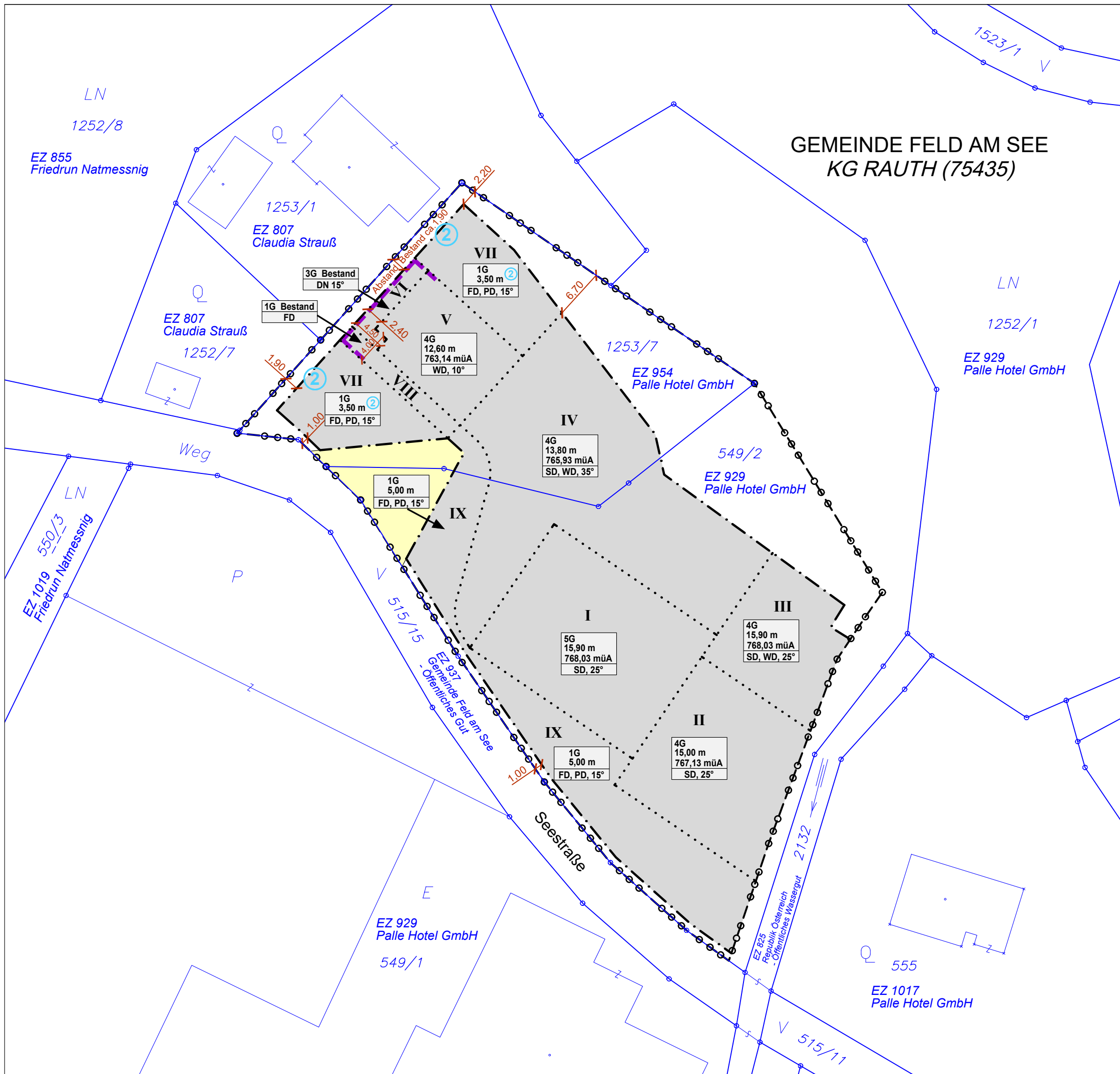




LEGENDE

ALLGEMEIN

- Kataster
- Außenwand Bestand (Linie nach innen versetzt)

BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

- Grenzen des Planungs-/Verordnungsraumes
- Begrenzung Baugrundstück
- Baulinie - äußere Begrenzung
 - Bereich innerhalb der Baulinien
- Grenze unterschiedlicher Bebauungsbedingungen (Bauhöhen / Dachformen)
- I - IX Bebauungszone
- Interne Verkehrserschließung
- ② Traufenhöhe nordwestseitig zur Nachbargrenze max. 3,00 m

Nutzungsschablone:

