

Flächenwidmungsplan Fuschl am See

Erläuterungsbericht

Architekt, Dipl. Ing. Johann Rieger, beh. autor. und beeid. Ziviltechniker, Fuschl am See

Auftraggeber:



**Gemeinde
Fuschl am See**
Dorfplatz 1
5330 Fuschl am See

*Auftragnehmer
/Bearbeitung:*



**Architekt
DI. Johann Rieger**
beh. autor. und beeid. Ziviltechniker
Hochfeldstrasse 26
5330 Fuschl am See



Datum:

10. Dezember 2003

Nach der planungsfachlichen Begutachtung durch das Amt der Sbg. Landesregierung wurden einige Änderungen durchgeführt, siehe Anhang Seite -65- und der neue Beschluss durch die Gemeindevertretung von Fuschl am See am 14. April 2004 – einstimmig beschlossen.

Geschäftszahl:

194 a/ 2003

REGISTERÜBERSICHT

<i>Register 1</i>	Planungsablauf
<i>Register 2</i>	Planungsgrundlagen
<i>Register 3</i>	Wünsche und Anregungen
<i>Register 4</i>	Einwendungen
<i>Register 5</i>	Nutzungserklärungen
<i>Register 6</i>	Planungsfachliche Erläuterungen
<i>Register 7</i>	Änderungen lt. Begutachtung durch die Sbg. Landesregierung

INHALTSVERZEICHNIS

Registerübersicht	3
Vorwort	6
1. Planungsablauf	
1.1 Verfahrenstermine samt Unterlagen gem. § 21 ROG	7
1.2 Information oder Beteiligung der Bevölkerung	7
1.3 Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Dienststellen des Landes und des Bundes sowie mit den Nachbargemeinden	8
2. Planungsgrundlagen	
2.1 Gesetzliche Grundlagen	9
2.2 Räumliches Entwicklungskonzept gem. § 13 ROG	9
2.3 Aussagen der überörtlichen Planung	9
2.4 Kenntlichmachungen gemäß §16 ROG 98	10
2.4.1 Bundesstraßen	10
2.4.2 Landesstraßen	10
2.4.3 Hochspannungsleitungen, Freileitungen	10
2.4.4 Wasserschutzgebiete	10
2.4.5 Naturschutz und naturschutzrechtliche Festlegungen	11
2.4.6 Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung	11
2.4.7 Denkmalschutz, Gebäude unter Denkmalschutz nach DMSG	11
2.4.8 Altlasten und Verdachtsflächen	11
2.4.9 Bergbaugebiet	12
2.5 Schriftliche Einwendungen zum aufgelegten FWP gemäß §21 Abs. 2 ROG 98	

Einschließlich Protokoll über die Beratung der Einwendungen in der Gemeindevertretung	12
2.6 Nutzungserklärungen gem. § 17a ROG 98	13
3. Strukturuntersuchung	
3.1 Begründung der Abänderung gemäß § 23 Abs. 1 ROG	13
3.2 Darstellung der maßgeblichen Aussagen des Siedlungs- und Ortsbildkonzeptes (REK 2003)	14
3.2.1 Wirtschafts- und Gewerbestandorte in der Gemeinde Fuschl am See	14
4. Planungsfachliche Erläuterungen	
4.1 Ziele und Maßnahmen für einzelne Ortsteile - Ortsteilkonzepte	15
4.2 Planungsfachliche Erläuterungen zu den (gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Flächenwidmungsplan) vorgenommenen Änderungen (Liste)	20
4.3 Übersicht über die Sonderflächenwidmungen	36
Raumordnungsgutachten von DI Poppinger	37
4.4 Übersicht über die Gründlandwidmungen gemäß § 19 ROG	48
4.5 Lückenschließung im Grünland	49
4.6 Verkehrsflächen	50
4.7 Baulandbilanz	51
4.7.1 Baulandbedarf gemäß REK	51
4.7.2 Baulandreserven und Baulandbilanz	52
Liste Baulandreserven	53
5. Anhang	65

Vorwort

Unmittelbar nach dem Beschluss des *Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)* durch die Gemeindevertretung am 11. Dezember 2002 wurde zügig an der Erstellung des Flächenwidmungsplanes (FWP) gearbeitet.

Die Grundbesitzergespräche, die bereits im Zuge der Erstellung des Entwicklungskonzeptes geführt wurden, waren dabei eine wesentliche Grundlage.

