtsplan) festgelegt sind. Die Bebauung der Zonen erfolgt analog zur Nummerierung. Die Freigabe der nachfolgenden Bebauungszone erfolgt erst, wenn in der vorgereichten Zone auf mindestens 75 % der Bauparzellen der Rohbau eines Wohngebäudes fertiggestellt ist.

## **§ 15**

### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages der Kundmachung im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde Fresach in Kraft.

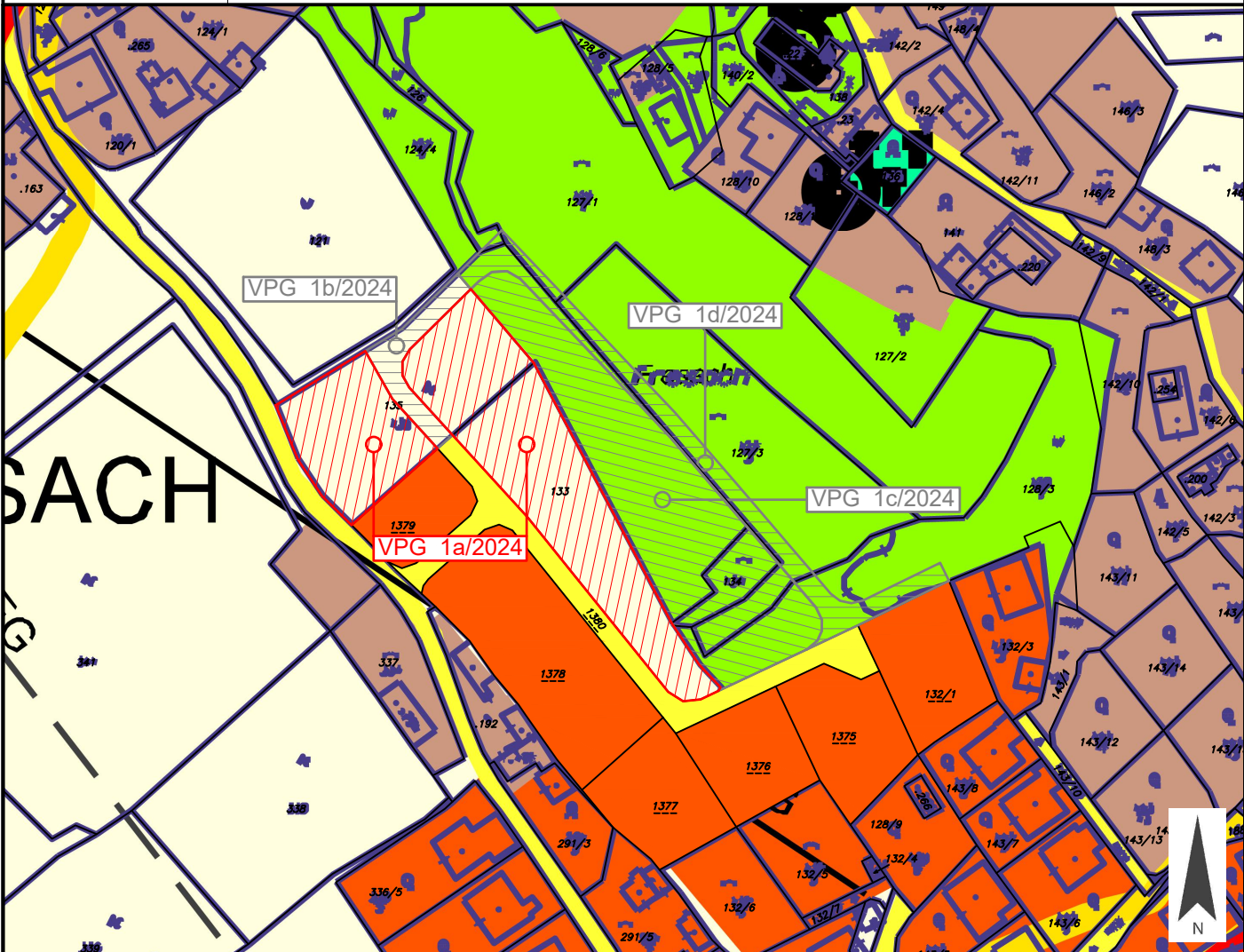
Der Bürgermeister

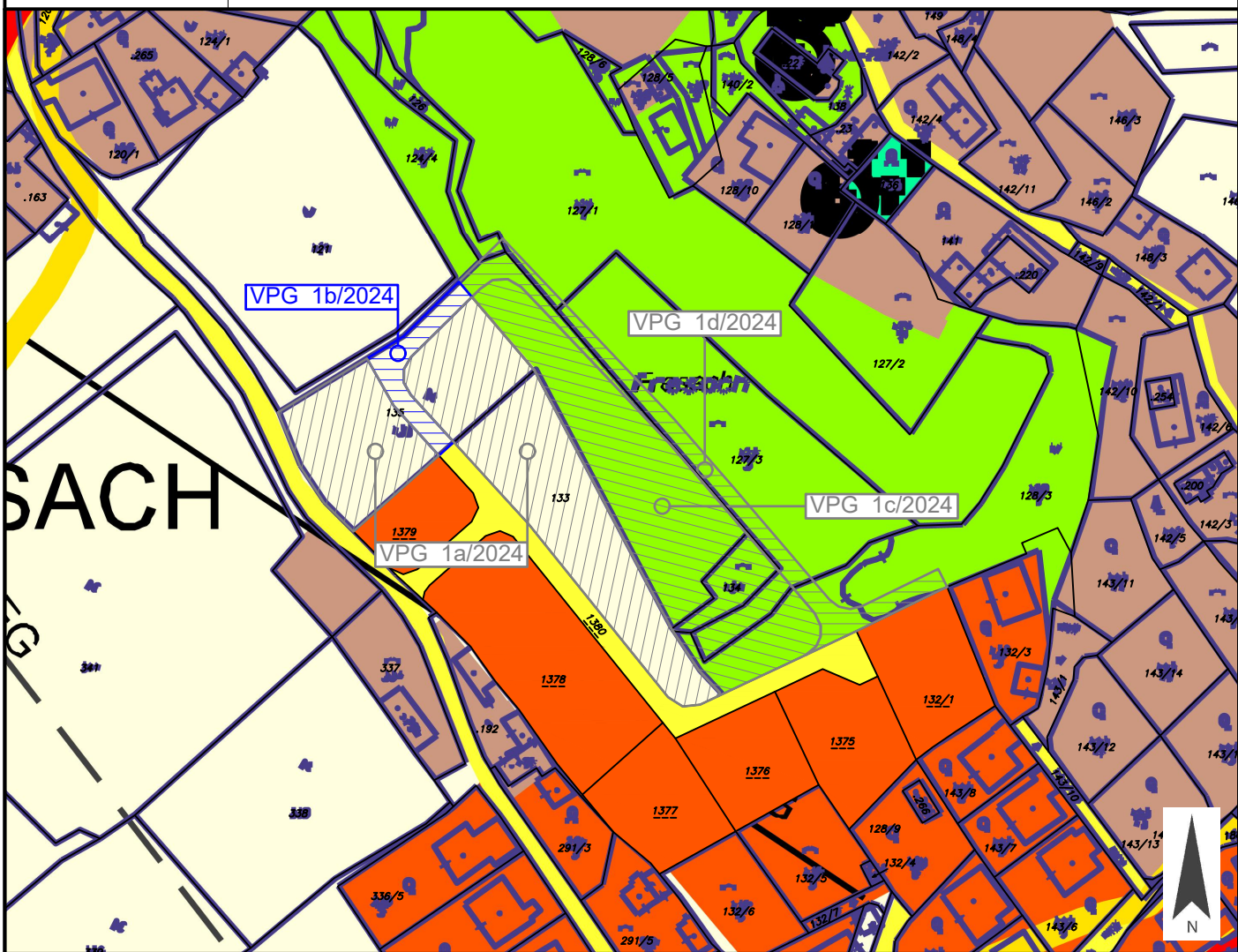
Ing. Gerhard Altziebler

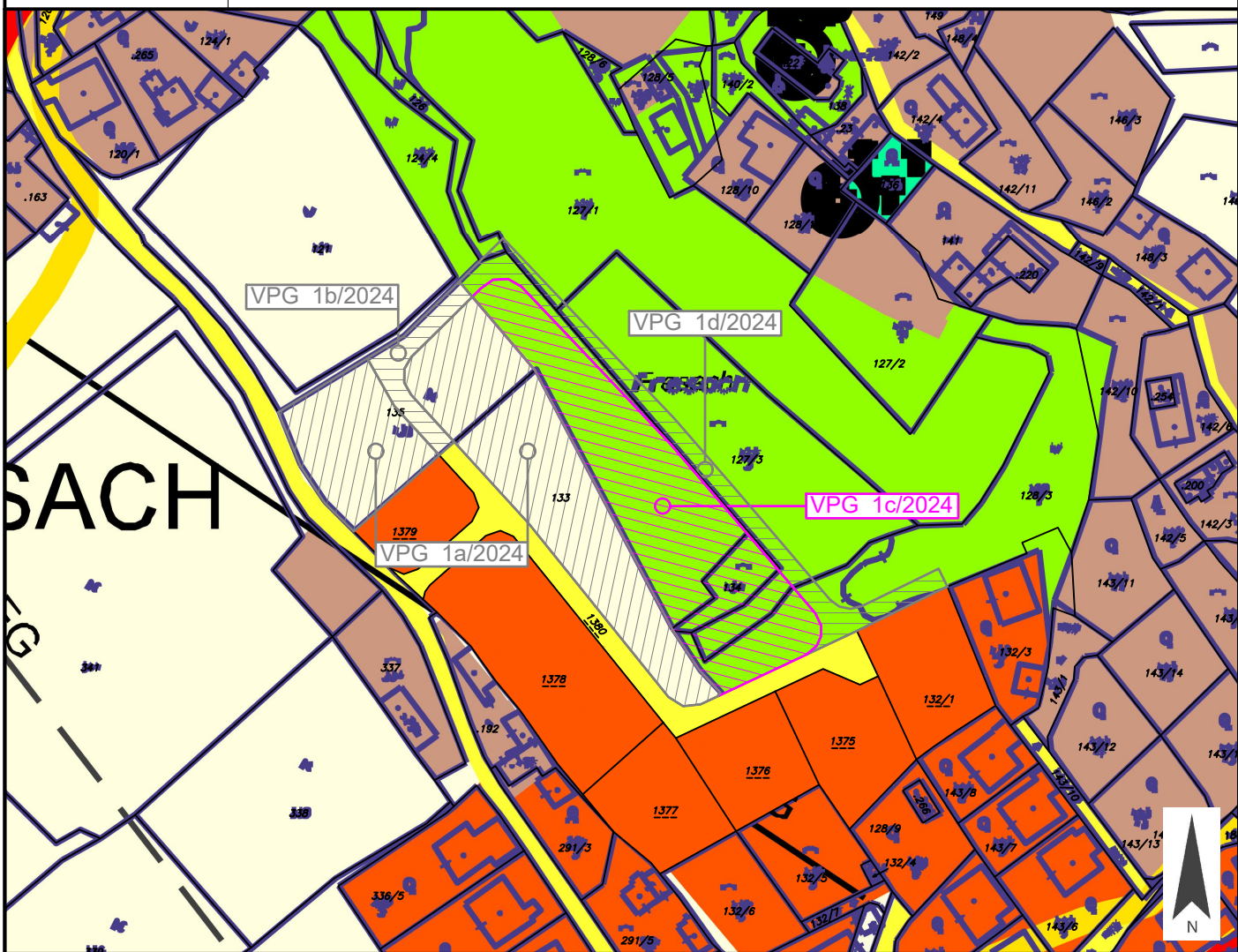
Stand: 25.09.2025

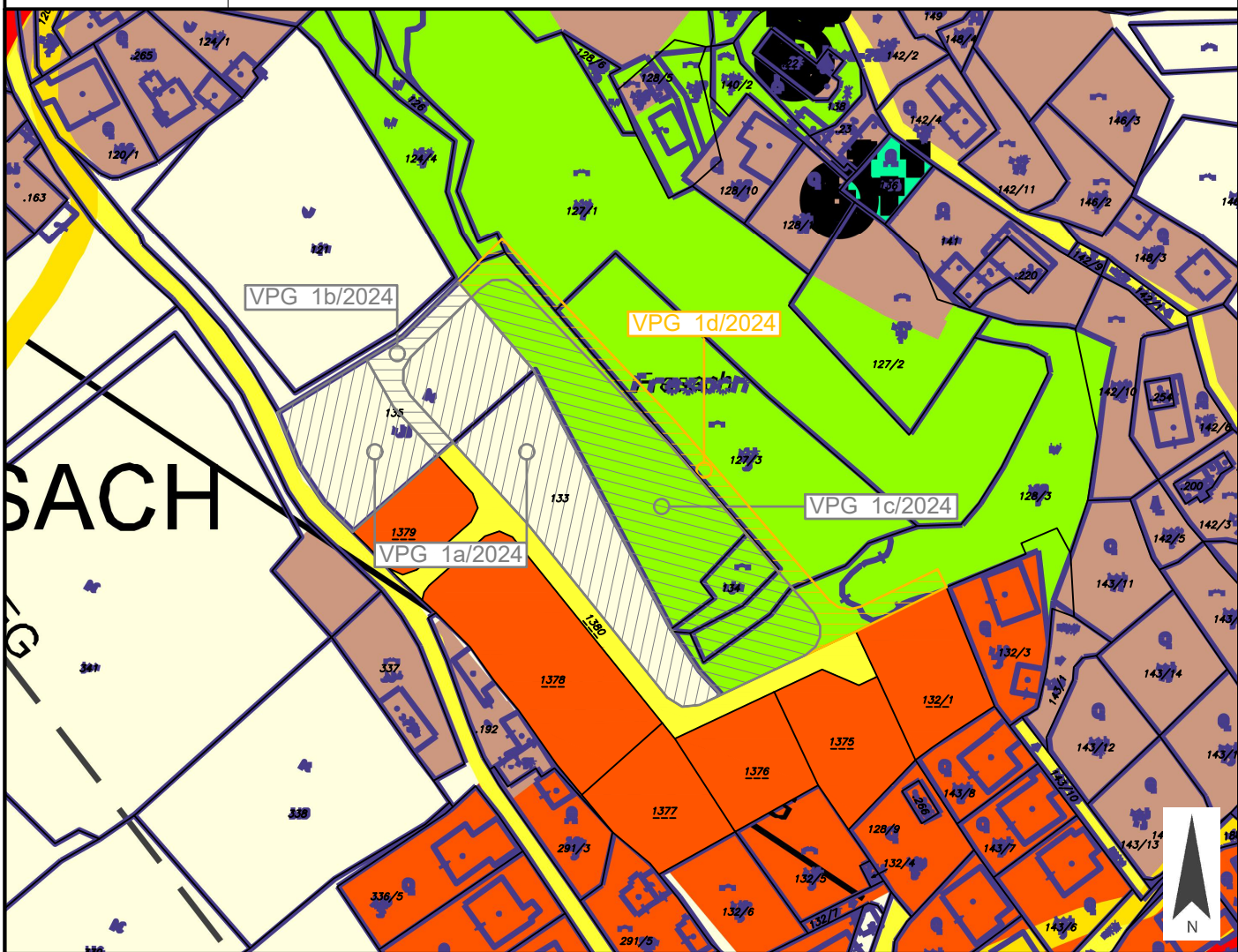
Angeschlagen am: 13.12.2024

Abgenommen am: 13.01.2025

|                                                                                    |  |                                                                          |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Anlage 1<br>Blatt 1/5                                                              |  | Gemeinde<br>Fresach                                                      |  | Europastraße 8, 9524 Villach<br>Telefon: 04242 23323<br>E-Mail: office@l-w-k.at<br>www.l-w-k.at |                | <div><div>LWK</div><div>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger<br/>Ziviltechniker GmbH</div></div> |  |
| Art des Planes:                                                                    |  | Lageplan zur Umwidmungsanregung                                          |  | VPG-Nummer: 1a/2024                                                                             |                | Stand: 25.09.2025<br>DKM 04/2024                                                            |  |
| Ergänzende<br>Informationen:                                                       |  | Grundstück Nr.:      Teilflächen: 133 (ca. 2.187 m²), 135 (ca. 2.228 m²) |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Katastralgemeinde:    Fresach (75203)                                    |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Maßstab:                1:2.000                                          |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|  |  |                                                                          |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung von:                                                              |  | Grünland - Für die Land- und Fortwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland     |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung in:                                                               |  | Bauland - Wohngebiet                                                     |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Flächenausmaß beschlossen:                                                         |  | ca. 4.415 m²                                                             |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Kundmachung:                                                                       |  | vom 13.12.2024                                                           |  |                                                                                                 | bis 13.01.2025 |                                                                                             |  |
| Gemeinderatsbeschluss in der<br>Sitzung vom:                                       |  | 29.09.2025                                                               |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Zahl:                                                                              |  | 031-2/3/2025                                                             |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |

|                                                                                    |  |                                                                       |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Anlage 1<br>Blatt 2/5                                                              |  | Gemeinde<br>Fresach                                                   |  | Europastraße 8, 9524 Villach<br>Telefon: 04242 23323<br>E-Mail: office@l-w-k.at<br>www.l-w-k.at |                | <div><div>LWK</div><div>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger<br/>Ziviltechniker GmbH</div></div> |  |
| Art des Planes:                                                                    |  | Lageplan zur Umwidmungsanregung                                       |  | VPG-Nummer: 1b/2024                                                                             |                | Stand: 25.09.2025<br>DKM 04/2024                                                            |  |
| Ergänzende<br>Informationen:                                                       |  | Grundstück Nr.:            Teilfläche: 135 (ca. 414 m²)               |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Katastralgemeinde:    Fresach (75203)                                 |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Maßstab:                    1:2.000                                   |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|  |  |                                                                       |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung von:                                                              |  | Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung in:                                                               |  | Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche                           |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Flächenausmaß beschlossen:                                                         |  | ca. 414 m²                                                            |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Kundmachung:                                                                       |  | vom 13.12.2024                                                        |  |                                                                                                 | bis 13.01.2025 |                                                                                             |  |
| Gemeinderatsbeschluss in der<br>Sitzung vom:                                       |  | 29.09.2025                                                            |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Zahl:                                                                              |  | 031-2/3/2025                                                          |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |

|                                                                                    |  |                                                                                                                |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Anlage 1<br>Blatt 3/5                                                              |  | Gemeinde<br>Fresach                                                                                            |  | Europastraße 8, 9524 Villach<br>Telefon: 04242 23323<br>E-Mail: office@l-w-k.at<br>www.l-w-k.at |                | <div><div>LWK</div><div>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger<br/>Ziviltechniker GmbH</div></div> |  |