Mindestgröße der Baugrundstücke in m²	Bebauungsweise
max. Geschossflächenzahl (GFZ)	max. Geschossanzahl, max. Bauhöhe in m, max. Bauhöhe in m ü.A.
Art der Nutzung	Dachform HG, max. DN

Abkürzungen:

GFZ ...	Geschossflächenzahl	o	offene Bauweise
DN	Dachneigung	h	halboffene Bauweise
HG	Hauptgebäude	g	geschlossene Bauweise
FD	Flachdach		
PD	Pultdach		
SD	Satteldach		
WD	Walmdach		

Ⓥ Hinweis auf den Verordnungstext

4.154 m²	o, h, g	
GFZ 1,6	siehe Einzelbestimmungen	max. Geschossanzahl max. Bauhöhe in m max. Bauhöhe in m ü.A. Dachform HG, max. DN
Ⓥ	siehe Einzelbestimmungen	

"Hotel Brennseehof 2013"

Plan 01
Teilbebauungsplan 2025

Auftraggeber:
Gemeinde Feld am See

PROJ.MANAG.:	Mag. C. Kavalirek	PROJEKT NR.:	44/2024
PLANUNG:	Mag. C. Kavalirek	DATUM:	12.06.2025
GEZ./LAYOUT:	Mag. A. Kubec	MAßSTAB:	1:500
GRUNDLAGEN:	DKM 10/2024	FLÄCHE:	DIN A3
		AUSFERTIGUNG:	1 2 3 4 5 6 7 8

KAVALIREK Consulting ZT e.U.
Raumordnung und Umweltplanung
Ingenieurkonsulting Geographie - Einzelunternehmer (FN 387705) - Mag. Christian Kavalirek
9020 Klagenfurt a.W.
Bahnhofstraße 38c/9/1
Tel.: 0463/31592
E-Mail: zt.kavalirek@aon.at

