Niederschrift

über die am Montag, den **02. März 2015 um 19:30 Uhr** im Bürgermeisterzimmer der Gemeinde Fuschl am See, Dorfplatz 1 stattgefundene Sitzung des Bauausschusses.

Anwesend:

<u>OVP-Fraktion</u>	Bauausschussobmann GR Andreas Klaushofer, GV Josef Ebner, GV Robert Leitner
<u>DIE GRÜNEN</u>	GV DI Lukas Soukup
<u>FPO-Fraktion</u>	---
<u>Ortsplaner</u>	Dipl.-Ing. Günther Poppinger
<u>Schriefführer</u>	Robert Haberpointner
<u>Zuhörer</u>	GR Elisabeth Maschler

Nicht anwesend: GV Engelbert Leitner mit Entschuldigung

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. Weiters wird bekannt gegeben, dass die nächste Sitzung des Bauausschusses bereits am 23.03.2015 stattfindet.

2) Genehmigung der Niederschriften vom 02.02.2015:

Die Niederschriften des Bauausschusses der Gemeinde Fuschl am See (öffentlicher und nicht öffentlicher Teil) vom 02.02.2015 wurden vom Schriefführer erstellt und als Genehmigungsvorschlag übermittelt.

Mit den beiden Niederschriften der Bauausschusssitzung vom 02.02.2015 sind alle Mitglieder **einverstanden**.

Frau GR Elisabeth Maschler bittet die Anwesenden, die Bauausschussprotokolle auf die Homepage der Gemeinde Fuschl am See zu stellen. Die Bauausschussmitglieder sind der Meinung, dass künftig alle Protokolle des „öffentlichen Teils“ auf die Homepage gestellt werden.

3) Teilabänderung des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ gemäß ROG 1997: (Ortsplaner DI Günther Poppinger ist anwesend)

Bauausschussobmann Andreas Klaushofer informiert die Anwesenden über das am 19.02.2015 stattgefundene Gespräch mit den Grundeigentümern, die durch die Teilabänderung des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ betroffen sind. Größtenteils waren die Grundeigentümer mit den gewünschten Flächen der Bauausschussmitglieder einverstanden und es wurden verhältnismäßig wenig Flächen herausgenommen. Weiters wurde den Anwesenden mitgeteilt, dass sich Herr Gottfried Brandstätter zwischen der Feichterkarsiedlung und der Brunfeldsiedlung (Bereich Red Bull) ein Baulandsicherungsmodell, im zurzeit vorzufin-

denden Waldgebiet, vorstellen könnte. Die Verkehrserschließung soll über eine neue Ringstraße ermöglicht werden. Die nördliche Verkehrsanbindung würde im Bereich des bestehenden Wanderweges (Bereich Red Bull) und die südliche Verkehrsanbindung direkt nördlich des Grundstückes 296/3 KG Fuschl (Eigentümer Brandstätter Friedrich und Agnes), erfolgen. Der Ortsplaner DI Günther Poppinger hat sich die Gegebenheiten und Topografie mittlerweile vor Ort angesehen. Herr DI Günther Poppinger kann sich diese Fläche für ein Baulandsicherungsmodell durchaus vorstellen. Die Anwesenden sprechen sich einstimmig für diese Flächen, zwischen der Feichterarsiedlung und der Brunnfeldsiedlung, aus. Hinsichtlich des, beim Land Salzburg, eingebrachten Konzeptes zur Abänderung des Landschaftsschutzgebietes der Gemeinde Fuschl am See, wurde noch keine Stellungnahme durch das Land Salzburg abgegeben.

Weiters teilte Herr DI Günther Poppinger den Anwesenden mit, dass die, gerade in Ausarbeitung befindliche, neue Biotopkartierung bald abgeschlossen sein wird. Laut mündlichen Aussagen der Naturschutzbehörde des Landes Salzburg kommt es im unmittelbaren Bereich der gewünschten Flächen des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ zu keinen wesentlichen Verschärfungen oder neuen Biotopen.

In den kommenden Tagen ergeht an alle Haushalte der Gemeinde Fuschl am See ein Postwurf, indem über die beabsichtigte Teilabänderung des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ ausführlich berichtet wird. Die Bürger haben die Möglichkeit eine schriftliche Stellungnahme zur Teilabänderung abzugeben. Weiters erhalten die Nachbargemeinden und der Regionalverband Osterhorngruppe den Textteil, als auch die planliche Darstellung des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“. Sie haben ebenfalls die Möglichkeit eine Stellungnahme zum REK, bei der Gemeinde Fuschl am See, abzugeben.

