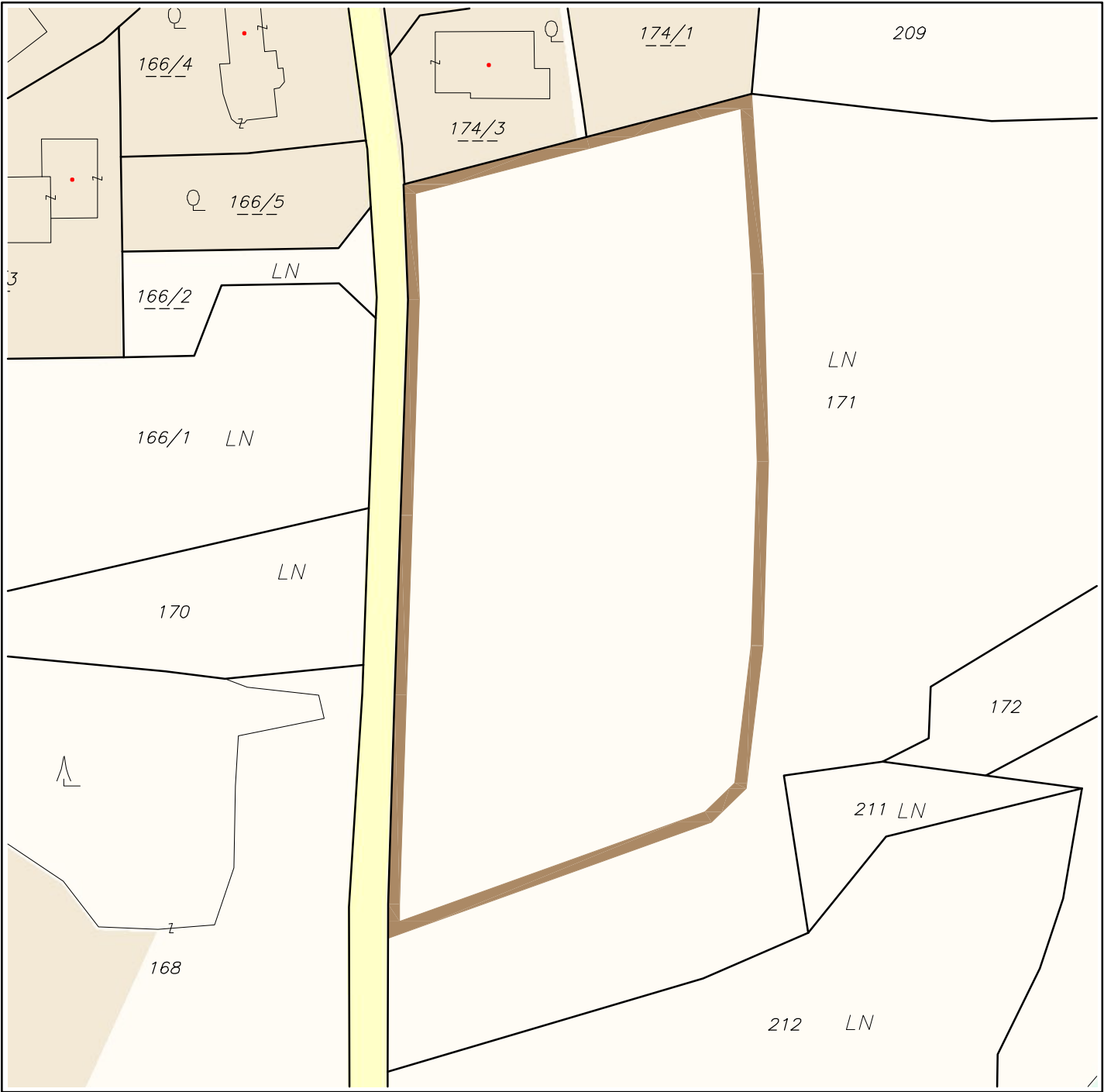




	Umwidmung von	Umwidmung in	KG	Grundparzelle	Ausmaß in m²
	Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche	Bauland Dorfgebiet	Umberg 75451	171 tlw.	7.000

Kundmachung	Gemeinderatsbeschluss
von: 17.11.2025 bis: 17.12.2025	vom: 15.04.2026 Zahl: 031-3/TBPL/2023-2
Genehmigungsvermerk	
vom: 07.08.2026 Zahl: 07-RO-129-54814/2016-11	



Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung
„Umburg Süd“

Anlage 2 Zeichnerische Darstellung der
festgelegten Bebauungsbedingungen

- ○ ○ ○

— · — · —

Abgrenzung des Geltungsbereiches

Baulinie ohne Anbauverpflichtung

Bebaubare Fläche im Bauland Dorfgebiet
- 1257

— · — · —

→ (V)

3,0

× P 1

635.5

645

Kataster

Voraussichtliche Parzellengrenze (unverbindlich)

Verweis auf den Wortlaut der Verordnung

Bebauungsvorschlag

Zufahrt

Bemaßung in Metern

Koordinatenpunkte der Baulinie (siehe Liste)

Geländebezugspunkt, Höhenkote in Metern über Adria

Meterschichten

Betroffenes Grundstück 171 tlw, 75451 KG Umburg

Ausmaß Geltungsbereich: ca. 7000 m² (lt. DKM)

Koordinatenpunkte Baulinie			
P1	X = 47945.226	Y = 166498.494	
P2	X = 47947.013	Y = 166471.528	
P3	X = 47947.910	Y = 166439.644	
P4	X = 47946.935	Y = 166408.370	
P5	X = 47944.218	Y = 166385.216	
P6	X = 47939.504	Y = 166380.697	
P7	X = 47888.936	Y = 166362.558	
P8	X = 47888.940	Y = 166364.057	
P9	X = 47891.108	Y = 166430.351	
P10	X = 47892.322	Y = 166467.227	
P11	X = 47891.669	Y = 166484.564	
P12	X = 47920.585	Y = 166492.087	

Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 m²	Bebauungsweise offen halboffen
Geschoßflächenzahl (GFZ): max. 0.7	Geschoßzahl/Bauhöhe II / 9,0m
Dachformen: Walmdach	Art der Nutzung lt. Widmung §17 (1) Z1 K-ROG 2021

Kundmachung			Gemeinderatsbeschluss	
von:	17.11.2025	bis:	17.12.2025	
Genehmigungsvermerk				
vom:	07.08.2026	Zahl:	07-RO-129-54814/2016-11	
			vom:	15.04.2026 Zahl: 031-3/TBPL/2023-2

Bearbeitet: Fal / Trö
Plannummer: 23029_IV
Datum: 10.09.2025



Erläuterungen

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 171, KG 75451 Umberg, beabsichtigen die bauliche Verwertung zugunsten der Wohnnutzung. Geplant ist eine ortsübliche Bebauung mit Einfamilienhäusern am südlichen Ortseingang der Ortschaft Umberg. In attraktiver Lage inmitten des Kärntner Zentralraumes besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnraum unterschiedlichster Segmente.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortschaft Umberg, jedoch innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches der Gemeinde Wernberg. Die Entfernung zur Volksschule Damtschach beträgt weniger als 1 km. Weitere zentralörtliche Einrichtungen sind im Hauptort Wernberg gut erreichbar.

Aufgrund der Umwidmung und des Ergebnisses der aufsichtsbehördlichen Vorprüfung wird die Durchführung eines **integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungsverfahrens** nach § 52 K-ROG 2021 erforderlich.

Zielsetzungen der Verordnung sind:

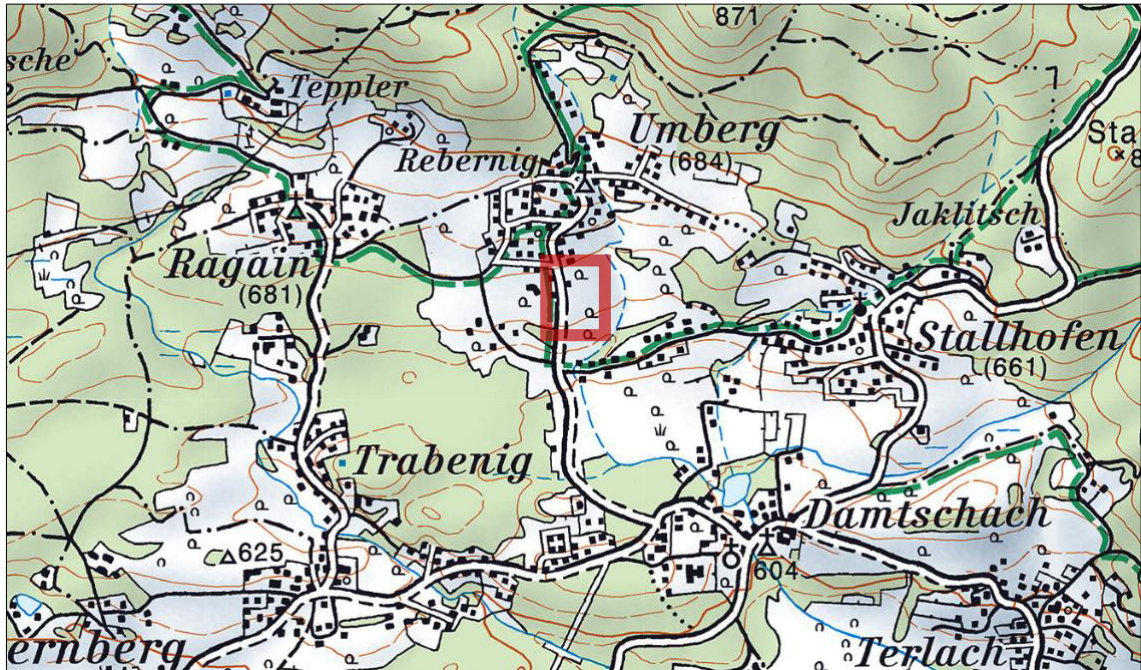
- Geordnete baulichen Entwicklung und Aufschließung
- Effiziente Ausnutzung des Planungsgebietes durch verdichtetes, flächensparendes Bauen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauungsstrukturen
- Gestalterische Qualität von Gebäuden und Außenanlagen
- Schaffung eines abschließenden Siedlungsrandes
- Schaffung einer Rechtsnorm, mit der die administrative, juristische und fachliche Umsetzung der künftigen Bebauung gewährleistet wird

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Wernberg in der Ortschaft Umberg. Vom historischen Altort ausgehend hat sich Umberg überwiegend in südwestliche Richtung entwickelt. Hier entstanden Neubaugebiete, die allmählich den für die Siedlungstätigkeit vorgesehenen Landschaftsraum ausfüllen. Das Planungsgebiet schließt südlich an die Ortschaft an und bildet den abschließenden Siedlungsrand.

Die Erschließung erfolgt über das gemeindliche Wegenetz (Umberger Straße). Das Gelände ist Richtung Norden leicht ansteigend. Die betreffenden Flächen werden derzeit als Wiese für die Landwirtschaft genutzt. In der Umgebung schließen weitere landwirtschaftliche Flächen und Flurgehölzstrukturen bzw. markante Einzelbaumstandorte an.

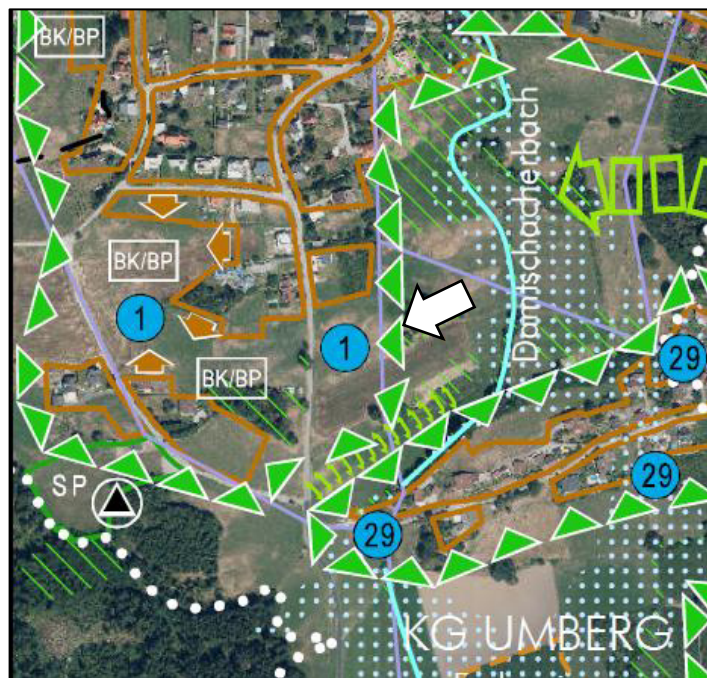
Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Neubaugebiet von Umberg mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern aus jüngerer Bauzeit. Die Bebauung charakterisiert sich durch ein- bis zweigeschoßige mit unterschiedlichen Dachformen ausgebildeten Baukörpern.