Es fanden zum Thema Nutzungserklärungen noch weitere Grundbesitzergespräche statt bzw. gab es noch einige Termine zur Abklärung von Detailproblemen.

Der Flächenwidmungsplanentwurf wurde im Rahmen von zwei Ausschusssitzungen diskutiert und vor besprochen.

In der Gemeindevertretungssitzung vom 11. Juni 2003 wurde die Auflage des Entwurfes beschlossen. Im Rahmen der Sitzung wurden die Änderungen durchgegangen und erläutert. Der Auflagebeschluss erfolgte sodann einstimmig.

Während der öffentlichen Auflage kam es zu folgenden Einwendungen bzw. Anregungen:

Weiters wurde die öffentliche Auflage im Internet kundgemacht. Sämtliche Eigentümer von unbebauten Grundflächen, welche im FWP 1990 Bauland ausgewiesen hatten, werden schriftlich zur Abgabe einer Nutzungserklärung verständigt.

Während der Auflage wurden nur sehr wenige Einwendungen eingebracht, weil ein Großteil der Problempunkte ja schon im Vorfeld zur Entwurfsaufstellung abgeklärt werden konnte. Bei den Einwendungen handelt es sich durchwegs um keine neuen Themen, sondern um Punkte, die auch bereits im Vorfeld Gegenstand entsprechender Beratungen und Diskussionen gewesen sind.

Die Gemeindevertretung hat den aufgelegten Flächenwidmungsplan (FWP) unter Berücksichtigung der eingebrachten Einwendungen bzw. sonstiger Punkte, welche auch im eigenen Planungsmessen der Gemeinde gelegen sind, in der Sitzung am 10. Dezember 2003 einstimmig beschlossen.

Nach der aufsichtsbehördlichen Begutachtung wurden einige Änderungen notwendig und der neuerliche Beschluss durch die Gemeindevertretung von Fuschl am See wurde am 14. April 2004 wieder einstimmig beschlossen.

*Fuschl am See, am 10. Dezember 2003
bzw. 14. April 2004*

1. Planungsablauf

1.1 Verfahrenstermine samt Unterlagen gem. § 21 ROG

- 1.1.1 Verlautbarung der beabsichtigten Aufstellung des FWP durch den Bürgermeister
- Mitteilung an die Haushalte in der Gemeinde mittels Postwurf (vom 10. März. 2003)
 - Verlautbarung in der Salzburger Landeszeitung
- 1.1.2 Kundmachung über die beabsichtigte Aufstellung an der Amtstafel (12. Juni 2003 bis 14. Juni 2003)
- 1.1.3 Mitteilung der beabsichtigten Aufstellung an die Nachbargemeinden und dortige ortsübliche Bekanntmachung.
- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Gemeinde Faistenau | vom 28. 2. bis 31. 3. 2003, | keine Anregungen. |
| Gemeinde St. Gilgen | vom 27. 2. bis 16. 4. 2003, | keine Anregungen. |
| Gemeinde Hof b. Sbg. | vom 25. 2. bis 25. 3. 2003, | keine Anregungen. |
| Marktgem. Thalgau | vom 25. 2. bis 26. 3. 2003, | keine Anregungen. |
| Gemeinde St. Lorenz | vom 25. 2. bis 31. 3. 2003, | keine Anregungen. |
- 1.1.4 Beschluss über die öffentliche Auflage des neuen FWP durch die Gemeindevertretung (Sitzungsprotokoll vom 11 Juni 2003) einstimmig.
- 1.1.5 Kundmachung der öffentlichen Auflage an der Amtstafel der Gemeinde
- 1.1.6 Verlautbarung der öffentlichen Auflage des FWP in der Salzburger Landeszeitung vom 17. Juni 2003.
- 1.1.7 Mitteilung der öffentlichen Auflage an die Nachbargemeinden und dortige ortsübliche Bekanntmachung vom 17 Juni 2003 (siehe Punkt 1.1.3).
- 1.1.8 Übermittlung einer Ausfertigung des Entwurfes an den Regionalverband – 17. Juni 2003.
- 1.1.9 Öffentliche Auflage des Flächenwidmungsplanentwurfes vom 12. Juni 2003 bis 16. Juli 2003.
- 1.1.10 Beschluss des Flächenwidmungsplanes durch die Gemeindevertretung (Sitzungsprotokoll vom 10. Dezember 2003)
- 1.1.11 Neuerlicher Beschluss nach den notwendigen Änderungen durch die Aufsichtsbehörde am 14. April 2004.