| Art des Planes:                                                                    |  | Lageplan zur Umwidmungsanregung                                                                                |  | VPG-Nummer: 1c/2024                                                                             |                | Stand: 25.09.2025<br>DKM 04/2024                                                            |  |
| Ergänzende<br>Informationen:                                                       |  | Grundstück Nr.:      Teilflächen: 127/3 (ca. 261 m²), 128/3 (ca. 569 m²), 134 (ca. 333 m²), 135 (ca. 2.458 m²) |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Katastralgemeinde:      Fresach (75203)                                                                        |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Maßstab:                      1:2.000                                                                          |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|  |  |                                                                                                                |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung von:                                                              |  | Grünland - Erholungsfläche                                                                                     |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung in:                                                               |  | Bauland - Wohngebiet                                                                                           |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Flächenausmaß beschlossen:                                                         |  | ca. 3.621 m²                                                                                                   |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Kundmachung:                                                                       |  | vom 13.12.2024                                                                                                 |  |                                                                                                 | bis 13.01.2025 |                                                                                             |  |
| Gemeinderatsbeschluss in der<br>Sitzung vom:                                       |  | 29.09.2025                                                                                                     |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Zahl:                                                                              |  | 031-2/3/2025                                                                                                   |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |

|                                                                                    |  |                                                                                                                                                   |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Anlage 1<br>Blatt 4/5                                                              |  | Gemeinde<br>Fresach                                                                                                                               |  | Europastraße 8, 9524 Villach<br>Telefon: 04242 23323<br>E-Mail: office@l-w-k.at<br>www.l-w-k.at |                | <div><div>LWK</div><div>Lagler, Wurzer &amp; Knappinger<br/>Ziviltechniker GmbH</div></div> |  |
| Art des Planes:                                                                    |  | Lageplan zur Umwidmungsanregung                                                                                                                   |  | VPG-Nummer: 1d/2024                                                                             |                | Stand: 25.09.2025<br>DKM 04/2024                                                            |  |
| Ergänzende<br>Informationen:                                                       |  | Grundstück Nr.:      Teilflächen: 126 (ca. 15 m²), 127/1 (ca. 68 m²), 127/3 (ca. 557 m²), 128/3 (ca. 345 m²),<br>134 (ca. 9 m²), 135 (ca. 265 m²) |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Katastralgemeinde:      Fresach (75203)                                                                                                           |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|                                                                                    |  | Maßstab:                      1:2.000                                                                                                             |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
|  |  |                                                                                                                                                   |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung von:                                                              |  | Grünland - Erholungsfläche                                                                                                                        |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Widmungsänderung in:                                                               |  | Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche                                                                                                       |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Flächenausmaß beschlossen:                                                         |  | ca. 1.259 m²                                                                                                                                      |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Kundmachung:                                                                       |  | vom 13.12.2024                                                                                                                                    |  |                                                                                                 | bis 13.01.2025 |                                                                                             |  |
| Gemeinderatsbeschluss in der<br>Sitzung vom:                                       |  | 29.09.2025                                                                                                                                        |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |
| Zahl:                                                                              |  | 031-2/3/2025                                                                                                                                      |  |                                                                                                 |                |                                                                                             |  |



