

Niederschrift

über die am Donnerstag, den **07. September 2017 um 19:30 Uhr** im Sitzungssaal der Gemeinde Fuschl am See, Dorfplatz 1 stattgefundene Sitzung des Bauausschusses.

Anwesend:

<u>ÖVP-Fraktion</u>	Bauausschussobmann GR Andreas Klaushofer, GV Josef Ebner und GV Robert Leitner
<u>DIE GRÜNEN</u>	GV DI Lukas Soukup
<u>FPO-Fraktion</u>	GV Engelbert Leitner
<u>Ortsplaner</u>	---
<u>Schritfführer</u>	Robert Haberpointner
<u>Zuhörer</u>	Bürgermeister Franz J. Vogl, GR Elisabeth Maschler, Paula Fritz, Christine Janisch, Anna Hinterholzer, Andreas Klaushofer (Oberhaus), Manuel und Bettina Moser

Nicht anwesend: ---

Tagesordnung:

A: Öffentlicher Teil:

1) Begrüßung durch den Bauausschussobmann GR Andreas Klaushofer:

Der Vorsitzende des Bauausschusses, Herr GR Andreas Klaushofer begrüßt die Anwesenden sehr herzlich und dankt für das Erscheinen. Die nächste Bauausschusssitzung soll am Dienstag, den 03.10.2017 stattfinden.

2) Genehmigung der Niederschriften vom 11.05.2017:

Die Niederschriften des Bauausschusses der Gemeinde Fuschl am See (öffentlicher und nicht öffentlicher Teil) vom 11.05.2017 wurden vom Schritfführer erstellt und als Genehmigungsvorschlag übermittelt.

Die Anwesenden sind mit den Niederschriften der Bauausschusssitzung vom 11.05.2017 **einverstanden**.

3) Bebauungsplan Schönbichl:

Familie Herbst (Brunnweg 5) beabsichtigt entlang ihrer beiden Grundstücke 35/3 und 36/6 eine Einfriedung zu errichten. Die Einfriedung soll dabei einen Abstand von ca. 0,5 m zur Straßengrundgrenze aufweisen.

Die im Entwurf des Bebauungsplanes Schönbichl vorgesehene Festlegung von 1,0 m für Einfriedungen gegenüber Verkehrsflächen widerspricht diesem geplanten Bauvorhaben. Es soll noch einmal über diese Festlegung im Bebauungsplan diskutiert werden, da bei einem rechtskräftigen Bebauungsplan dieses Vorhaben nicht bewilligungsfähig ist.

Da das Straßengrundstück (= Privatstraße) sehr eng ist, schlägt GV Engelbert Leitner vor, dass mit den betroffenen Nachbarn (Thomas Gangl, Norbert Wesenauer und Marion Feichtner) gesprochen werden soll, ob diese einer Einfriedung

auf 0,5 m gegenüber die Straßengrundgrenze zustimmen würden.

Nach einer kurzen Diskussion wird festgehalten, dass im Zuge der nächsten Bauausschusssitzung ein Lokalausweis mit den Vertretern des Bauausschusses und der Familie stattfinden soll. Zudem wird der Bauausschussvorsitzende Gespräche mit den betroffenen Nachbarn führen, ob diese mit dem geplanten Vorhaben der Familie Herbst einverstanden sind.

Mit dieser Vorgangsweise sind alle Bauausschussmitglieder **einverstanden**.

4) Baulandsicherungsmodell Oberhaus:

Den Anwesenden wird mitgeteilt, dass der Baubehörde von den Grundeigentümern ein neuer Lageplan übermittelt wurde, in dem das Ausmaß und die Lage der neuen Flächen ausgewiesen sind. (Lageplan vom 11.07.2017)

Nach Durchsicht des Lageplanes wurde von den beiden Experten des Landes Salzburg festgehalten, dass einer Umwidmung von Grünland in Bauland nicht zugestimmt werden kann. Eine solche Umwidmung würde den Grundsätzen der Raumordnung des Landes Salzburg wesentlich widersprechen und zu einer Zersiedelung führen.