1.2 Information oder Beteiligung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde bereits im Zuge der Erstellung des REK in den Planungsprozess eingebunden. Es gab auch bereits während der REK-Erstellung Grundbesitzergespräche. Zentraler Baustein der Öffentlichkeitsarbeit war die Präsentation des REK's im Gasthof Mohrenwirt (23. April 2002) nach vorangegangener Ankündigung und Einladung zur Abgabe von Anregungen (mittels Postwurf an alle Haushalte). Die eingegangenen Anregungen und Kritikpunkte wurden in der nachfolgenden Sitzung intensiv beraten.

Für die Erstellung des Flächenwidmungsplanes wurde eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt. Ausgangspunkt war die ausschließliche Ausweisung von Wohnbauland für den 10-Jahresbedarf.

In der Folge gab es weitere Gespräche mit den einzelnen Grundbesitzern. Diese fanden vom 10. März bis 13. Juni 2003 statt.

Die Ergebnisse aus den Gesprächen wurden auch im Rahmen der Sitzungen beraten bzw. erörtert.

Zur Öffentlichkeitsarbeit gehörte ein Infoabend am 9. Mai 2003. Präsentiert wurde die Auflage des neuen FWP sowie die Möglichkeit zur Anbringung von Einwendungen und Anregungen.

1.3 Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Dienststellen des Landes und des Bundes sowie mit den Nachbargemeinden

Bereits im Zug der Bestandsaufnahme zum REK und der REK-Erstellung wurden die maßgeblichen Dienststellen hinsichtlich der neuesten Entwicklungen im jeweiligen Fachbereich kontaktiert. Es kam auch bereits während dieses Planungsabschnittes zu Besprechungen und Lokalaugenscheinen zu verschiedenen Problembereichen und Planungsvorhaben. Im Zuge der Koordinationsbesprechung bei der Landesregierung zum Entwicklungskonzept im Jänner 2002 kam es dann zu konkreten Stellungnahmen der Fachdienststellen bzw. zur Bekanntgabe deren Planungsinteressen.

Die Einbindung der Nachbargemeinden und des Regionalverbandes Osterhorngruppe erfolgte in der Form, dass diesen:

- a) Kundmachung über beabsichtigte Aufstellung am 24. Februar 2003 und
- b) Kundmachung über Auflage des Entwurfes am 12. Juni 2003

übermittelt wurde. Von den Nachbargemeinden und vom Regionalverband gingen in der Folge keine Stellungnahmen ein.

Im Vorfeld zum FWP wurde dann noch mit verschiedenen Dienststellen gezielt Kontakt aufgenommen, vor allem was den konkreten Stand bei verschiedenen Kenntlichmachungen anbelangte. Zu einzelnen Planungsfragen wurden auch gezielte Besprechungen abgehalten, etwa mit Vertretern der Abteilung 7 beim Amt der Salzburger Landesregierung (Dr. Ginzinger und DI. Jungwirt) am 3. Juni 2003.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Die generelle Grundlage für den neuen FWP bildet das Salzburger Raumordnungsgesetz (ROG) 1998 in der geltenden Fassung. Aufgrund der Kenntlichmachungen nach landes- und bundesrechtlichen Vorschriften sind noch (auszugsweise) folgende Gesetze (*jeweils in der letztgültigen Fassung*) relevant:

- Salzburger Landeselektrizitätsgesetz 1999 (LGBl 75/1999)
- Salzburger Naturschutzgesetz 1999 (LGBl 73/1999)
- Salzburger Landesstraßengesetz 1972 (LGBl 119/1972)
- Bundesstraßengesetz (BGBL. Nr. 420/1992)
- Mineralrohstoffgesetz (BGBL 38/1999)
- Wasserrechtsgesetz (BGBL. Nr. 185/1993)
- Forstgesetz (BGBL. Nr. 970/1993)
- Starkstromwegegesetz (BGBL. Nr. 71/1968)
- Denkmalschutzgesetz (BGBL. Nr. 170/1999)

2.2 Räumliches Entwicklungskonzept gem. § 13 ROG

Das generelle überarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept wurde am 11. Dezember 2002 von der Gemeindevertretung Fuschl am See beschlossen.

2.3 Aussagen der überörtlichen Planung

Für den gegenständlichen FWP sind folgende überörtlichen Planungen relevant:

- a) Salzburger Landesentwicklungsprogramm (Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 4. 7. 1994).
- b) Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“ (Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 11. 10. 1995).
- c) kein Regionalprogramm

Eine Kurzfassung der wesentlichen Inhalte und Festlegungen dieser überörtlichen Planungen befindet sich im REK.