Lage im Raum (Quelle: ÖK50 KAGIS)

3. Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Wernberg aus dem Jahr 2018 sieht für den Bereich des Grundstücks Nr. 171, KG 75451 Umberg, ein Siedlungspotenzial für die dörfliche Mischfunktion vor. Die Siedlungsgrenzen sind mit der vorliegenden Planungsgebietsgrenze gleichzusetzen.



Ausschnitt Siedlungsleitbild ÖEK 2018

Es wird auf die blaue Positionsnummer „1“ mit folgenden textlichen Erläuterungen hingewiesen:

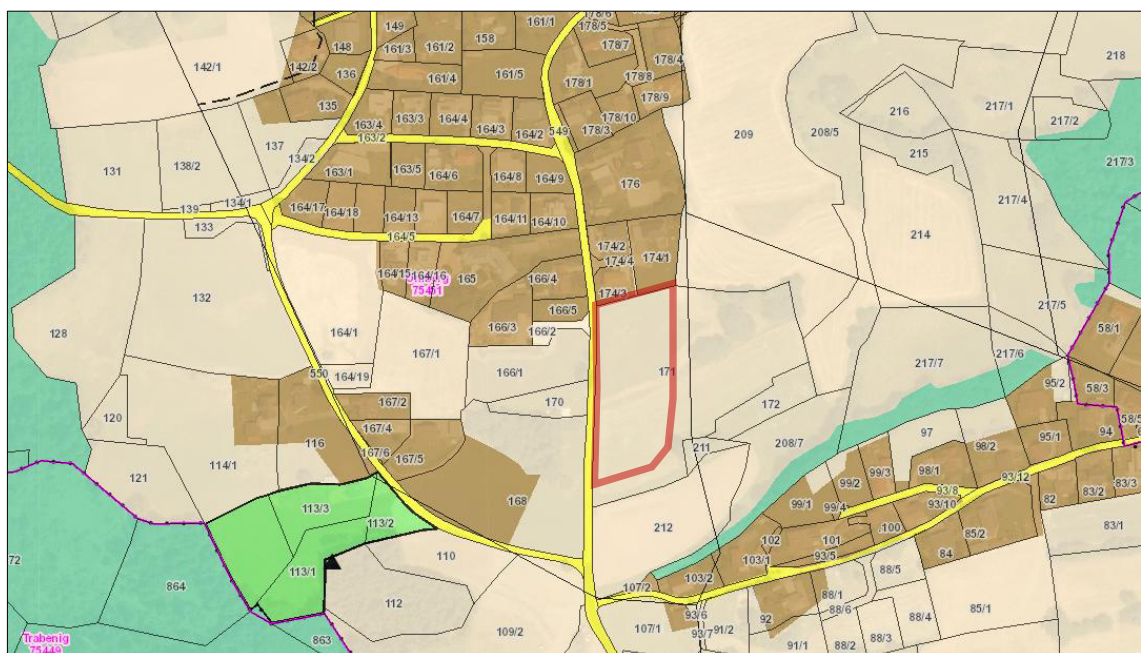
*„Widmungsvoraussetzung ist hier der vorherige Nachweis einer ordnungsgemäßen Verbringung der Oberflächenwasser (**Oberflächenwasserentsorgungskonzept**). Dies umfasst sowohl das auf die befestigten Flächen fallende Niederschlagswasser, als auch das auf das Grundstück eindringende oberflächliche Hangwasser.“*

Für die noch nicht gewidmeten Flächen bzw. unbebauten Bereiche wird die Erstellung eines Bebauungs-/Erschließungskonzeptes bzw. Bebauungsplanung empfohlen (Planzeichen „BK/BP“).

Derzeit befindet sich das ÖEK der Gemeinde Wernberg in Überarbeitung. Der Bereich soll hinsichtlich der aktuellen Planungsabsichten weiter konkretisiert werden. Im Entwurf liegt der Bereich innerhalb der geplanten Siedlungsabgrenzung und der Abgrenzung eines Siedlungsschwerpunktes gemäß § 10 K-ROG 2021 (siehe weitere Ausführungen in Punkt 5).