Abschließend wird noch festgehalten, dass die Mitglieder des Bauausschusses ebenfalls eine Ausfertigung der geplanten Abänderung des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ erhalten, um sich für die nächste Bauausschusssitzung vorbereiten zu können. Die Stellungnahmen der Gemeindebürger erhalten die Bauausschussmitglieder kurzfristig vor der nächsten Bauausschusssitzung.

Für die am 08.04.2015 stattfindende Gemeindevertretungssitzung wird Herr DI Günther Poppinger anwesend sein, um den Gemeindevertretern die Teilabänderung des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“ vorzustellen. In dieser Gemeindevertretungssitzung soll die Teilabänderung in der vorliegenden Form genehmigt und anschließend an das Land Salzburg übermittelt werden.

Die anwesenden Bauausschussmitglieder sind mit dieser Vorgangsweise **einverstanden**.

4) Bebauungsplan Sonnseite:

Anhand des vorliegenden Planungsentwurfes werden folgende Festlegungen getroffen:

Planungsgebiet / Baugrenzlinie: Das Planungsgebiet erstreckt sich, im Süden, vom Objekt Seewinkelstraße 3 (GstNr. 134/7 KG Fuschl) bis in den Norden, zum Objekt Seestraße 92 (GstNr. 208/4 KG Fuschl). Die südlich davon gelegenen Grundstücke des Planungsgebietes werden nicht in den Bebauungsplan aufge-

nommen, da es sich um ein Hotel (Seewinkl) handelt, das ohnehin einzeln zu beurteilen wäre und um das nördlich an das Hotel angrenzende Wohnhaus Seewinklstraße 1 (GstNr. 134/4 und 134/5 KG Fuschl). Diese beiden Objekte besitzen einen gemeinsamen Bauplatz. Bei Festlegung der Planungsgrenze zwischen den beiden Objekten könnte es zu Problemen mit der Bauplatzerklärung kommen.

Weiters soll entlang der südlich gelegenen Bauplätze zur Grünlandwidmung eine Baugrenzlinie eingetragen werden, um eine Bebauung bis zu dieser Linie zu ermöglichen. Aufgrund dessen wird das Planungsgebiet in diesem Bereich Richtung See erweitert, da ein Abstand zwischen dem Planungsgebiet und der Baugrenzlinie vorzusehen ist.

Straßenfluchtlinien: Die Straßenfluchtlinien sind gemäß den Straßengrundgrenzen festgelegt. Im Bereich der Schoberstraße und des Winkelweges wurde die Straßenfluchtlinie so festgelegt, dass eine Abtretung im Zuge eines Bauplatzverfahrens eingefordert werden kann, da vor Ort sehr beengte Verhältnisse vorherrschen.

Baufluchtlinien: Die Baufluchtlinie wird im Planungsgebiet mit grundsätzlich 5,0 m festgelegt, wobei bei den Bestandsbauten die Baufluchtlinie an den Bestand anzupassen ist. Gegenüber der Landesstraße L227 ist ein größerer Abstand einzuhalten. Hierfür sind für die östlich der Landesstraße gelegenen Bauten Abstände von 10,0 m und für die westlich der Landesstraße gelegenen Bauten Abstände von 6,0 m einzuhalten. Dies betrifft ausschließlich die Hauptgebäude.

Baudichte: Die Baudichte wird von 0,225 auf 0,25 erhöht. Weiters soll eine Objektgröße fixiert werden. Diese Objektgröße darf eine verbaute Fläche von 250 m² nicht überschreiten.

Bauhöhen: Die Bauhöhen werden auf das bestehende Gelände bezogen. Die Anzahl der Vollgeschoße wird mit 2 festgelegt (zuzüglich ausgebautes Dachgeschoß – Kniestockregelung). Es dürfen talseitig nicht mehr als 2 Vollgeschoße in Erscheinung treten. Das gegebenenfalls darunterliegende Geschoß (Keller), welches als kein Vollgeschoß zu bezeichnen ist, darf, ausgehend vom FBOK (=Fußbodenoberkante) des ersten Vollgeschoßes (= erstes sichtbares Geschoß), 50 cm über das Gelände hinausragen.

Eine Terrassenbauweise ist nicht gestattet.

Bauweise: Es wird die offen - freistehende Bauweise festgelegt.

Äußere architektonische Gestaltung: Das Gebäude muss einen Dachkörper besitzen (kein Flachdach). Eine Dachneigung wird nicht fixiert. Die Dächer dürfen nicht glänzend ausgeführt werden.