2.4 Kenntlichmachungen gemäß § 16 ROG 98

Da die Erstellung des neuen Flächenwidmungsplanes digital erfolgte, wie auch jene des REK's, ist bei allen Kenntlichmachungen versucht worden, von den zuständigen Behörden und Fachdienststellen möglichst die Originalgrundlagen bzw. bereits digitale Daten zu erhalten, um eine höchstmöglich genaue Übertragung zu erreichen. Wo keine digitalen Daten beschafft werden konnten, musste meist auf Basis der analogen Originalunterlagen eine Digitalisierung durchgeführt werden.

2.4.1 Bundesstraßen: keine Vorhanden

2.4.2 Landesstraßen

Die Darstellung der Wolfgangsee Straße (B 158) im FWP erfolgte auf Basis der in der DKM vorhandenen Grundgrenzen.

Die 15 m Abstandsflächen (Bauverbotsbereiche) wurden in Grünland belassen. Davon ausgenommen ist die Sonderfläche „Tankstelle“, wo mit Zustimmung der Landesstrassenverwaltung der Abstand auf sieben Meter reduziert wurde.

Die Darstellung der Thalgauegg Straße (L 227) im FWP erfolgte ebenfalls auf Basis der in der DKM vorhandenen Grundgrenzen.

2.4.3 Hochspannungsleitungen, Freileitungen

In der Gemeinde Fuschl am See existieren Leitungen der Salzburg AG. Der Leitungsbestand der Salzburg AG konnte nur in Form von analogen Übersichtsplänen im Maßstab 1:5000 übermittelt werden. Diese Pläne waren die Grundlage für die Digitalisierung.

2.4.4 Wasserschutzgebiete

Der aktuelle Stand aller Wasserschutzgebiete und wasserrechtlichen Festlegungen wurde vom SAGIS – Datenbestand digital übernommen und in den neuen Flächenwidmungsplan eingespielt.

Im Gemeindegebiet existiert eine, für die Trinkwasserversorgung relevante, gemeindeeigene Quellnutzung mit Wasseraufbereitungsanlage „Füßlmühle“ (mit Hochbehältern 2x 300 m³ im Seppenhölzl). Zusätzlich existieren ca. 20 kleinere Einzel- und Gruppenwasserversorgungsanlagen. Bei den kleineren Wasserversorgungsanlagen bestehen kleinflächige Schutzgebiete (6 Stück).

2.4.5 Naturschutz und naturschutzrechtliche Festlegungen

In der Gemeinde Fuschl am See existiert das Naturdenkmal „Kirchenbühel“, südöstlich der Kirche gelegen. Die Daten hierfür wurden digital übernommen.

2.4.6 Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

Der Waldbestand wurde auf Basis der vorhandenen Kulturartensymbole in der DKM generiert. In der Gemeinde Fuschl am See sind keine Wälder zu Bannwäldern oder Bescheidmäßigen Schutzwäldern erklärt worden.

Es gibt jedoch eine Ausweisung von Waldflächen mit „Objektschutz Verjüngungsbedarf, sehr dringend“.

2.4.7 Denkmalschutz, Gebäude unter Denkmalschutz nach DMSG

Vom Bundesdenkmalamt wurde mit Schreiben vom 10. Juli 2001 eine Aufstellung erhaltungswürdiger Objekte (innerhalb des Gemeindegebietes von Fuschl am See unter Denkmalschutz stehenden Objekte bis zum Jahr 2009) an die Gemeinde übermittelt. Diese Gebäude wurden demzufolge auf Basis der in der DKM eingetragenen Bauflächen bzw. Gebäude im neuen FWP entsprechend gekennzeichnet. Wesentlich ist, dass für den Flachgau bereits alle öffentlichen Gebäude vom Bundesdenkmalamt dahingehend bewertet wurden, ob sie tatsächlich eine Denkmalswürdigkeit aufweisen. Diese sind bereits im Verordnungsverfahren, sodass nach Aussage des Bundesdenkmalamtes im neuen FWP nur jene öffentlichen Gebäude ersichtlich zu machen sind, die in der Liste enthalten sind.

an öffentlichen Gebäuden betrifft das:

- *Pfarrkirche zum hl. Erasmus*

an privaten Gebäuden:

- Bauernhof (Anlage) Schoberbauer, GP 179/4 Schoberstr.30
- Sägemühlkapelle GP 1243/4, an der Oberdorfstraße
- Bambichlkapelle, GP 362/3
- Bildstock Kreuzsäule (Hochlacken) GP 518/2

2.4.8 Altlasten und Verdachtsflächen

Von der Abteilung 16/01 Umweltschutz, Abfallwirtschaft und Umweltrecht der Salzburger Landesregierung ist der aktuelle Stand des Altlasten- und Verdachtsflächenkataster für Fuschl am See bekannt gegeben worden.