NUTZUNGSSCHABLONE:

|                                                                         |         |                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------------------------|
| I                                                                       |         | BEBAUUNGSZONE<br>I, II, III                                   |
| o...350m <sup>2</sup><br>h...300m <sup>2</sup><br>g...250m <sup>2</sup> | o, h, g | BEBAUUNGSWEISE<br>(o...offen, h...halboffen, g...geschlossen) |
| min. 0,15<br>max. 0,65                                                  | SD, WD  | DACHFORMEN<br>(SD...Satteldach, WD...Walmdach)                |
| 2,0                                                                     | —       |                                                               |

MAXIMALE GESCHOSSANZAHL

BEBAUUNGSDICHTE  
(GFZ...Geschoßflächenzahl)

MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKES

⊖ ⊖ ⊖ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

— · — · — BAULINIE

----- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES

———— GRUNDSTÜCKSGRENZE LAUT KATASTER

● — ● — ● GRENZE UNTERSCHIEDLICHER BEBAUUNGSZONEN

STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN

⊕ HÖHENBEZUGSPUNKT

A-A A-A  
↑ — ↓ GELÄNDESCHNITT (GEMÄSS ERLÄUTERUNGSBERICHT, SEITEN 4-5, ABBILDUNG 1 & BEILAGE 2)

VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Fresach vom  
29.09.2025, Zl.: 031-2/3/2025

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:



Raumplanung und -ordnung,  
Geographie, Landschafts-  
planung und -pflege

A-9524 Villach Europastraße 8  
Telefon: +43 4242 23323  
e-mail: office@l-w-k.at  
www.l-w-k.at

MAG. H. WURZER  
DIPL. ING. J. KNAPPINGER  
DIPL. ING. A. MAITISCH

Gemeinde

FRESACH

Projekt

"ROSENWEG"

Plan

RECHTSPLAN

Plan Nr.: 0712-031

Maßstab: 1:1000

Gezeichnet: UNTERKÖFLER, MSc

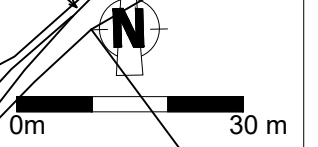
Bezeichnung: ANLAGE 2

Quelle: EIGENE ERHEBUNG

Stand: 25.09.2025

Änderungshinweis:

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

### „ROSENWEG“

#### 1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die gegenständliche Verordnung wird notwendig, um das Vorhaben der Errichtung einer Wohnsiedlung im Süden des Gemeindehauptortes Fresach zu ermöglichen.

Besonders beachtet werden soll die harmonische Eingliederung der Siedlung in das bestehende, von Einfamilienhäusern geprägte Ortsbild, welches durch eine offene Bauweise mit zunehmend verdichteten Strukturen in Richtung des historischen Ortskerns charakterisiert ist. Der Planungsraum befindet sich im Unteren Drautal, auf der Fresacher Terrasse, wenige Gehminuten südöstlich des historischen Ortskerns und stellt dabei einen Lückenschluss zwischen diesem und dem etwa 250 Meter östlich gelegenem Wohngebiet dar. Das Areal wird derzeit sichelförmig im Westen, Norden (dörfliche Mischfunktion) und im Osten (Wohnfunktion) von Siedlungsgebieten umschlossen. Durch diese Lage im südlichen Bereich des Gemeindehauptortes Fresach, liegt der Planungsraum **innerhalb des Siedlungsschwerpunktes** und stellt eine Verdichtung des Gemeindezentrums dar.

Die Gemeinde Fresach ist von Abwanderung betroffen, die Bevölkerungszahl stagniert zuletzt. Das beabsichtigte Vorhaben würde qualifizierten Wohnbau schaffen und gleichzeitig nicht den Zielen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) widersprechen. So wird durch eine Erhöhung der Anzahl an Hauptwohnsitzen Zuzug generiert, welcher wiederum die Frequenz der Bildungseinrichtungen und des öffentlichen Verkehrs stärkt. Aufgrund des Projektumfangs, zukünftiger Erweiterungen nach Norden und der im ÖEK geforderten, optischen Eingliederung in das Ortsbild, ist die Notwendigkeit eines Teilbebauungsplanes gegeben.

Das Vorhaben soll aus in offener, halboffener und geschlossener Bauweise errichteter Wohnhäuser mit maximal 3,0 Geschossen bestehen. Im Sinne einer ressourcenschonenden Bauweise, wird die GFZ im Vergleich zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Fresach erhöht. Die Umsetzung wird zweigeteilt abgehandelt und ist zusätzlich mit einer Zonierung belegt. Die Bebauung erfolgt aus Süden und Osten in Richtung des Kirchhügels. Die ggst. Verordnung bildet den ersten Schritt, demnach die Umsetzung der Zonen I – III ab, wonach ca. 17 Wohnobjekte errichtet werden sollen. Nach Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Fresach folgt eine zweite Ausbaustufe, mit Realisierung der Zonen IV und V (siehe dazu Gestaltungskonzept im Anhang) sollen nochmals ca. 12 Wohnobjekte bis zum Fuß des Kirchhügels errichtet werden.

## 1.1 ÖFFENTLICHES INTERESSE

Ein übergeordnetes Ziel der Gemeinde Fresach „ist eine konsequente und geregelte Siedlungsentwicklung mit einer qualitativen und quantitativen Stärkung der Ortskerne unter besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild“, eine ortsbildgerechte Maßstäblichkeit und Materialwahl ist demzufolge anzustreben.

Die bewusste bauliche Verdichtung geht zudem mit dem Ziel einher, dort, wo bereits eine Ansiedelung besteht, die Nutzung zu intensivieren um im Umkehrschluss andere Flächen, die unberührt sind, freizuhalten. Dies soll eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen.

Für die Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt das öffentliche Interesse daneben darin, dass rechtliche Verbindlichkeiten für eine möglichst schonende Eingliederung des Projekts in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen werden und dahingehend eine geordnete Entwicklung des Areals stattfindet.

## 2 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

### zu § 4: Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks wird bei offener Bauungsweise mit 350 m<sup>2</sup>, bei halboffener Bauungsweise mit 300 m<sup>2</sup> und bei geschlossener Bauungsweise mit 250 m<sup>2</sup> verordnet. Damit wird die Mindestgrundstücksgröße gegenüber den Festlegungen des textlichen Bebauungsplanes der Gemeinde Fresach (offen bis 600 m<sup>2</sup>, halboffen 400 m<sup>2</sup>) reduziert. Dieser Schritt wird mit dem Ziel der Errichtung einer verdichteten Siedlungsstruktur im Ortszentrum von Fresach begründet.

### zu § 5: Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Im Gegensatz zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Fresach wird im Sinne einer **kompakten und ressourcenschonenden Bauweise** die GFZ je nach Zone auf 0,65 bis 0,85 erhöht.

Derzeit geben die generellen Bestimmungen für Bauland – Wohngebiet eine Dichte von 0,40 und für Bauland – Dorfgebiet eine Dichte von 0,60 vor. Der Planungsraum soll als Wohngebiet gewidmet werden. Dadurch entstünde die paradoxe Situation, dass auf dem so zentral gelegenen Siedlungsgebiet eine nur sehr geringe Dichte erreicht werden kann.

Gleichzeitig wird eine Mindest-GFZ von 0,15 festgelegt. Begründet wird dieser Schritt um der Errichtung von nicht ins dörfliche Ortsbild passender Gebäudekubaturen (Bsp. Tiny Houses etc.) vorzubeugen sowie die zentrale Zielsetzung der zuvor erläuterten kompakten, ressourcenschonenden Bauweise nicht zu konterkarieren.

## zu § 7: Geschossanzahl

Laut textlichem Bebauungsplan sind in der Gemeinde Fresach bereits 3,0 Vollgeschoße möglich. Zur Gewährleistung einer maßvollen Bebauung wird die Anzahl der Geschoße gestaffelt. Im südlichen Teil des Planungsraumes werden zur Eingliederung in den Bestand maximal 2,0 Geschoße festgelegt, im übrigen Teil 3,0. Die Sichtbeziehungen zur Kirche werden dadurch nicht eingeschränkt. Im Planungsraum sollen zudem Anschüttungen möglich sein, um die Grundstücke und die Erschließung möglichst effizient gestaltbar zu machen.

## zu § 8: Dachformen

Da auf die optische Eingliederung der Neubauten in das Ortsbild des Gemeindehauptortes geachtet werden soll, wird diese Bestimmung zusätzlich verordnet. Die Dachform des Krüppelwalmdach ist eine Sonderform des Walmdaches und ist auch eine mögliche zulässige Dachform für den Bebauungsbereich. Für Nebengebäude und Gebäudeteile sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Auch die Festlegung der Fassadenfarbe (hell, Pastelltöne) sowie eine mögliche Fassadenausführung in Holz oder Stein ist mit diesem raumplanerischen Ziel zu begründen und würde dem Ortsbild des historischen Ortskerns von Fresach entsprechen.

## zu § 9: Baulinien

Aufgrund geplanter und abgestimmter Geländeänderungen ist als Bezugspunkt stets das projektierte Gelände heranzuziehen. Die Tiefe der Abstandsflächen wird im Vergleich zu den Kärntner Bauvorschriften nicht verringert. Die ansteigende Hangzone bleibt in Richtung Kirche unberührt, um deren Ausstrahlung als fernwirksame bauliche Dominante von Fresach nicht zu beeinträchtigen. Das subjektive Nachbarschaftsrecht der anschließenden Grundstücke wird nicht negativ beeinflusst.

Garagen, Carports sowie sonstige Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume dürfen bis zu einer aufsummierten Länge von 13,0 m an die Grundstücksgrenze angebaut werden. Begründet wird dies mit der **optimalen Ausnutzung des Planungsraumes im Sinne einer verdichteten Bauweise**. Balkone und Terrassen dürfen die Baulinie um maximal 2,50 m überragen. Damit soll sichergestellt werden, dass im Bereich der dreigeschossigen Wohnbauten sowohl eine verdichtete Bauweise als auch eine funktional ansprechende Nutzung der Balkone und Terrassen erreicht wird. Letzteres gilt auch als Begründung für die im Vergleich zu den K-BV abweichende Regelung, dass Balkon- und Terrassenüberdachungen maximal 1,50 m in die Abstandsflächen ragen können. Einschränkend gilt dies jedoch ausschließlich zu untergeordneten Gebäudeteilen ohne Wohnräume, wie etwa Garagen, Abstellräume oder Carports, jedoch unabhängig von Grundstücksgrenzen. Hinsichtlich der übrigen Abstandsflächen werden die Bestimmungen der K-BV eingehalten.

Zu Einfriedungen wird - wie auch im textlichen Bebauungsplan von Fresach - von der Gemeinde kein zusätzlicher Regelungsbedarf über die Bestimmungen der Kärntner Bauordnung hinaus gesehen. Wie bisher von der Gemeinde so gehandhabt, ist die

Errichtung von Einfriedungen im ortsüblichen Ausmaß zur Risikominimierung (spielende Kinder, Haustiere) bzw. zur optischen Trennung zulässig. Nichtsdestotrotz haben Einfriedungen ins Ortsbild zu passen, „tunnelartige“ Entwicklungen im Siedlungsbereich sind auszuschließen.

Zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit ggst. Bestimmungen wurden vom Baumeister drei Teilschnitte des Geländes angefertigt. Diese sind in der Anlage 2 – Rechtsplan räumlich verortet (A-A, B-B, C-C) und in der Verordnung beigelegt (Beilage 2). Schnitt A-A visualisiert projektiertes Gelände und Urgelände an der westlichen Planungsraumgrenze, B-B den zentralen und C-C den östlichen Bereich. Ersichtlich wird hier auch, dass die Sichtbeziehungen zur Kirche aufgrund des Höhenunterschieds von mindestens 25 m zwischen dem Dachfirst der dreigeschossigen Neubauten im Verhältnis zur Fundamentoberkante der Pfarrkirche keinesfalls beeinträchtigt werden. Sichteinschränkungen bestehen ausschließlich durch die der Kirche unmittelbar vorgelagerten Bestandsgebäude am Kirchhügel.

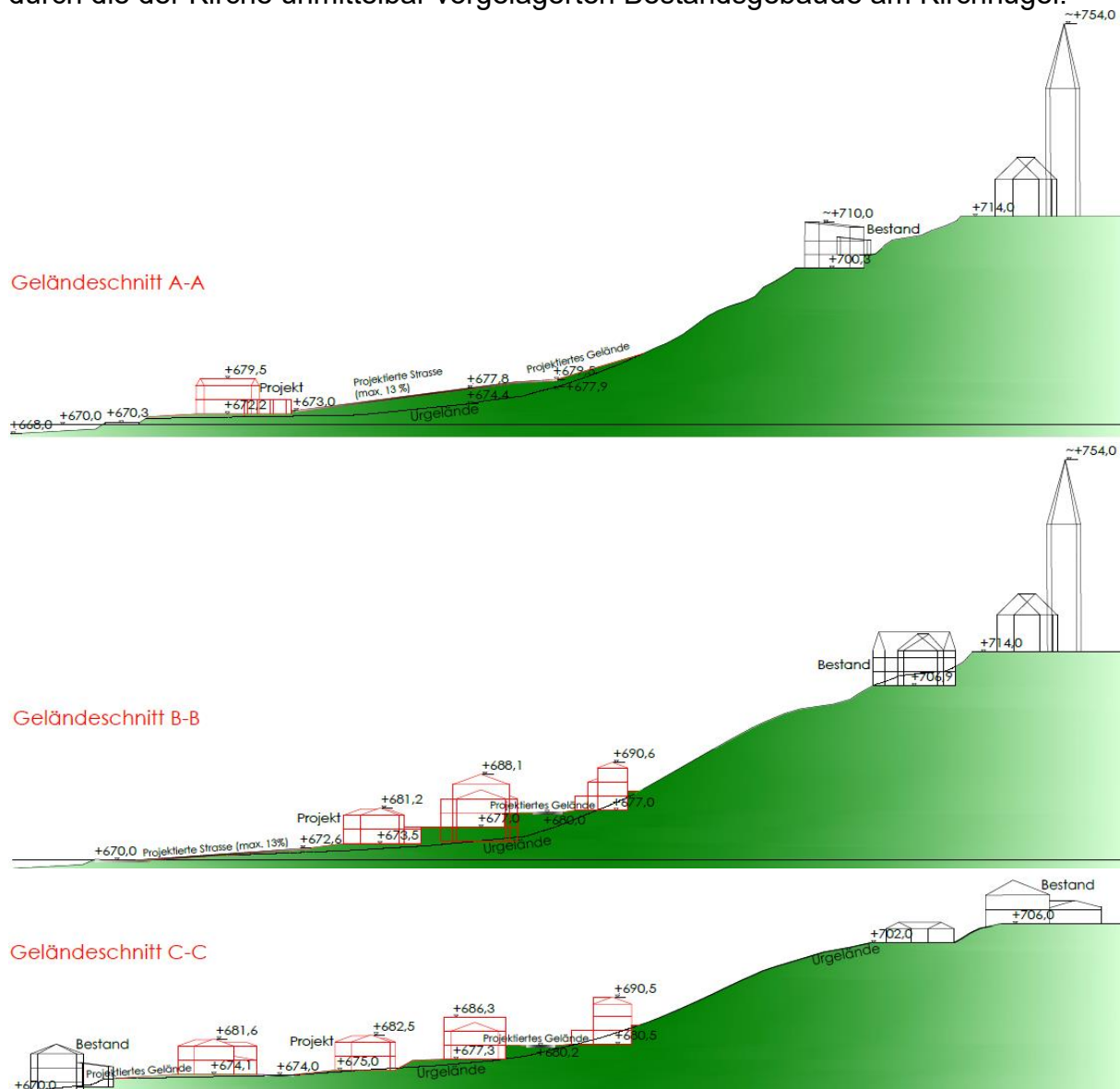


Abbildung 1: Geländeschnitte A-A, B-B und C-C (Quelle: Palladio Bau)

### **zu § 10: Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen**

Im Gegensatz zum textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Fresach wird zur Erleichterung der Durchwegung der Ringerschließung die Mindestbreite der Erschließungsstraßen auf 6,0 m ausgedehnt. Eine Breite von 4,50 m scheint aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Ein Straßenquerschnitt wird im Zuge der Teilbebauungsplanung nicht erstellt, eine Übernahme der Verkehrsflächen in das öffentliche Gut ist seitens der Gemeinde nicht angedacht. Die maximale Steigung der Erschließungsstraßen hat zudem 13 % nicht zu übersteigen.

Die Festlegung von einem Stellplatz je Wohneinheit entspricht dem textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Fresach. Aufgrund dieser vergleichsweisen restriktiven Regelung, fehlender Stellplatzkapazitäten im Umkreis und um Wildparkerei vorzubeugen sind zuzüglich 25 % an Besucherparkplätzen von der Gesamtstellplatzvorschreibung nachzuweisen. Für das Projekt wird davon abgesehen kein erhöhter Stellplatzbedarf erwartet.

### **zu § 11: Grünanlagen**

Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass ein mindestens 100 m<sup>2</sup> großer zentral gelegener öffentlicher Raum als Grünfläche erhalten bleibt und gleichzeitig durch die dauerhafte Installation von Sitzmöglichkeiten eine hohe Qualität als öffentlicher Raum aufweist.

### **zu § 13: Beseitigung von Niederschlags- und Hangwässern**

Aufgrund der örtlichen Hangwassersituation ist auf die Beseitigung von Niederschlagswässern ein besonderes Augenmerk zu legen. Die Baubehörde behält sich daher vor im Rahmen des Bauverfahrens ein Entwässerungskonzept oder eine wasserrechtliche Genehmigung einzufordern.

### **zu § 14: Zonierung**

Diese Bedingung wird aufgrund der Ausmaße des Planungsraumes zusätzlich verordnet. Es soll dadurch eine geordnete Bebauung vom derzeitigen bereits gewidmeten und teilweise bebauten Bestand (Zone 1) nach Norden und Westen durch die Festlegung von insgesamt 3 Zonen (zzgl. der mittelfristigen Erweiterungsperspektive der Zonen IV und V nach Überarbeitung des ÖEKs) sichergestellt werden. Sobald auf mind. 75 % der Parzellen der zum gegebenen Zeitpunkt freigeschalteten Zone ein Rohbau eines Wohngebäudes fertiggestellt wurde, erfolgt automatisch die Widmungsfestlegung der nächsten Zone.

### 3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich im § 52 des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021), LGBl. Nr. 59/2021, in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 55/2024.

#### § 52 (1)

Wenn dies im Interesse der Zweckmäßigkeit, Raschheit, Einfachheit und Kostenersparnis gelegen ist sowie der Verwirklichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung dient, darf der Gemeinderat mit Verordnung einen integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan beschließen.

#### § 52 (3)

Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Bebauungsbedingungen sind in Form eines Teilbebauungsplanes oder eines Gestaltungsplanes festzulegen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 2. bis 4. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021 festgelegt werden, die Bebauungsbedingungen nur im Einklang mit den Bestimmungen des 7. Abschnittes des dritten Hauptstückes des K-ROG 2021.

#### § 52 (4)

Für das Verfahren für den Beschluss eines integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplans gelten die Verfahrensvorschriften für den Beschluss über den Flächenwidmungsplan sinngemäß.

#### 3.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im 2. bis 5. Abschnitt des Ktn. Raumordnungsgesetzes 2021 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Gemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In der Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

#### 3.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im 7. Abschnitt des K-ROG 2021 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 47 Abs. 6 sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe, sowie das Ausmaß der Verkehrsflächen. Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen gemäß § 48 Abs. 5 noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie die Bebauungsweise, der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Baulinien, der Verlauf der Anlagen der Energieversorgung und der Fernmeldeeinrichtungen, Flächen für den ruhenden Verkehr, die Erhaltung und Schaffung von Grünanlagen und Vorgaben für die Geländegestaltung, die Lage von Jugend- und Kinderspielplätzen und andere Gemeinschaftseinrichtungen, Vorgaben für die äußere Gestaltung baulicher Vorhaben (Firstrichtung, Dachform, Dachdeckung, Dachneigung, Farbgebung, Begrünung u.Ä.), die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume u.Ä., die Art der Nutzung von baulichen Anlagen (Wohnungen, Handelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe u.Ä.) und den Ausschluss bestimmter Nutzungen zur Erhaltung oder Schaffung vielfältiger innerörtlicher Strukturen oder zur Vermeidung von Umweltbelastungen, Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung der charakteristischen Bebauungsstruktur und des Orts- und Landschaftsbildes, wie Festlegungen über die Dachform, Dachdeckung, Arkaden, Lauben, Balkone und Farbgebung, wenn entsprechende Festlegungen nicht bereits im generellen Bebauungsplan gemäß § 47 Abs. 7 erfolgt sind, sowie Vorgaben für eine bestimmte zeitliche Abfolge der Bebauung (Bebauungsstufen).

### 3.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 38 und 39, K-ROG 2021) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 38 Abs. 7 oder nach § 51 Abs. 7 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 38 und § 51.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen und im Internet auf der Homepage der Gemeinde bereitzustellen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die Kundmachung über die Auflage hat auch im elektronischen Amtsblatt der Gemeinde zu erfolgen. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

## 4 BESTANDSERHEBUNG

### 4.1 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum liegt in der Gemeinde Fresach, wenige hundert Meter südlich des historischen Ortskerns des Gemeindehauptortes, auf der Fresacher Terrasse, etwa 150 Höhenmeter über dem Unteren Drautal gelegen.