Bestimmungen bei Nebengebäuden: Es sind keine Einschränkungen für Nebenanlagen vorgesehen. Im beidseitigen Übereinkommen der Grundeigentümer kann an der Bauplatzgrenze zusammengebaut werden. (Carports)

Abstellplätze für KFZ: Grundsätzlich gelten 2 Kraftfahrzeuge/Wohneinheit, wobei allgemein die Verordnung zum Stellplatzschlüssel der Gemeinde Fuschl am See anzuwenden ist. Straßen- und wegseitige Einfriedungen sind von der Straßen-

grundgrenze generell um 1,0 m zurückzusetzen. Bei Straßenkreuzungen ist im Innenkurvenbereich eine Einfriedung um 2,0 m gegenüber der Straßengrundgrenze (bei Ausrundung oder Abschrägung vom Schnittpunkt der Verlängerung der Geraden) zurück zu versetzen. Es darf erst wieder - gemessen vom Schnittpunkt der Straßengrundgrenze in der Innenkurve - in einer Entfernung von je 15 m vom Schnittpunkt mit der Einfriedung an die Straßengrundgrenze herangerückt werden (mind. 1,0 m sind einzuhalten)

Bestimmungen zur Grüngestaltung: Es sind ausschließlich heimische Gehölze erlaubt.

Sonstige Festlegungen im Bebauungsplan: Für bereits bebaute Grundstücke kann eine Abstandsunterschreitung der erforderlichen Mindestabstände zwischen zwei Objekten, jedoch nur innerhalb des Bauplatzes, erteilt werden. Ein Abstand von 6,0 m zwischen den Objekten darf nicht unterschritten werden. Für unbebaute Grundstücke gilt diese Festlegung nicht. Hier sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Nachdem alle Festlegungen getroffen wurden, einigten sich die Bauausschussmitglieder über die weitere Vorgangsweise zur Erstellung des Bebauungsplanes. Die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Sonnseite soll gemeinsam mit der Einladung zum Informationsabend im Fuschlseebad ausgesendet werden (Ende März). Ab dem Zeitpunkt der Aussendung haben die betroffenen Bürger des Gebietes Sonnseite die Möglichkeit, Einwendungen gegen diesen Bebauungsplan zu erheben. Am Informationsabend, der Mitte April stattfindet, können die Bürger Fragen an den Ortsplaner DI Günther Poppinger und den Mitgliedern des Bauausschusses stellen. In der im Mai stattfindenden Bauausschusssitzung werden die Einwendungen durch die Mitglieder des Bauausschusses entweder eingearbeitet oder abgewiesen.

Mit den festgelegten Bebauungsgrundlagen und der vorgeschlagenen Vorgangsweise zur Erstellung des Bebauungsplanes Sonnseite sind alle Anwesenden **einverstanden**.

5) Allfällige Raumordnungsangelegenheiten etc.:

a) Ausnahmeregelung von der Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Parkplätze (Stellplatzschlüssel 2/Wohneinheit):

Die Gemeindevertretung entscheidet über eine Ausnahmeerteilung der PKW-Stellplätze. Der Bauwerber hat jedoch, gemeinsam mit der Projekteinreichung, ein Begründungsschreiben für die Ausnahmeregelung von den gesetzlich zu schaffenden Stellplätzen beizulegen. In dieser ausführlichen Begründung ist eine adäquate Lösung vorzulegen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorliegen, dankt der Vorsitzende GR Andreas Klaushofer den Anwesenden für die Mitarbeit und schließt die Ausschusssitzung um **22:25** Uhr.

Der Schriftführer

Der Vorsitzende

Zusatz gemäß Genehmigung des Protokolls vom 23.03.2015:

Der Satz unter Punkt 2) im „öffentlichen Teil“:

Frau GR Elisabeth Maschler bittet die Anwesenden, die Bauausschussprotokolle auf die Homepage der Gemeinde Fuschl am See zu stellen,

soll nunmehr wie folgt lauten:

Frau GR Elisabeth Maschler bittet die Anwesenden, die Bauausschussprotokolle gemäß Gemeindevertretungsbeschluss wieder auf die Homepage der Gemeinde Fuschl am See zu stellen.

Die beiden Sätze unter Punkt 4) im „öffentlichen Teil“:

Ab dem Zeitpunkt der Aussendung haben die betroffenen Bürger des Gebietes Sonnseite die Möglichkeit, Einwendungen gegen diesen Bebauungsplan zu erheben. In der im Mai stattfindenden Bauausschusssitzung werden die Einwendungen durch die Mitglieder des Bauausschusses entweder eingearbeitet oder abgewiesen.

Sollen nunmehr wie folgt lauten:

Ab dem Zeitpunkt der Aussendung haben die betroffenen Bürger des Gebietes Sonnseite die Möglichkeit, Wünsche / Anregungen zum gegenständlichen Bebauungsplan vorzubringen. In der im Mai stattfindenden Bauausschusssitzung werden die Wünsche / Anregungen der Bürger durch die Mitglieder des Bauausschusses durch besprochen und eventuell in den Bebauungsplan eingearbeitet.