Es handelt sich dabei um folgende Verdachtsfläche:

Parzelle 1601/1 und 1603 (am Südufer des Ellmaubaches, östlich der Ruming Mühle, Blatt 6), Altablagerung gem. ALSAG.

Hier erfolgte bis zum Jahre 1980 die Müllablagerung der Gemeinde. Die Müllhalde wurde einplaniert, begrünt und wird seither wieder landwirtschaftlich genutzt.

Die mitgeteilten Flächen sind Verdachtsflächen nach dem Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) und somit auch in den Flächenwidmungsplan einzutragen.

2.4.9 Bergbaugesbiet

Das Bergbaugesbiet „Webersberger“ (Dolomitabbau) wurde gemäß Bescheid der Berghauptmannschaft Salzburg vom 17. Feb. 1997, Zahl 22217/30/96. kenntlich gemacht.

Gemeinde Fuschl am See

generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes

2.5 Schriftliche Einwendungen zum aufgelegten FWP gemäß § 21 Abs. 2 ROG 98 einschließlich Protokoll über die Beratung der Einwendungen in der Gemeindevertretung.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage wurde keine Einwendung sondern ein Baulandwunsch eingebracht.

Gegenständliche Fläche ist im Siedlungsleitbild des REK vorgesehen, deshalb der Vorschlag des Ortsplaners, für eine positive Beurteilung.

2.6 Nutzungserklärungen gem. § 17a ROG 98

Am 9. Mai 2003 veranstaltete die Gemeinde Fuschl am See einen Informationsabend zum Thema „*Nutzungserklärung*“. Dazu wurden alle Grundbesitzer schriftlich geladen, die im alten FWP über Baulandreserven verfügten, sowie jene, die einen schriftlichen Baulandwunsch an die Gemeinde gerichtet hatten.

Bei jenen Personen, die trotz Zusendung der Nutzungserklärung keine Nachricht über die Nutzungsabsichten übermittelten, wurde von der Gemeinde Fuschl am See noch eine telefonische Rückfrage durchgeführt. Somit ist davon auszugehen, dass mit allen Besitzern von Baulandreserven und mit allen Besitzern, die gemäß REK ein positives Ansuchen bzw. positiv zu beurteilende Anregungen und Wünsche zu Baulandausweisungen übermittelt haben, kontaktiert wurden.

Für alle unbebauten Baulandflächen, die nun im FWP vorgesehen sind, wurden Nutzungserklärungen abgegeben.

Zusätzlich wurden bei größeren Flächen die konkreten Nutzungsabsichten seitens des Ortsplaners und des Bürgermeisters hinterfragt.

3. Strukturuntersuchung

3.1 Begründung der Abänderung gemäß § 23 Abs. 1 ROG

Die Abänderung wird mit dem gesetzlichen Erfordernis begründet, bis spätestens 31. Dezember 1999 den FWP an den Stand des Gesetzes anzupassen.

Vor allem erfolgt diese Anpassung im Hinblick auf die Anpassung auf das überarbeitete Entwicklungskonzept und auf die Reduzierung bzw. Anpassung des Baulandes auf den Zehnjahresbedarf, so wie er im REK festgeschrieben ist.

Planbeilagen zur generellen Überarbeitung des FWP:

Planbeilagen im Erläuterungsbericht:

- Ergänzende Plandarstellung zum REK
- Flächennutzung
- Veränderung des Rechtsstandes vom alten zum neuen FWP
- Baulandreserven neuer FWP

Externe Planbeilage:

- Plan mit Nutzungsbeschränkungen
- Verkehr und Infrastruktur
- Öffentlicher Grundbesitz
- Blattschnitt Übersicht 1:20 000 mit Übersicht über die Baulandausweisungen

3.2 Darstellung der maßgeblichen Aussagen des Siedlungs- und Ortsbildkonzeptes (REK 2003)

Nachstehend werden die für den Flächenwidmungsplan wichtigsten Teile des REK's 2003 für die Gemeinde Fuschl am See auszugsweise –nämlich die Aussagen zu den als Wirtschafts- und Gewerbestandorten sowie das Ortsteilkonzept, das die entsprechenden Vorgaben im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung enthält– wiedergegeben. Es handelt sich dabei um die verbindlichen Vorgaben, welche bei der Aufstellung des FWP zu berücksichtigen sind. Zur besseren örtlichen Zuordnung ist der Plan zum REK diesem Erläuterungsbericht beigelegt.