In der Funktionalen Gliederung zum ÖEK 2018 wird der Standort dem Siedlungsbereich Umberg als Ortschaft mit besonderer Entwicklungsfähigkeit zugeschlagen, der auch als festgelegter Siedlungsschwerpunkt für die zukünftige Entwicklung besonders in Betracht kommt.

4. Flächenwidmungsplan



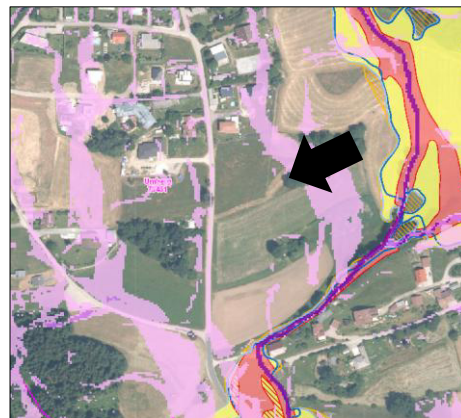
Flächenwidmungsplan (Quelle: KAGIS)

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Wernberg ist das Planungsgebiet als Grünland – Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche gewidmet. Nördlich schließt Dorfgebiet an.

Gefahrenzonen und Oberflächenwässer

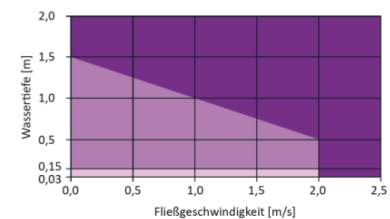
Das Planungsgebiet ist nicht durch Gefahrenzonen betroffen.

Gemäß Hinweiskarte zum Oberflächenabfluss (AKL Abt. 12) lässt sich keine unmittelbare Gefährdung ableiten (siehe Abbildung). Etwaige Hangwässer fließen östlich des Planungsgebietes ab. Die detaillierte Beurteilung obliegt der zuständigen Fachbehörde.



Gefährdungskategorien

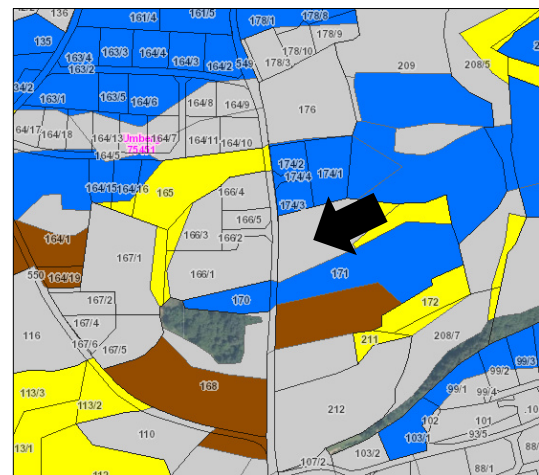
Auf Grundlage der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeiten wurde in Anlehnung an die Zonierung der Gefahrenzonenplanung eine Kategorisierung der Gefährdung durch Oberflächenabfluss vorgenommen. Dabei wurde eine zusätzliche Kategorie (mäßige Gefährdung bis 15 cm) eingeführt.



Gefahrenzonenpläne und Hinweiskarte Oberflächenabfluss (Quelle: KAGIS)

Laut Bodenfunktionsbewertung wird der Bereich in Teilen keiner besondere Bedeutung zugeschrieben, in Teilen der Regler- und Produktionsfunktion (siehe Abbildung).

- Böden ohne besondere Bedeutung
- Bedeutung wegen Standortfunktion
- Bedeutung wegen Produktionsfunktion
- Bedeutung wegen Standort-/Produktionsf.
- Bedeutung wegen Reglerfunktion
- Bedeutung wegen Regler-/Standortfunktion
- Bedeutung wegen Regler-/Produktionsf.



Bodenfunktionsbewertung (Quelle: KAGIS)

5. Prüfung gemäß § 15 Abs. 4 bis 6 K-ROG 2021

Mit Inkrafttreten des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (K-ROG 2021) wurden die Bestimmungen für die Neuausweisung von Bauland verschärft: Übersteigen die Baulandreserven den 10-Jahresbedarf, dürfen Neuwidmungen von Bauland gemäß § 15 Abs. 5 K-ROG 2021 nur noch in Siedlungsschwerpunkten erfolgen. Voraussetzung ist weiters der Nachweis, dass der Baulandbedarf nicht durch die vorhandenen Baulandreserven gedeckt werden kann bzw. dass kein Alternativstandort für die beabsichtigte Neuausweisung besteht.