Die Vertreter des Landes Salzburg führten an, dass eine Flächenumwidmung direkt südöstlich des bebauten Gebietes angestrebt werden soll.

Die Aussagen der Experten des Landes Salzburg wurde den Grundeigentümern mitgeteilt.

Aufgrund dieser Stellungnahme und unter Zugrundelegung der Grundsätze der Raumordnung haben die Grundeigentümer erneut einen Lageplan (06.09.2017) ausgearbeitet, der den Bauausschussmitgliedern gezeigt wird.

Nunmehr soll der Bauausschuss darüber diskutieren, ob man mit der vorliegenden Variante einverstanden ist.

Nach einer längeren Diskussion wird von **allen** Bauausschussmitgliedern **festgehalten**, dass die Verhandlungen mit den Grundeigentümern weiter verfolgt werden sollen. Dabei ist beabsichtigt nur noch die Details in der Vereinbarung zu klären. Das Flächenausmaß, wie im Lageplan vom 06.09.2017 eingetragen, soll in dieser Form aufrecht bleiben und bei Bedarf nur noch geringfügig abgeändert werden.

5) Bericht über den Stand des neu aufzustellenden Flächenwidmungsplanes:

Den Anwesenden wird berichtet, dass die Novellierung des Raumordnungsgesetzes vom Landtag beschlossen wurde und mit 01.01.2018 rechtskräftig ist. Daher soll bereits diesen Herbst die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes fortgesetzt werden. Die Kundmachungen für die Neuaufstellung des Flächenwidmungsplanes können hingegen erst ab 2018 ausgehängt werden. Mittlerweile wurden von Seiten des Landes Salzburg die Baulandreserven für die Gemeinde Fuschl am See erhoben. Bei ein paar Grundstücken gibt es noch Unstimmigkeiten zwischen der Gemeinde und dem Land Salzburg, ob diese Grundstücke zur

Baulandreserve angerechnet werden oder nicht. Diese Unstimmigkeiten sollen spätestens in ein paar Wochen geklärt sein.

Die anwesenden Bauausschussmitglieder **nehmen** diese Informationen **zur Kenntnis**.

6) Allfällige Raumordnungsangelegenheiten, Allfälliges:

a) Alternatives Baulandsicherungsmodell Lundwall:

Da das geplante Baulandsicherungsmodell Oberhaus nunmehr, nicht wie ursprünglich geplant, in einer kleineren Form zur Ausführung gelangen soll, wurde als alternatives Baulandsicherungsmodell ein zweites Projekt im Gebiet Winkl (Grundeigentümer Familie Lundwall) ins Auge gefasst.

Diesbezüglich haben bereits Gespräche zwischen einem Bauträger und den Grundeigentümern stattgefunden.

Zudem wurden der Raumordnungsbehörde die Planungsabsichten im Gebiet Winkl gezeigt.

Nach Durchsicht eines Lageplanes vom gegenständlichen Gebiet wurde von den Vertretern der Raumordnungsbehörde des Landes Salzburg festgehalten, dass unter Zugrundelegung des rechtskräftigen „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ einem Baulandsicherungsmodell in diesem Bereich grundsätzlich zugestimmt werden kann. Es wurde jedoch auf die Stellungnahmen diverser Fachabteilungen des Landes Salzburg (v.a. der Naturschutzbehörde) im „Räumlichen Entwicklungskonzept“ hingewiesen. Es wird erforderlich sein, in einem gemeinsamen Gespräch mit der Raumordnungsabteilung, der Naturschutzbehörde, dem Ortsplaner und der Gemeinde, hinsichtlich der Thematik „Fuschlsee-Landschaftsschutzverordnung“ eine Lösung zu suchen. Dieser Punkt stellt ein wesentliches Kriterium für das Umwidmungsverfahren dar.

Weiters wird festgehalten, dass eine Umwidmung der gesamten Fläche in mehreren Etappen (je nach Wohnbedarf) empfohlen wird.

Nach einer kurzen Diskussion teilt GV Engelbert Leitner den Anwesenden mit, dass dieses Projekt gleichzeitig mit dem Baulandsicherungsmodell Oberhaus ausgearbeitet werden soll, da dieses Projekt sowieso längere Zeit in Anspruch nehmen wird.