Hinsichtlich der Interpretation der Bauformen und Baudichten bzw. der Dichtezielwerten sind das Baudichtekonzept im REK und die Aussagen im Siedlungskonzept des REK's heranzuziehen.

3.2.1 Wirtschafts- und Gewerbestandorte in der Gemeinde Fuschl am See

Standort Gewerbegebiet „Oberbrunn“

Oberbrunn ist als wichtigster Gewerbestandort innerhalb der Gemeinde Fuschl am See anzusehen und soll als zentraler Wirtschafts- und Gewerbestandort entwickelt werden. Die bestehende Gewerbewidmung soll in ihrem Umfang erweitert werden (ca. 15.500 m² zusätzlich).

Standort Gewerbegebiet Einsiedl

Auf Grund hohen Konfliktpotentials der Fläche in Hinsicht auf die biologische Wertigkeit, wird dieses Planungsziel der Gemeinde momentan zurückgestellt.

4. Planfachliche Erläuterungen

4.1 Ziele und Maßnahmen für einzelne Ortsteile – Ortsteilkonzepte

Schöffbaumhöhe — Schöffbaumkapelle

Bereich: nördlich Schöffbaumkapelle und Schoberstraße

Zielsetzung des REK:

Der Westen und Norden des Siedlungsgebietes ist durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Der südliche Teil des Oberschobergutes ist als Sonderfläche „Grünland-Sport“ gewidmet (Golfakademie). Dieses Siedlungsgebiet soll lediglich durch Auffüllen der Baulücken, Abrundung der Siedlungsflächen und geringfügige Erweiterung genützt werden.

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Bauformen/Dichten: Einzelhausstruktur — Bestand

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Thalgauwegg Straße (L227).

Festlegungen im FWP:

Ausweisung entsprechend der bisherigen bestehenden Nutzungsverhältnissen als reines Wohngebiet. Dieser Siedlungsbereich bleibt in seiner ursprünglichen Größenordnung erhalten, keine Erweiterung.

Schöffbaumkapelle — Hotel Seewinkl

Bereich: südlich Schöffbaumkapelle bis Hotel Seewinkl

Zielsetzung des REK:

Das Zusammenwachsen des Ortskerns von Fuschl am See mit der „Wohn-Siedlung“ Winkl im Bereich des „Alten Strandbades“ ist durch die Beibehaltung des bestehenden Grünkeiles westlich des Hotels „Ebner’s Waldhof“ zu vermeiden.

Funktion: Wohnen, Frühstückspensionen, Kleinbetriebe

Bauformen/Dichten: Kontinuierliche Fortführung der Einzelhausstruktur.

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Thalgauwegg Straße (L227).

Festlegungen im FWP:

Ausweisung entsprechend der bisherigen bestehenden Nutzungsverhältnissen als reines bzw. erweitertes Wohngebiet. Dieser Siedlungsbereich wird um ca. 5.000 m² reines Wohngebiet erweitert. Hier wurde als obere Grenze (nordwestlich die Schöffbaumkapelle und der bestehende Aufschließungsweg herangezogen. Durch diese Erweiterung ist eine Abrundung des Baulandes vollzogen worden.

Fuschl am See, Ortszentrum

Bereich: vom Ufer des Fuschlsees bis zur Ortseinfahrt Sägemühle.

Zielsetzung des REK:

Der Hauptsiedlungsraum befindet sich am Ostufer des Fuschlsees und entlang der alten Wolfgangsee (Grazer) Bundesstraße und des Eibenseebaches -typisches Straßendorf.

Die vorhandene, verkehrsmäßige Aufschließung erfolgt über die alte Bundesstraße und im Anschluss über einen Teil der Thalgauegg Landesstraße, die entlang des Seeufers und dann parallel zum Eibenseebach und zur alten Bundesstraße bis zur Einmündung beim Kaufhaus Huber führt.