Laut aktueller Bauflächenbilanz im Rahmen der Berechnungen der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 2024, weist die Gemeinde Wernberg eine positive Bilanz auf. Das bedeutet, dass der Baulandbedarf derzeit nicht durch die Baulandreserve gedeckt werden kann.

Die Neufestlegung von Bauland erfolgt in einem Gebiet, welches aufgrund der zentralen Lage im Gemeindegebiet und der Größe des Ortsverbandes den Kriterien eines Siedlungsschwerpunktes nach § 10 K-ROG 2021 entspricht. Im Weiteren sind die Zielsetzungen des örtlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde erfüllt.

Aufgrund dessen kann von einem raumordnungsfachlichen Gutachten nach § 15 Abs. 5 Z 1 K-ROG 2021 abgesehen werden.

Gesamtes Gemeindegebiet	Baulandreserve	Baulandbedarf	Überhang/Defizit	in Jahren
Dorfgebiet	14,9	15,0	-0,1	9,9
Wohngebiet	10,7	14,5	-3,8	7,7
Wohnbauland	25,6	29,5	-3,9	8,8
Gemischtes Baugebiet	0,7	0,0	0,7	0,0
Geschäftsgebiet	0,0	4,9	-4,9	0,0
multifunktionales Bauland	0,7	4,9	-4,2	0,0
Gewerbegebiet	0,7	7,0	-6,3	1,0
Industriegebiet	0,0	0,0	0,0	0,0
Wirtschaftsbauland	0,7	7,0	-6,3	1,2
Sondergebiet	0,0	0,0	0,0	0,0
Bauland gesamt	27	41,4	-14,4	6,6

Bauflächenbilanz der Gemeinde Wernberg (Quelle: Erläuterungsbericht zum FWP 2024)

6. Begründung zu den verordneten Festlegungen

Durch die vorliegende Planung werden vom „Textlichen Bebauungsplan“ der Gemeinde Wernberg vom 04.07.2019, Zahl: 031-3/I/2019, abweichende Bebauungsbedingungen festgelegt.

Auf die abweichenden Bebauungsbedingungen wird explizit hingewiesen.

ad § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Nr. 171, KG 75451 Umberg, im Ausmaß von ca. 7.000 m².

ad § 2 Änderung des Flächenwidmungsplanes

Die geplante Umwidmung erfolgt gemäß Lageplan (siehe Anlage 1).

ad § 3 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

Der textlichen Bebauungsplan der Gemeinde Wernberg legt bei offener Bauweise 600 m² und bei halboffener Bauweise 400 m² Mindestbaugrundstücksgröße fest. Auf den geringeren Mindestgrundstückswert bei halboffener Bauweise wird aus Gründen der umliegenden Bebauungs- und Parzellenstrukturen verzichtet. Besonders verdichtete Bebauungsweisen sollen nicht am Siedlungsrand bzw. am Ortseingang errichtet werden. Im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes soll ein verträglicher Übergang zur offenen Landschaft hergestellt werden.

Grundstücksteilungen für etwaige infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Mindestgrundstücksgröße ausgenommen.

ad § 4 Bauliche Ausnutzung von Baugrundstücken

Das Maß der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke wird durch die Geschoßflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Die festgelegte GFZ von 0,7 entspricht dem textlichen Bebauungsplan und somit der Bebauungsstruktur der Umgebung.

Die GFZ ist das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen zur Fläche des Baugrundstücks (§ 47 Abs. 9 K-ROG 2021). Die Bruttogeschoßfläche ergibt sich aus der Summe der Bruttogrundflächen aller Geschoße von Gebäuden, gerechnet nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände.

Die GFZ-Berechnung entspricht sinngemäß den Regelungen des textlichen Bebauungsplanes:

Innerhalb des Gebäudeumrisses sind alle Grundflächen von Geschoßen in die Berechnung der GFZ einzubeziehen. Als Gebäude sind auch die Grundflächen von Garagen- und Nebengebäude GFZ-relevant.

Zur GFZ-Berechnung sind auch Loggien, Stellplatz- und Terrassenflächen u.ä., welche innerhalb der projektierten äußeren Umfassungswände zum Liegen kommen, zu berücksichtigen. Ebenso zu berücksichtigen sind Winter- und Sommergärten oder Flugdächer, gemessen in Horizontalprojektion, sofern es sich nicht um untergeordnete Vorbauten und Bauteile im Sinne des § 6 Abs. 2c der Kärntner Bauvorschriften handelt.