Alle Mitglieder des Bauausschusses sind mit dieser Vorgangsweise **einverstanden**.

b) Betreutes Wohnen in Fuschl am See:

Der Raumordnungsbehörde wurde anhand von Lageplänen und Fotos jene Fläche gezeigt, auf der ein Objekt für „Betreutes Wohnen“ errichtet werden soll. Eines der beiden Grundstücke ist bereits als Bauland gewidmet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Da dieses Grundstück alleine für das Projekt nicht ausreichen würde, soll das angrenzende Grünlandgrund-

stück ebenso bebaut werden. Hierfür ist eine Umwidmung in Bauland erforderlich. Die Vertreter des Landes Salzburg stellten fest, dass eine Umwidmung in Bauland kein Problem ist und jederzeit durchgeführt werden kann. Ein Bebauungsplan ist dennoch erforderlich.

Der Bürgermeister Franz J. Vogl berichtet den Bauausschussmitgliedern, dass bereits mehrere Gespräche mit Herrn Albert Ferstl (Eigentümer des Grünlandgrundstückes) und Vertretern der Heimat Österreich stattgefunden haben. In diesen Gesprächen wurden diverse Möglichkeiten für eine Bebauung des Bereiches hinter der Tankstelle durchdiskutiert. Der Bürgermeister teilte noch mit, dass man von Seiten der Gemeinde versucht, Teile des angrenzenden Grünlandgrundstückes von Herrn Ferstl anzukaufen, um gegebenenfalls auch alleine das „Betreute Wohnen“ umsetzen zu können. Abschließend wird noch angeführt, dass in den nächsten Wochen weitere Besprechungen mit den handelnden Personen stattfinden werden.

Die Bauausschussmitglieder **nehmen** diese Informationen **zur Kenntnis**.

c) Umwidmung Webersberger von Grünland in Bauland (Gewerbegebiet):

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird angeführt, dass im Bereich der alten Forsthäuser eine Umwidmung in Bauland nicht möglich ist, da gegenständliche Fläche im „Räumlichen Entwicklungskonzept“ nicht als Baulandfläche für Gewerbe vorgesehen ist. Vielleicht könnte durch ein Einzelbewilligungsverfahren sowie eine Änderung des Verwendungszweckes eine Nutzung als Gewerbe ermöglicht werden. Dazu müssten Gespräche mit der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung geführt werden.

Der Bürgermeister teilt den Anwesenden mit, dass die Jagd der Webersberger Holding GmbH an die Mateschitz KG übergeben wurde. Man kann davon ausgehen, dass das ursprünglich geplante neue Forstgebäude auf Grundstück 1427/2 nicht mehr realisiert werden soll.

Die Mitglieder des Bauausschusses **nehmen** diese Informationen **zur Kenntnis**.

d) Gewerbegebietserweiterung Filbling:

Laut Aussagen der Raumordnungsbehörde kann eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Nordwesten erzielt werden, wobei das genaue Ausmaß derzeit nicht abgeschätzt werden kann. Eine Umwidmung in Bauland für Wohnen erscheint als äußerst unwahrscheinlich.

Die Mitglieder des Bauausschusses **nehmen** diese Informationen **zur Kenntnis**.

e) Allgemeines zu den Teilabänderungen des Flächenwidmungsplanes:

Die Gemeinde teilt den Anwesenden mit, dass Anträge zur Umwidmung von Grünland in Bauland bei der Behörde eingelangt sind. Die Problematik besteht darin, dass für manche Antragsteller kein konkretes Bauvorhaben in absehbarer Zeit geplant ist. Da die Baulandreserven der Gemeinde ziemlich

erschöpft sind, ist es unbedingt erforderlich, dass dieses Grundstück im Falle einer Neuwidmung auch in kürzester Zeit bebaut wird, da sonst die neu umgewidmeten Flächen ebenso in die Baulandbilanz eingerechnet werden. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass es sich um reine Spekulationsgrundstücke handelt, was unweigerlich zu einem weiteren Anstieg der Grundstückspreise führt.