Das Ortszentrum von Fuschl am See soll auch in Zukunft Standort der zentralen Einrichtungen sowie Siedlungsschwerpunkt sein. Generell sollen die bestehenden Siedlungsgebiete aufgefüllt und abgerundet werden. Eine Erweiterung soll nur im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes Messnerfeld in Richtung Norden durch die Bebauung eines Teiles des Bäckerfeldes und im Süden durch eine gemischte Wohn- und Betriebsstruktur erfolgen (Schulfeld).

Funktion: Wohnen, Gastronomie, Nahversorger, Dienstleister

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch die Thalgauegg Straße (L227), Seestraße, Dorfstraße, Oberdorfstraße, Hochfeldstraße, Bachstraße, Weberleitenweg und Felderstraße aufgeschlossen.

Festlegungen im FWP:

Durch den großen Baulandüberhang des bestehenden FWP wurden im Ortsgebiet zirka 27. 000 m² RW bzw. EW in Grünland zurückgewidmet. Neuausweisungen wurden nur im Rahmen von kleinen Abrundungen in der Größenordnung von ca. 2.000 m² getätigt.

Füßlmühle

Bereich: Füßlmühle — Eibenseeweg

Zielsetzung des REK:

Zusammenfassung bereits vorhandener Objekte und Ausweisung als Bauland.

Funktion: Wohnen

Bauformen/Dichten: Kontinuierliche Fortführung der Einzelhausstruktur.

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt direkt bzw. über den Eibenseeweg an die B 158.

Festlegungen im FWP:

Geringfügige Ergänzung des bestehenden, bereits verbauten Gebietes in Richtung Osten, entlang des Eibenseeweges.

Kreuzbühel — Steinbach

Bereich: zwischen Ellmaustein und Babenbichl gelegen, am Anfang vom Ellmautal (ehemalige Huber Schottergrube).

Zielsetzung des REK:

Die bestehende Siedlung besteht vorwiegend aus Wohnobjekten und hat sich in den letzten 15 Jahren bis zur heutigen Größe entwickelt. Ein Zusammenwachsen mit dem Ortskern von Fuschl ist durch die Trennung der Bundesstraße B 158 und dem dazwischen liegenden Naturdenkmal „Kirchenbühel“ nicht möglich. Es steht hier laut bestehendem Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan eine Reihe von unbebauten Parzellen für eine zukünftige Bebauung zur Verfügung. *Funktion:* Wohnen, Frühstückspensionen, Sommerrodelbahn, Altstoffsammelhof. Dieses Siedlungsgebiet soll lediglich durch Auffüllen der Baulücken, Abrundung der Siedlungsflächen und geringfügige Erweiterung genützt werden.

Bauformen/Dichten: Kontinuierliche Fortführung der Einzelhausstruktur.

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ellmau- und Steinbachstraße an die B 158. Nebenstraßen sind die Kreuzbichlstraße, Rumingweg und Ellmausteinweg.

Festlegungen im FWP:

Durch den großen Überhang von Bauland im bestehenden FWP werden hier ca. 14.000 m² RW in Grünland zurückgewidmet.

Ellmau-Dorf — Hochlackenhof

Bereich: zwischen Wetterkreuz (Abzweigung Ruming) und Hochlackenhof.

Zielsetzung des REK:

Die Ortschaft Ellmau fädelt sich entlang der Ellmaustraße und des Ellmaubaches auf. Es ist hier eine Durchmischung von landwirtschaftlichen Objekten, von Wohnhäusern (vorwiegend weichende Kinder) sowie Pensionen und kleineren Gewerbebetrieben vorhanden. Dieses Siedlungsgebiet soll lediglich durch Auffüllen der Baulücken, Abrundung der Siedlungsflächen und geringfügige Erweiterung genützt werden.

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen, Gastronomie

Bauformen/Dichten: ländliche Struktur, Weiler

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich (im Bereich von ausgewiesenem Bauland) voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Ellmaustraße an die B 158.

Festlegungen im FWP:

Der Gastronomiebetrieb „Hochlackenhof“ an der östlichen Ortsgrenze von Fuschl am See zu St. Gilgen, wird als Sonderfläche „Fremdenverkehrsbetrieb“ ausgewiesen, im Bereich Ellmau wird eine kleine Reduzierung des bestehenden Baulandes vorgenommen.

Perfall — Feichterbauer

Bereich: zwischen Perfalleck und Betriebsgebiet „Red Bull“

Zielsetzung des REK:

Dieser ursprünglich aus zwei Bauernhöfen bestehende Weiler wurde in den letzten zwanzig Jahren als bedeutende Wohnsiedlung ausgeweitet. Dieses Siedlungsgebiet soll lediglich durch Auffüllen der Baulücken, Abrundung der Siedlungsflächen und geringfügige Erweiterung genützt werden.