Ausgenommen von der GFZ-Berechnung sind Überdachungen von Müllsammel- oder Fahrradabstellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) in Leichtkonstruktion, von denen keine Raumbildung (im Sinne eines Gebäudes) ausgeht.

Die GFZ-Berechnung in Dachgeschoßen erfolgt über die Ermittlung von Höhen über 1,60 m gemessen zwischen der fertigen Fußbodenoberkante und der Fußpfettenoberkante.

Die Grundflächen von Keller-, Unter- oder Tiefgeschoße sind GFZ-relevant, wenn die fertigen Fußbodenoberkante des darüber liegenden Geschoßes mehr als 1,50 m aus dem unmittelbar angrenzenden Urgelände ragt. Als Bezugspunkt gilt die natürliche Geländeoberfläche vor baulichem Eingriff.

ad § 5 Bebauungsweise

Es wird die offene und halboffene Bauweise (§ 48 Abs. 6 Z 2 und 3 K-ROG 2021) festgelegt.

Die offene Bauweise liegt vor, wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, wenn die K-BO 1996 und die K-BV nicht Ausnahmen hiervon zulassen.

Die halboffene Bauweise liegt vor, wenn auf zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinander gebaut sind, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen.

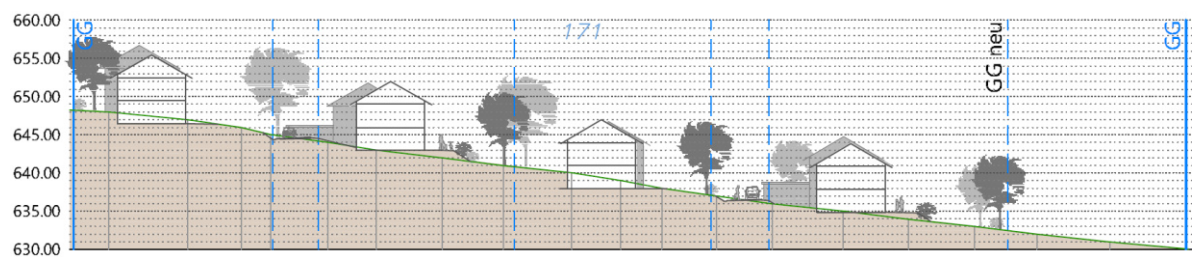
Mit der Wahl der Bauweise wird einerseits eine lockere, ortsübliche Bebauung sowie durch halboffene Bauweise eine punktuelle Verdichtung ermöglicht.

ad § 6 Geschoßanzahl, Bauhöhe

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Geschoßanzahl und durch eine absolute Höhenbegrenzung festgelegt. Mit zwei Vollgschoßen und einer Bauhöhe von maximal 9,00 m, welche der Firsthöhe entspricht, wird das Einfügen in die umliegenden Bebauungsstrukturen erreicht. Durch die Lage am Siedlungsrand im einsehbaren Hangbereich wird eine tendenziell niedrigere Bebauung festgelegt, die einen moderaten Übergang zur offenen Landschaft sicherstellt.

Zum Vergleich: Bei Vollaussnutzung der Bestimmungen des textlichen Bebauungsplanes (max. 2,5 Geschoße und 12,00 m Gesamthöhe) würde für den sensiblen Bereich eine tendenzielle Überformung stattfinden.

Um Überhöhungen von Geschoßen, Halbgeschoßlösungen u.ä. auszuschließen, wird die Geschoßhöhe mit 4,00 m beschränkt. Darüber hinaus gehende Geschoßhöhen sind mit zwei Geschoßen zu zählen. Insgesamt wird die Bauhöhe, wie zuvor beschrieben, mit 9,00 m gedeckelt.



Geländeschnitt mit Bebauungsvorschlag

ad § 7 Baulinien

Die Baulinien werden ohne Anbauverpflichtung festgelegt.

Baulinien sind Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen (§ 48 Abs. 7).