Kundmachung:
11.04.2025 bis 06.06.2025

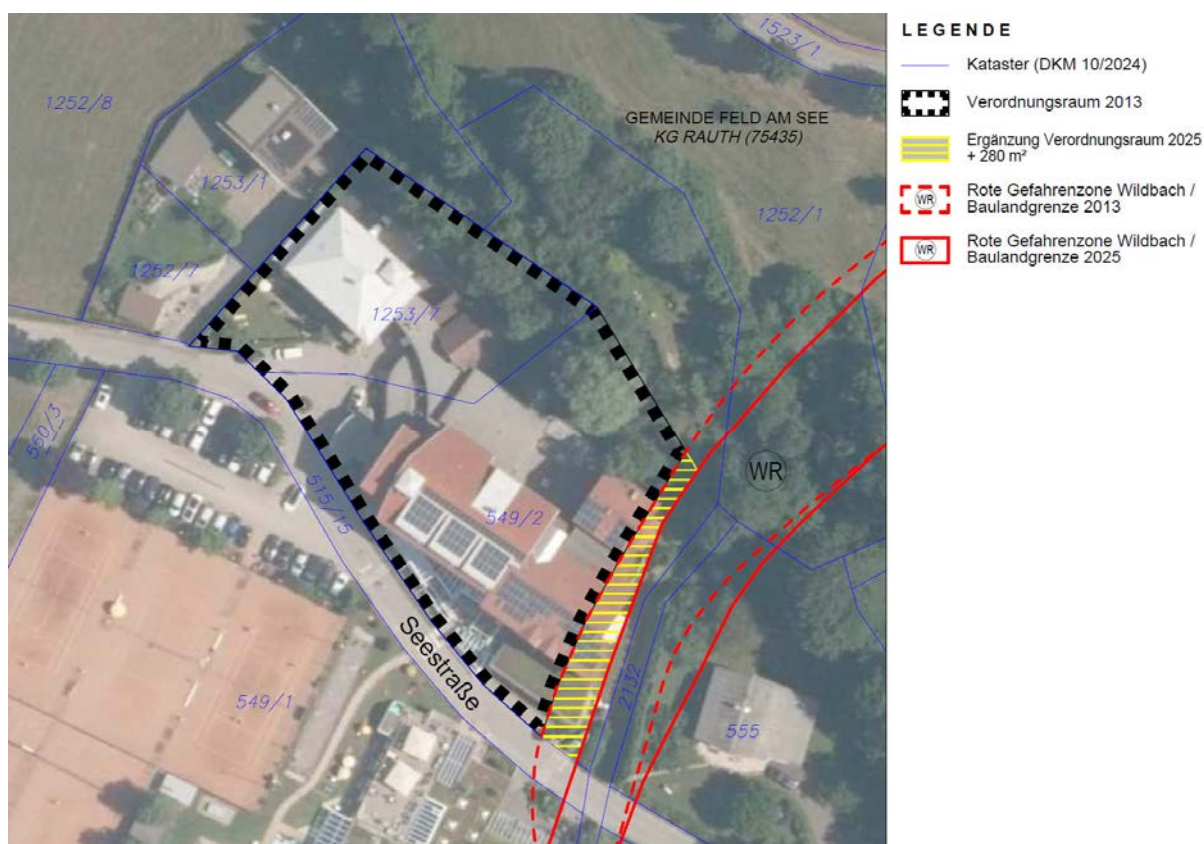
Gemeinderatsbeschluss:
24.06.2025

M 1 : 500

Erläuterungsbericht

- Mit der gegenständlichen Änderung (**1. Abänderung**) des Teilbebauungsplanes „**Hotel Brennseehof 2013**“ erfolgt eine geringfügige (280 m²) Anpassung des Verordnungsbereiches an die aktuelle Rote Gefahrenzone bzw. an die aktuelle Baulandwidmung im südlichen/ südöstlichen Verordnungsbereich.

Graphik 01: Verordnungsbereich 2013 und Erweiterung 2025



- 2013 wurde der Verordnungsbereich mit der damaligen Roten Gefahrenzone (= damaliges Baulandausmaß) begrenzt. Mit der Begrenzung sind Teilbereiche der Hotelanlage Brennseehof, welche der touristische Leitbetrieb der Gemeinde Feld am See ist, außerhalb des Verordnungsbereiches zu liegen gekommen. Damit verbunden ergaben sich auch baurechtliche Problematiken.
- Zwischenzeitlich erfolgten auf Basis des aktuellen Gefahrenzonenplanes Erweiterungen der Baulandwidmung Kurgebiet, so dass nun der Baubestand der Hotelanlage zur Gänze mit Baulandwidmungen abgedeckt wird. Insbesondere zur

Vermeidung von rechtlichen Unsicherheiten und zur Ermöglichung von adäquaten baulichen Maßnahmen auch im Bereich der Hotelanlage außerhalb des Verordnungsbereiches 2013 ist eine Anpassung des Verordnungsbereiches an die aktuellen raumordnungsfachlichen Rahmenbedingungen (Baulandwidmung bzw. Rote Gefahrenzone) und damit verbunden die gegenständliche Änderung des Teilbebauungsplanes erforderlich. Wichtige Gründe im Sinne des K-ROG 2021 und ein öffentliches Interesse für die Änderung sind nachvollziehbar gegeben.

- Entsprechend den Änderungen des Gefahrenzonenplanes und des Flächenwidmungsplanes im Bereich der gegenständlichen Hotelanlage sind die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes gemäß dem Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 insbesondere wie folgt gegeben: § 50 Abs. 1 (wichtige Gründe), § 50 Abs. 2 lit 1 (Änderung maßgebender Planungsgrundlagen), lit 3 (Änderung des Flächenwidmungsplanes) und lit 5 (Vermeidung von Planungswidersprüchen zum Gefahrenzonenplan nach dem Forstgesetz 1975).
- Mit der gegenständlichen Adaption des Verordnungsbereiches ist eine Anpassung in Form einer logischen Verlängerung der angrenzenden und im Plan 01 Teilbebauungsplan (neu Plan 01 Teilbebauungsplan 2025) festgelegten Bebauungszonen II, III und IX im Sinne der Bestimmungen des Teilbebauungsplanes 2013 erforderlich. In der Bebauungszone IX entfällt zudem im südlichsten Bereich die Parkplatzfestlegung (entsprechend der schmalen Konfiguration keine zeitgemäße Nutzung möglich) zum angrenzenden öffentlichen Weg (Seestraße) zugunsten einer Verlängerung der ansonsten in diesem Bereich festgelegten Baulinie (geringe Anpassung im Ausmaß von 26 m² des eingeschossigen Bebauungsbereiches).
- Die geringfügige Adaption des Verordnungsbereiches und die geringfügige Adaption der Bebauungszone IX, jeweils im südöstlichen/südlichen Verordnungsbereich, führen absehbar zu keinen negativen Auswirkungen auf die Anrainersituation bzw. zu negativen Umweltauswirkungen im Sinne des K-ROG 2021 und des K-UPG. Zudem befinden sich in diesem Nahbereich zum Verordnungsraum ausschließlich öffentliche Flächen (öffentliche Verkehrsfläche Seestraße bzw. öffentliches Wassergut) bzw. Eigengrundflächen der Palle Hotel

[illegible]