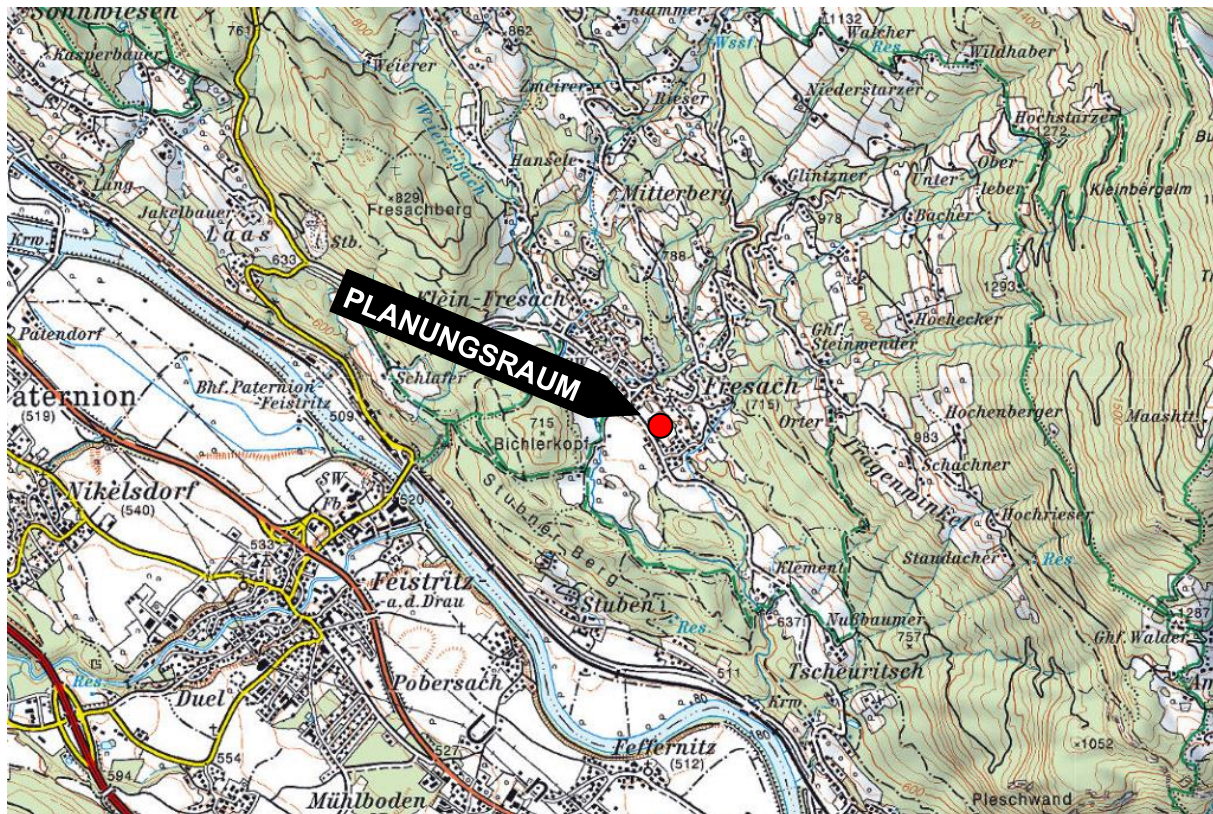


Abbildung 2: Lage im Großraum (Quelle: KAGIS)

Der Planungsraum selbst befindet sich auf ebenem Terrain und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Drei Parzellen im Süden des Planungsraum sind zum gegebenen Zeitpunkt (Stand: Ende 2024) bereits durch Wohngebäude in offener Bauweise bebaut. Im Süden und Osten grenzt der Bereich unmittelbar an den Siedlungskörper des Hauptortes mit Wohngebäuden in offener Bauweise und meist ein- bis zweigeschossiger, teilweise auch zweieinhalb bis dreigeschossiger Ausführung und kleinteiliger Struktur, ohne größere Gebäudekubaturen. Nach Norden findet sich eine Geländestufe (Anmerkung: Steilhangsignatur im Örtlichen Entwicklungskonzept, die Zonen I – III berühren diese jedoch nicht) im Ausmaß von ca. 25 Höhenmetern, auf welchem sich ein Teil des historischen Ortskerns von Fresach, mitsamt der markanten Pfarrkirche befindet. Hier findet sich eine verdichtete Bauweise des Altortes aus offenen bis halboffenen, dreigeschossigen Bauten mit Nutzungsdurchmischung (Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen). Nach Westen und Südwesten ist das Areal offen mit vorwiegender Ackerlandnutzung.

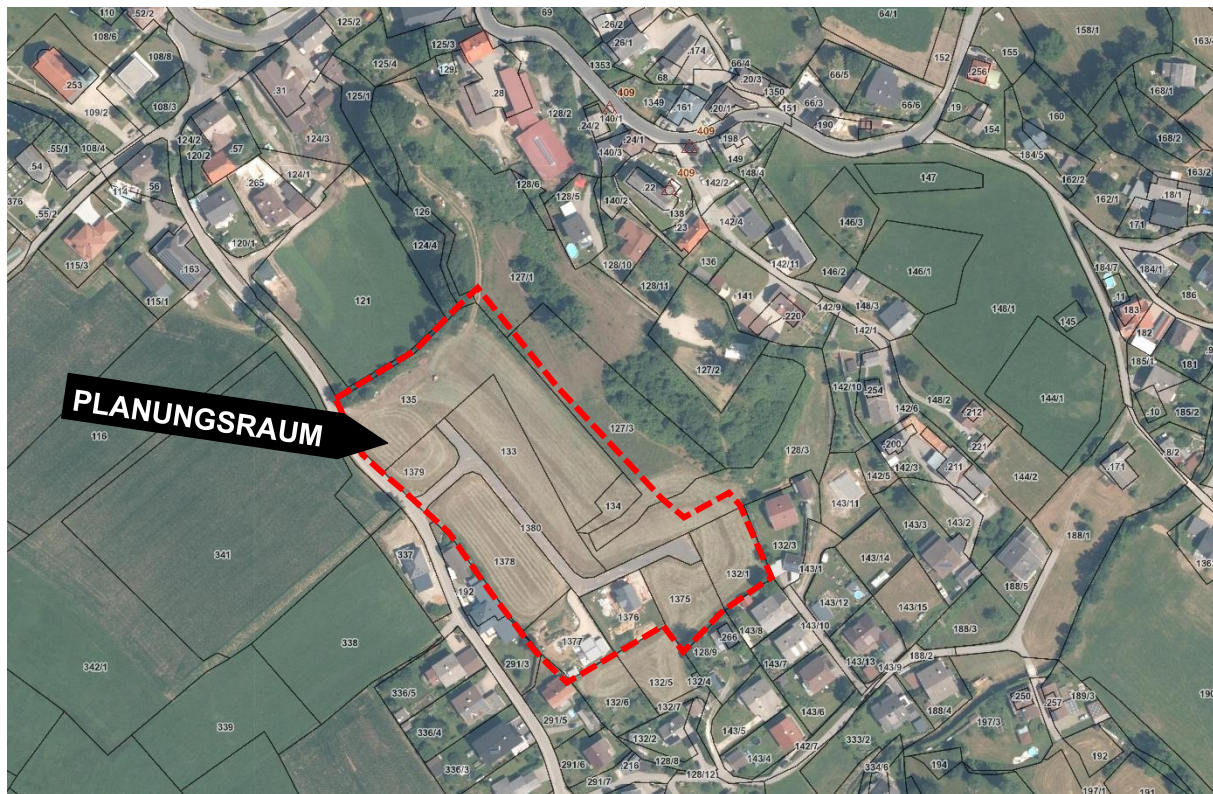


Abbildung 3: Die betroffenen Parzellen am Luftbild (Quelle: KAGIS)

## 4.2 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind durch die südlich verlaufende „Weißensteiner Straße“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Die Zufahrt erfolgt von Westen. Die Durchwegung soll mittels einer Ringerschließung erfolgen, eine Parzellierung erfolgte in Teilen bereits. Über die Weißensteiner Straße wird der ca. 5 km östlich gelegene Ort Weißenstein erreicht, die Autobahnabfahrt Feistritz/Drau und damit der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz befindet sich 6 km südwestlich. Öffentlich ist der Bereich über die Buslinie 5168 und die Haltestelle „Fresach Gemeindeamt“ 300 m nordwestlich angeschlossen. Die Busse verkehren im 30 min Intervall zum Bahnhof Paternion-Feistritz.

## 4.3 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN

Die Topographie ist leicht nach Süden geneigt und steigt nördlich des Planungsraumes steil an. Aus diesem Grund ist mit Oberflächenwasser zu rechnen, welches primär über zwei Abflussgassen aus Nordwesten bzw. Nordosten eintritt und sich bei starken Niederschlägen über den Planungsraum verteilt. Für den südlichen Teil des Projektgebiets wurde vom Baumeister bereits ein Entwässerungskonzept erbracht. Eine Gefahrenzone der WLV ist nicht ausgewiesen.

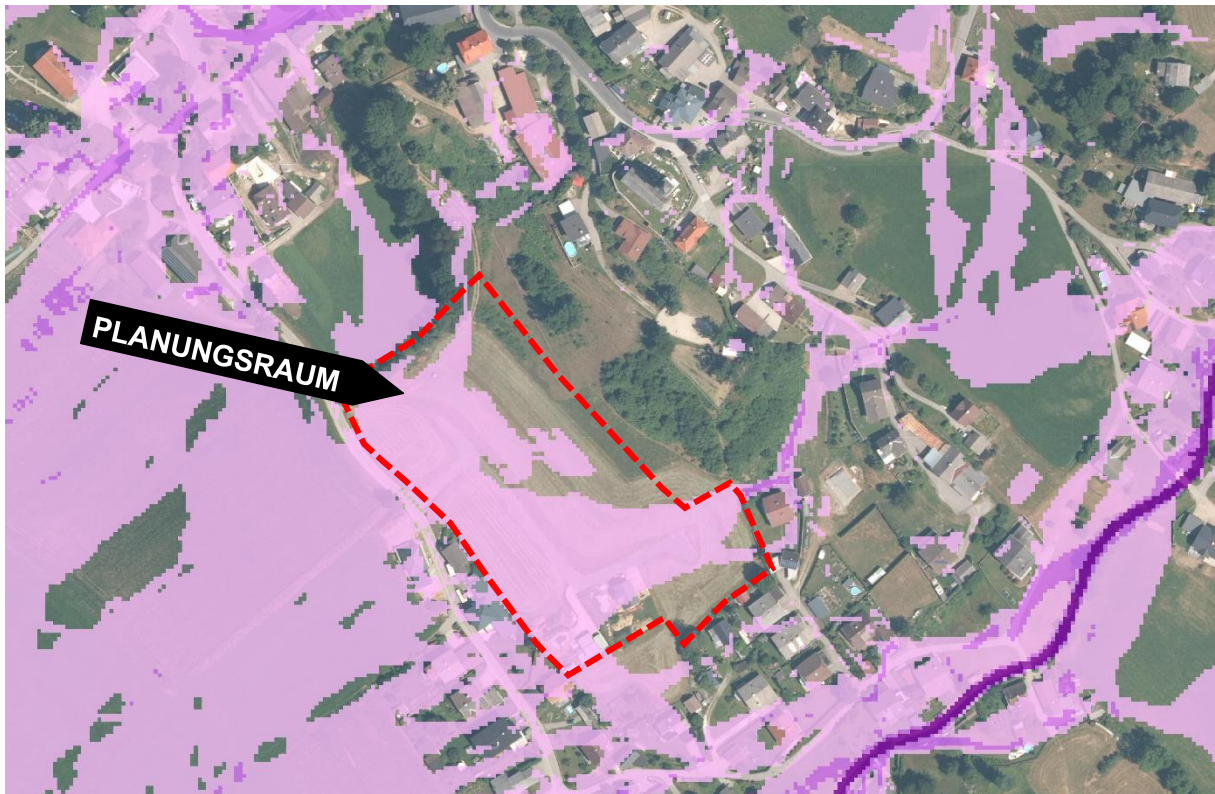


Abbildung 4: Oberflächenwasser im Planungsraum (Quelle: KAGIS)

Nutzungseinschränkungen durch Schutz- oder Schongebiete sind nicht zu erkennen. Für den Kirchhügel liegen gemäß der Biotopkartierung lt. KAGIS zwei Biotop, ein Laubbaumfeldgehölz sowie eine Magerweide vor. Nach Auskunft des Naturschutzes ist insbesondere das Biotop Magerweide schützenswert. Beide Biotop berühren den Planungsraum der Zonen I – III nicht. Für die Erweiterungsperspektive ist insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Zone IV eine Abstimmung mit dem Naturschutz zwingend erforderlich.