Anlagen zur Freiflächengestaltung, Poolanlagen (Swimmingpool), Einfriedungen, Müllsammelstellen sowie Zufahrten dürfen auch außerhalb des Bauliniengefüges errichtet werden. Ebenso sind Infrastruktureinrichtungen zur technischen Erschließung (unterirdische Bauteile) ausgenommen. Überschreitungen der Baulinien ist für Garagen, Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Flugdachkonstruktionen mit einer Flachdachoberkante bzw. Traufenhöhe bis max. 3,00 m (max. Firsthöhe 3,50 m), gemessen vom Urgelände und einer Länge von max. 9,00 m entlang einer Grundstücksgrenze zulässig, wobei der Abstand zur Grundgrenze mit mindestens 1,00 m festgelegt wird, auch wenn diese als Zubau zu einem Gebäude ausgeführt werden.

ad § 8 Dachformen

Die Dachform wird nur das Walmdach mit ortsüblichen Dachneigungen festgelegt. Die tatsächlich realisierbare Dachneigung steht in Abhängigkeit mit der absoluten Bauhöhe

gemäß § 6. Ziel ist die Herstellung einer ruhigen Dachlandschaft im Übergang zur offenen Landschaft.

ad § 9 Verlauf der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der westlich des Planungsgebietes verlaufenden Gemeindestraße (Umberger Straße). Es werden zwei Kreuzungsbereiche vorgesehen, die durch Stichstraßen das „Innere“ des Planungsgebietes erschließen. Die Stichstraßen sind gemäß den Vorgaben des textlichen Bebauungsplanes auszugestalten (mindestens 6,00 m Straßengrundstücksbreite und für den Umkehrplatz am Ende einer Stichstraße mindestens 12,00 m Grundstücksbreite und mindestens 150 m² Fläche).

Der Stellplatzschlüssel entspricht mit zwei PKW – Abstellplätzen bei Ein- und Zweifamilienwohnhäuser dem textlichen Bebauungsplan. Der Stellplatzschlüssel wird auf 2 Stellplätze „je Wohneinheit“ konkretisiert.

Im Weiteren werden Zufahrtsbreiten und Stauflächen vor Garagen- und Einfahrtstoren entsprechend des textlichen Bebauungsplanes geregelt.

ad § 10 Baugestaltung

Die Baugestaltung zielt auf die Sicherstellung einer ortsüblichen Bebauung ab. Die Gebäude sollen sich insgesamt möglichst in das umliegende Orts- und Landschaftsbild und der Situation am Ortsrand/Ortseingang einfügen. Detaillierte Gestaltungsfragen sind im Bauverfahren zu behandeln.

ad § 11 Gestaltung von Außenanlagen

Die Bestimmungen zur Begrünung sehen einen Mindestgrünflächenanteil von 30 % des Baugrundstücks vor. Damit soll bei verdichteter Bauform eine hohe Durchgrünung gewährleistet werden. Geländeänderungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, um den Charakter des Gebietes und des angrenzenden offenen Landschaftsraumes zu wahren. Dementsprechend sind die Höhen von Stützmauern u.ä. beschränkt.

Einfriedungen werden auf 1,50 m Höhe beschränkt. Aus ökologischen Gründen sind sie sockellos auszuführen. Zäune sind zu drei Viertel transparent auszuführen, d. h. keine blickdichten Verkleidungen. Lebende Zäune (Hecken) gelten nicht als Einfriedung im Sinne dieser Verordnung zu verstehen.

Bei Einfriedungen im Kreuzungsbereich ist die Höhe auf 1,00 m zu beschränken. Dabei ist auf einen ausreichenden Sichtraum nach den geltenden Vorschriften der StVO und den Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen (RVS) zu achten.

ad § 12 Art der Nutzung von Gebäuden

Die Art der Nutzung richtet sich entsprechend der zu widmenden Baulandkategorie Dorfgebiet mit der Einschränkungen auf die Wohnnutzung nach § 17 Abs. 1 Z 1 K-ROG 2021.

ad § 13 Inkrafttreten

Mit den Schlussbestimmungen wird das formale Inkrafttreten dieser Verordnung geregelt.



Auftraggeber



Gemeinde Wernberg

Projekt

Teilungs- und Bebauungskonzept
Umberg Süd

Inhalt/Plantitel

Lageplan auf Luftbild

▼ ▼ ▼ ÖEK Grenze

Maßstab: 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Bearbeitet: Fal / Trö

Plannummer: 23029 USV

Datum: 10.09.2025



RPK ZT-GmbH
RaumPlanung RaumKultur
Benediktinerplatz 10, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
Tel +43 463 595857 office@rpk-zt.at www.rpk-zt.at