Die Vertreter des Landes Salzburg teilten der Gemeinde mit, dass diese versuchen soll, größere Flächen (z.B. eines Landwirtes) umzuwidmen. Dem Grundeigentümer können dadurch genaue Vorgaben für die geplanten Umwidmungsflächen vorgeschrieben werden, die dieser dann einzuhalten hat (Vertragsraumordnung). Umwidmungen für einzelne Grundstücke sollen demnach vermieden werden, da bei Einzelumwidmungen zwar privatrechtliche Vereinbarungen getroffen, jedoch im Streitfall leicht gebrochen werden können.

Bei einer Einzelumwidmung muss der Behörde ein konkretes Projekt vorgelegt werden.

Die Mitglieder des Bauausschusses **nehmen** diese Informationen **zur Kenntnis**.

f) Bebauungsplan Seeuferzone – Teilabänderung der Bebauungsgrundlagen für das Grundstück 1259/3 KG Fuschl (Objekt Seestraße 15 – Pension Elisabeth):

Auf Grundstück 1259/3 soll die bestehende Pension Elisabeth umgebaut und aufgestockt werden. Nach einem Gespräch in der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung hinsichtlich der Klärung der Zuständigkeit wurde festgelegt, dass für das geplante Vorhaben der Familie Edenberger, sowohl für die Bauplatz- als auch Baubewilligung, die Bezirkshauptmannschaft zuständig ist. Die Bezirkshauptmannschaft teilte jedoch mit, dass der Bebauungsplan Seeuferzone derart abzuändern ist, dass die Höhenfestlegung den vorliegenden Planungsunterlagen entspricht. Die vorliegende Planung widerspricht den derzeitigen Höhenfestlegungen im Bebauungsplan und soll derart abgeändert werden, dass künftig für das Grundstück 1259/3 KG Fuschl eine Festlegung mit 3 Vollgeschoßen, zuzüglich ausgebautem Dachgeschoß, gelten sollen.

Nach einer kurzen Diskussion hinsichtlich der Kostentragung wird festgehalten, dass wie bei den letzten Abänderungen bei Bebauungsplänen die anfallenden Kosten die Antragsteller zu übernehmen haben.

Alle Bauausschussmitglieder sind mit der Teilabänderung des Bebauungsplanes Seeuferzone **einverstanden**. Die Festlegung der Höhen sollen ausschließlich für das Grundstück 1259/3, wie oben festgehalten, angehoben werden.

g) Bebauungsplan Kreuzbichl-Steinbach – Abänderung der Baufluchtlinie für das Grundstück 1015/1 KG Fuschl:

Den Anwesenden wird mitgeteilt, dass die im Bebauungsplan vorgesehene Baufluchtlinie für das Grundstück 1015/1 KG Fuschl (Grundeigentümerin Frau Susanne Kreiseder) für Herrn DI Erich Flir nicht nachvollziehbar sei. Seiner Meinung nach ist eine Festlegung der Baufluchtlinie mit 3,0 m in Kreuzungsbereichen unverantwortlich, da im Falle einer Bebauung auf Grundstück 1015/1 die Einsicht in die Steinbachstraße nicht mehr ausreichend gewährt ist. Vor allem im Hinblick auf ein Baulandsicherungsmodell Oberhaus würde es in diesem Bereich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen, das dieses Problem weiter verschärfen würde.

Nach einer kurzen Diskussion wird von Seiten des Bauausschusses **festgehalten**, dass eine Teilabänderung der Bebauungsgrundlagen für ein einzelnes Grundstück nur vom betroffenen Grundstückseigentümer beantragt werden kann. Eine Gesamtabänderung des Bebauungsplanes kommt für die anwesenden Bauausschussmitglieder nicht in Frage.

Die Mitglieder des Bauausschusses stehen der Forderung von Herrn DI Erich Flir kritisch gegenüber.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, dankt der Vorsitzende GR Andreas Klaushofer den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Ausschusssitzung um **21:35** Uhr.

Der Schriftführer

Der Vorsitzende