Abbildung 5: Biotopkartierung (Quelle: KAGIS)

## 4.4 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.4.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) der Gemeinde Fresach stammt aus dem Jahr 2013. Als Leitziel wird die „bestmögliche Nutzung und Schutz des vorhandenen Lebensraumes sowie Vermeidung bzw. Entschärfung von Konflikten auf dem Wege vorausschauender Entwicklungsplanung“ genannt. Ein Hauptziel ist auch die „qualitative und quantitative“ Stärkung des Hauptortes, welcher durch das Projekt Rechnung getragen wird.

Als Maßnahme im Bereich Wohnbau wird auf eine „Siedlungserweiterung im Anschluss an die bestehende Bebauung hingewiesen“. Baulandreserven innerhalb der Siedlungsgrenzen sollen aufgefüllt werden, Baulandneuausweisungen nur im Anschluss an bestehendes Wohnbauland erfolgen, keine Splitterbauten bzw. einzelnstehende Bauten errichtet werden.

Um für eine weitere positive Entwicklung sorgen zu können, ohne gleichzeitig das sensible Ortsbild zu zerstören und den Naturraum zu schädigen, wird der geregelten Siedlungsentwicklung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ein besonderer Stellenwert im Themenkomplex der Gemeindeentwicklung eingeräumt.

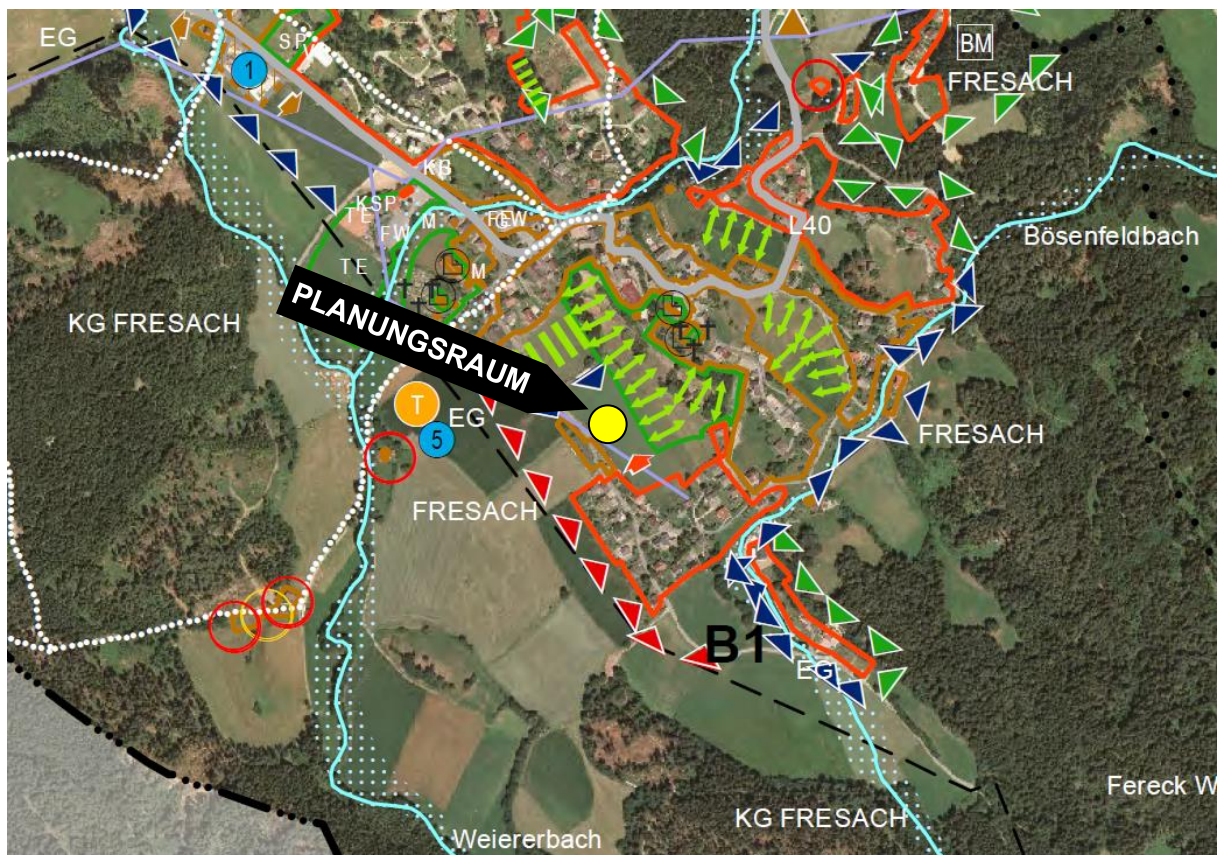


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2013 (Quelle: LWK)

Die zentralörtliche Funktion von Fresach wird im ÖEK als „Ortschaft mit zentralörtlicher Teilfunktion: Vorrangstandort für öffentliche und Gemeindebedarfseinrichtungen, Handels-/Kleingewerbe-/ und Wohnfunktion“ beschrieben. Gleichzeitig wird auf eine „bedeutende Sport- und Freizeitanlage“ hingewiesen.

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Siedlungsgrenzen und stellt dadurch eine Erweiterung und Verdichtung des Siedlungsgebietes von Fresach dar. Der Bereich ist zum Teil außerhalb der Widmungsgrenzen gelegen, jedoch ist eine Ersichtlichmachung für eine Entwicklungsrichtung der Wohnfunktion von Südosten vermerkt. Nördlich des Planungsraums ist im ÖEK eine Signatur für einen Steilhang festgelegt. Diese ist jedoch als abstrakte Signatur zu verstehen (das ÖEK wird im Maßstab 1:10.000 dargestellt, eine metergenaue Verortung ist dadurch nicht möglich) und zielt grundsätzlich darauf ab, die Sichtbeziehungen zur Kirche als ortsbildprägende Dominante zu erhalten. Da durch die Bebauungszonen I - III des ggst. Vorhabens der Kirchhügel nicht tangiert wird (siehe Schnitte), die Bebauung am Fuß des Hügels endet und dadurch eine Höhendifferenz von mind. 30 m zur Kirche bestehen bleibt, wird die Zielsetzung des ÖEKs nicht konterkariert. Die im Westen des Planungsraums ausgewiesene Siedlungsgrenze (technische Einschränkung) zielt auf eine ehemalige Stromleitung ab, eine diesbezügliche Einschränkung existiert also nicht mehr.

Das beabsichtigte Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des ÖEK der Gemeinde Fresach. Es stellt eine Verdichtung des Siedlungsgebietes mit Wohngebäuden (Hauptwohnsitze) dar, liegt innerhalb der Siedlungsgrenzen und zusätzlich wird eine Entwicklungsrichtung für Wohnfunktionen für das Areal beschrieben. Nichtsdestotrotz ist eine harmonische Eingliederung der Neubauten in das bestehende Orts- und Landschaftsbild unabdingbar, welchem durch eine, in Teilen strengere Auslegung als es der textliche Bebauungsplan der Gemeinde Fresach erlauben würde, Rechnung getragen wird.

Zur Umsetzung der Erweiterungsperspektive (Zonen IV und V) ist im Zuge der Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts die Situierung der Steilhangsignatur so zu präzisieren, dass diese den in der Natur bestehenden Steilhang akkurater abbildet (geringfügige Verschiebung nach Norden), die grundsätzliche Intention der Signatur (Freihaltung des Kirchhügels) wäre dadurch nicht verletzt.

#### 4.4.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das Areal derzeit mit unterschiedlichen Widmungen versehen: Der Süden, im Bereich der parzellierten Grundstücke und der zwei bestehenden Wohngebäude ist bereits als „Bauland – Wohngebiet“ festgelegt, die Zufahrt als Verkehrsfläche. Im großen Norden und Osten des Planungsraumes, findet sich mit „Grünland – Erholungsfläche“ eine spezifische Grünlandwidmung. Ein schmaler Streifen im zentralen Bereich sowie der äußerste Südwesten ist als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland ausgewiesen.

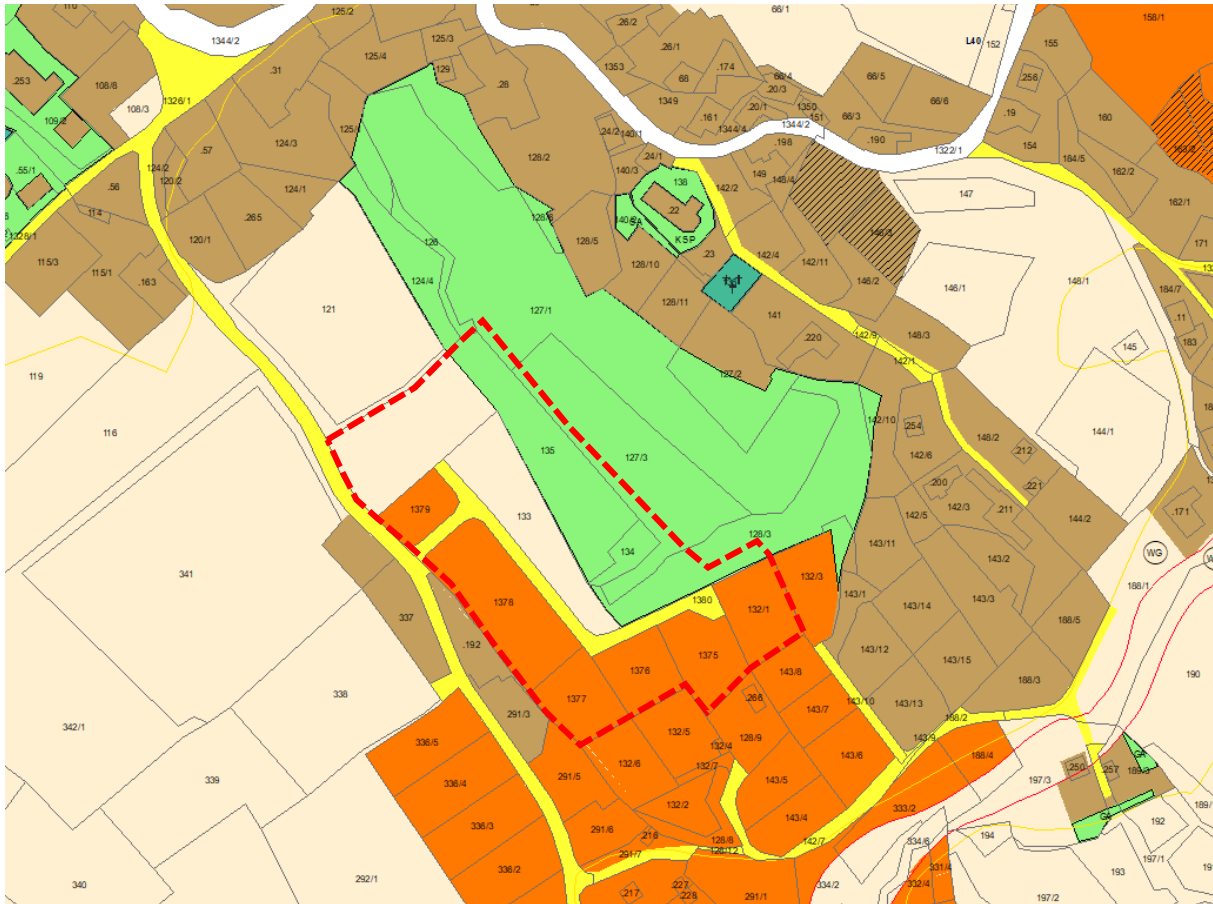


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Quelle: eigene Darstellung)

#### 4.5 WICHTIGE EINRICHTUNGEN

Im direkten Umkreis des Planungsraumes (<1 km) finden sich mit der Volksschule und dem Kindergarten Fresach zwei zentrale Bildungseinrichtungen. Nebenbei gibt es im Ortszentrum noch einen Gasthof mit Nahversorger (Dorfladen Fresach) in ca. 300 m Entfernung und einen Tennisplatz. Für zusätzliche Dienstleistungen (Supermarkt, Ärzte, Tankstelle, etc.) muss ins ca. 5 km entfernte Feistritz/Drau gependelt werden.

## 4.6 SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Gebäude südwestlich des Planungsraumes existieren bereits seit den 1950er Jahren, die Erweiterung nach Osten in Richtung der bestehenden Wohnsiedlung erfolgte ab den 1980er Jahren. Der vormals landwirtschaftliche Charakter ist heute einer reinen Wohnsiedlung gewichen.



Abbildung 8: Drohnenaufnahme Hauptort, Blick aus Westen

Der Planungsraum wird sichelförmig vom Siedlungskörper des Gemeindehauptortes Fresach umschlossen und erfüllt daher sämtliche Kriterien für einen Siedlungsschwerpunkt gemäß § 10 Abs.1 K-ROG 2021. Er lässt sich aus raumplanerischer Sicht als Innentwicklungspotential klassifizieren.

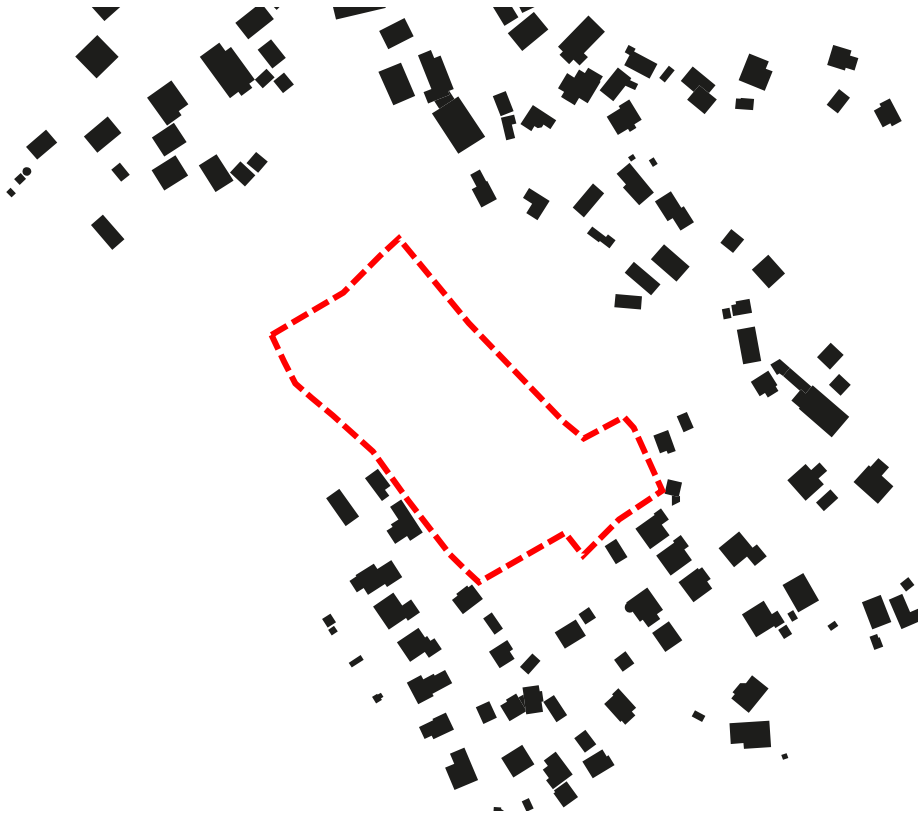


Abbildung 9: Schwarzplan mit Siedlungsstruktur Bestand (Quelle: LWK auf Basis OpenStreetMap)

Nach Osten und Süden schließt eine lockere Bebauung offener Bauweise mit meist zwei- z. T. auch zweieinhalbgeschossigen Wohngebäuden an. Die Nutzungsstruktur kann als homogenes Wohngebiet beschrieben werden. Im Westen und Norden anschließend findet sich der historische Ortskern von Fresach, hier sind neben zweier Kirchen auch ein Gasthaus, Hofstellen und das Gemeindeamt situiert. Aufgrund der heterogeneren Nutzungsformen sind ein breiteres Spektrum an Geschossigkeiten und Gebäudehöhen (ein- bis dreigeschossig) vorzufinden. Die Bebauungsdichte ist in diesem Bereich ebenfalls höher, auch einzelne halboffen ausgeführte Objekte finden sich hier. Alle angrenzenden Siedlungsbereiche haben jedoch die vorherrschende Dachform des Sattel- und Walmdachs gemeinsam, nur einzelne Hauptgebäude weichen davon ab. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild dahingehend auszuschließen, wird im ggst. Bebauungsplan als zulässige Dachform das Sattel- und Walmdach festgelegt.



Abbildung 10: Strukturplan mit projektierten Baukörpern und Wegenetz in finaler Ausbaustufe (Quelle: eigene Darstellung auf Basis OpenStreetMap)

## 5 BEBAUUNGSKONZEPT

Geplant ist die Errichtung einer Wohnsiedlung in offener und halboffener Bauweise. Die Gebäude sollen im Süden des Planungsraumes maximal zweigeschossig, sonst teilweise dreigeschossig ausgeführt werden. Im Zuge einer ressourcenschonenden und platzsparenden Bauweise ist im nördlichen Bereich eine höhere Bebauungsdichte als im textlichen Bebauungsplan zulässig. Sattel- und Walmdächer sollen für eine ruhig erscheinende Dachlandschaft und eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sorgen.

Der neue Siedlungsraum wird von Süden durch die Anlage einer Ringerschließung vom öffentlichen Gut ausgehend erschlossen. Die Mindeststraßenbreite wird mit 6,0 Metern festgelegt. Aufgrund der Größe des Areals und um eine geordnete Bebauung sicherzustellen wird eine Zonierung verordnet. Die Zukunftsperspektive sieht vor, dass die Wohnsiedlung zunächst in 3 Schritten nach Norden entwickelt wird. Die Widmungsfestlegung der jeweils nächsten Zone erfolgt, wenn auf mindestens 75 % der Parzellen der vorangegangenen Zone ein Rohbau eines Wohnhauses fertiggestellt wurde. Ein weiteres Ziel ist die möglichst ökonomische Ausnutzung der Grundstücke, um ein effizientes Bauen zu ermöglichen und den Flächenverbrauch gering zu halten.

Als akkordierte Zukunftsperspektive sind nach Fertigstellung der Zonen I - III noch zwei Erweiterungsstufen nach Norden vorgesehen. Eine Umsetzung soll nach

Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde Fresach erfolgen. Die derzeit nicht lagerichtig verortete Steilhangsignatur ist im neuen Entwicklungsplan geringfügig nach Norden auf den tatsächlich bestehenden Kirchhügel zu verschieben, sodass in Zone IV-V noch ca. 12 weitere Wohnhäuser realisiert werden können. Nach Abschluss der geplanten Bebauung soll so eine kompakte Wohnsiedlung entstehen.

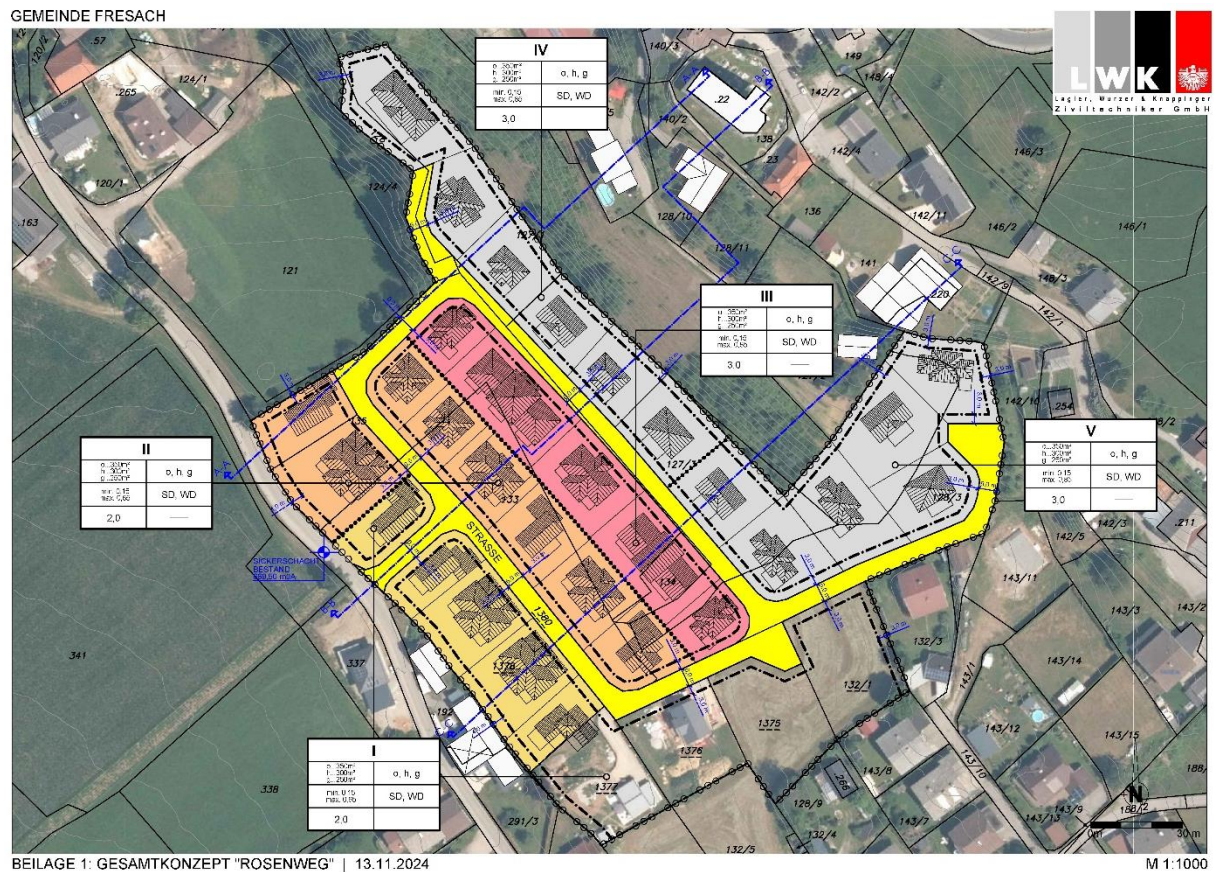
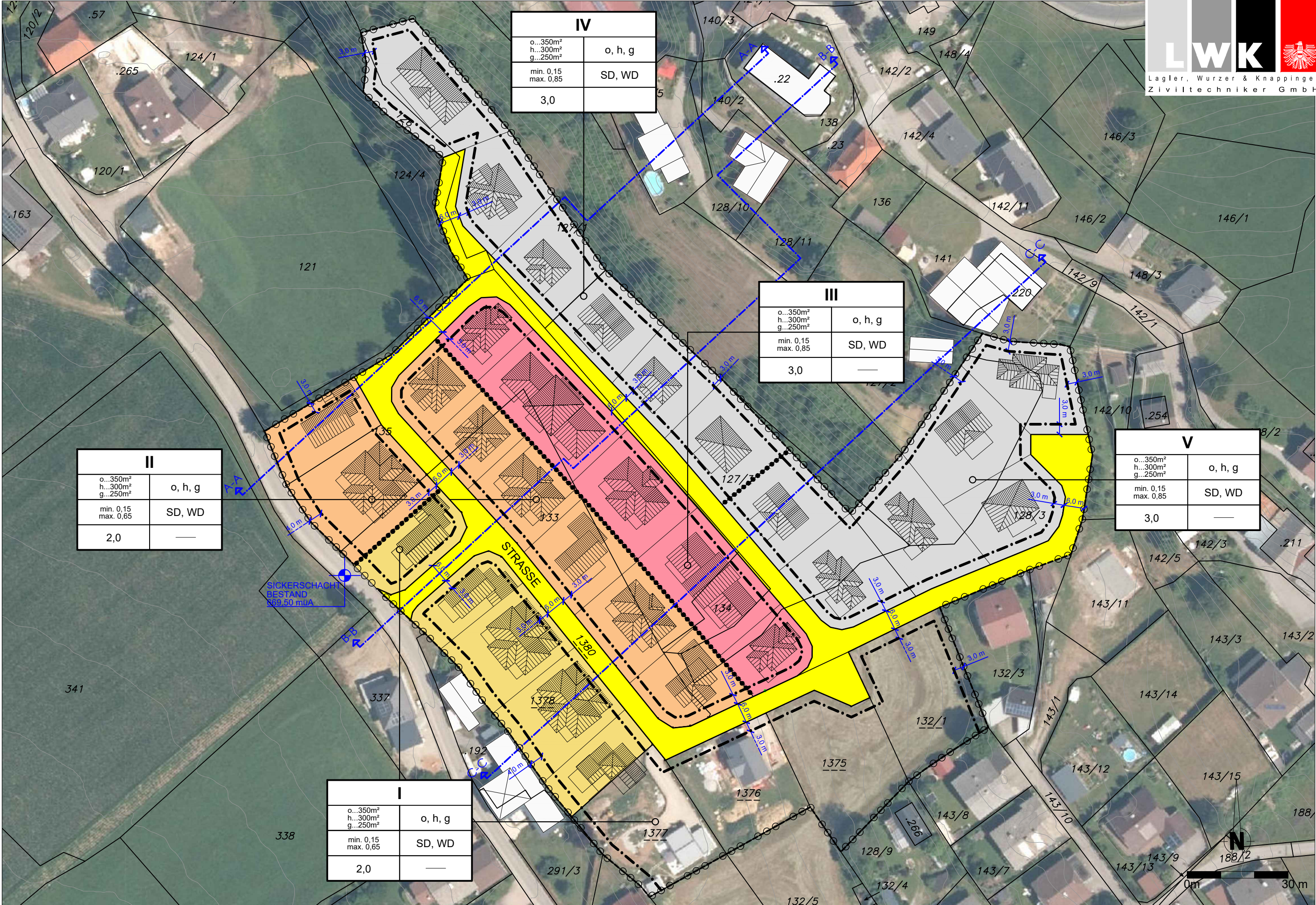
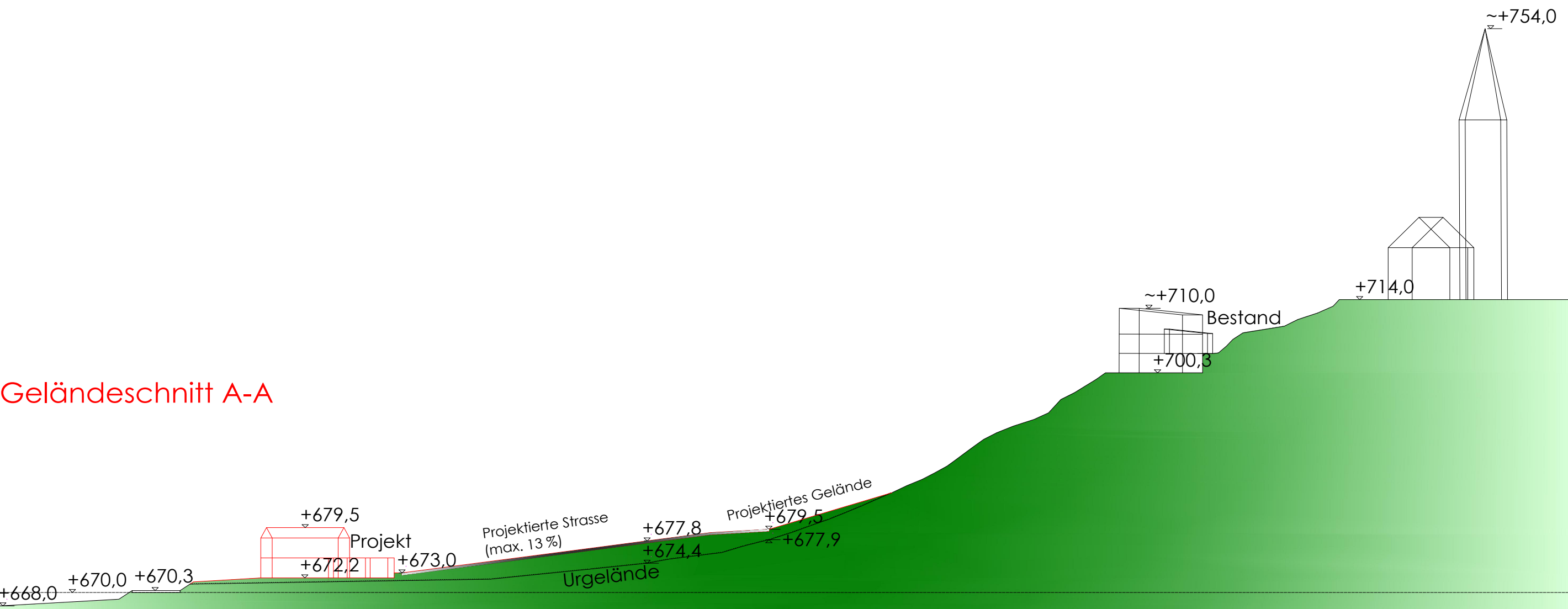
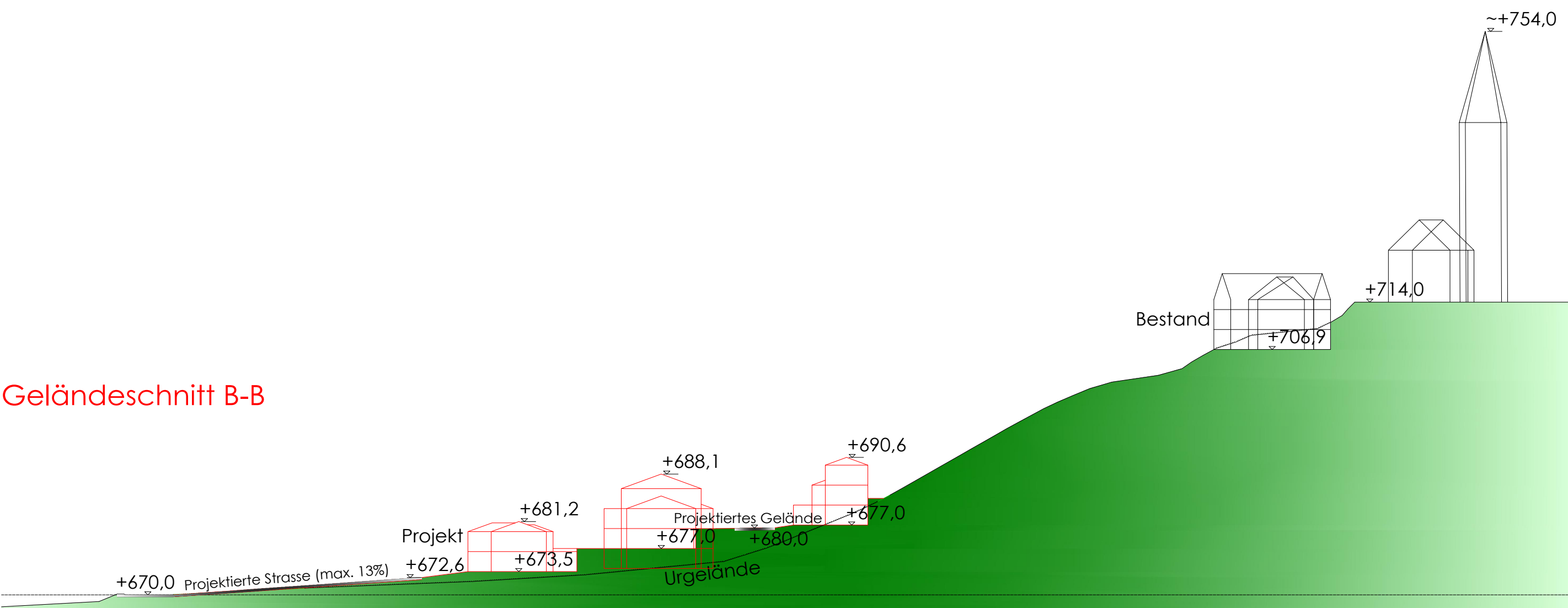


Abbildung 11: Gesamtkonzept aller Bebauungszonen

Stand: 25.09.2025







Geländeschnitt C-C