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Bauformen/Dichten: Kontinuierliche Fortführung der Einzelhausstruktur

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Perfalleckstraße an die B 158, Zubringer ist die Feichterkarstraße.

Festlegungen im FWP:

Hier wurde keine Fläche abgeändert bzw. abgerundet, Rückwidmungen betragen flächenmäßig mehr als die Neuausweisungen.

Brunnerwaldsiedlung — RED BULL Zentrale

Bereich: südlich der Bundesstraße auf Höhe vom Brunnwirt

Zielsetzung des REK:

Stark durchmischte Widmungsvielfalt südlich der Bundesstraße. Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll eine Ausweitungsmöglichkeit nach Osten erhalten. Für bestehende Betriebe soll bei konkreten Bauabsichten durch Ausweisung von Sonderflächen die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben werden. Die großordnungsmäßige Ausweisung des bestehenden Flächenwidmungsplanes könnte beibehalten werden. Dieses Siedlungsgebiet soll lediglich durch Auffüllen der Baulücken, Abrundung der Siedlungsflächen und geringfügige Erweiterung genützt werden.

Funktion: Wohnen, Betriebsgebiet

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Perfalleckstraße an die B 158.

Festlegungen im FWP:

Hier wurden keine Flächen neu ausgewiesen. Für die Entwicklung der RED BULL Zentrale wurde jedoch der Bereich altes GG in BE umgewidmet.

Oberbrunn, Wesenau und Feichtingergut

Bereich: südlich und nördlich der Bundesstraße, zwischen Brunnwirt und Feichtingergut

Zielsetzung des REK:

Eine eventuelle Erweiterung der Siedlung Oberbrunn ist von den Gefahrenzonen der Wildbach- und Lawinerverbauung betroffen und nur im geringen Ausmaß vertretbar. Das Gebiet im Bereich des Fuschlsees, nördlich der B 158, soll weiterhin neben der landwirtschaftlichen Nutzung, vermehrt für die Naherholung und dem Fremdenverkehr dienen.

Funktion: Landwirtschaft, Wohnen

Bauformen/Dichten: Bestehende Einzelhausstruktur

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung

erfolgt über die Schönbichlstraße bzw. Au-Straße von der B 158.

Festlegungen im FWP:

Hier wurden geringfügige Abrundungen sowie die Neuausweisung einer Sonderfläche „Fremdenverkehrsbetrieb“ getätigt.

Gewerbegebiet „Oberbrunn“

Bereich: südlich der Bundesstraße, östlich des Feichtingergutes, an der alten Grazer Bundesstraße nach Salzburg.

Zielsetzung des REK:

Das Gebiet im Bereich „Feichtinger-Schottergrube“ ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier wäre eine Erweiterung nach Süden und Westen optimal.

Funktion: Gewerbe

Infrastruktur: Hinsichtlich der technischen Infrastruktur ist dieser Bereich voll ausgestattet. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Filblingstraße an die B 158.

Festlegungen im FWP:

Erweiterung um ca. 15.000 m² für gewerbliche Entwicklung bzw. Ansiedelung.

4.2 Planungsfachliche Erläuterungen zu den gegenüber dem derzeit rechtskräftigen FWP vorgenommenen Änderungen

Die Übersicht über die am alten Flächenwidmungsplan vorgenommenen Änderungen ist in einem Beilageplan zu diesem Erläuterungsbericht eingetragen. Die Änderungen sind durchnummeriert und werden nachstehend aus fachlicher Sicht kommentiert.

Soweit Neuausweisungen von Bauland vorgenommen werden, wird auch auf die infrastrukturelle Situation des jeweiligen Bereiches kurz eingegangen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass der gesamte Siedlungsraum kanalmäßig erschlossen ist bzw. auch von der öffentlichen Wasserversorgungsanlage der Gemeinde versorgt wird. Es gibt keinerlei Neuausweisung, bei welcher die Ver- und Entsorgung ein Problem darstellen würde.

Bearb. Nr.	Einl. Zahl	Grundeigentümer	Parzellen Nr.	Ortsteil	Fläche in m ²	Widmung	Bemerkung	Nutz-Erkl.
------------	------------	-----------------	---------------	----------	--------------------------	---------	-----------	------------

1	72	Pöckl Mathilde und Christine Seestraße 88, 5330 Fuschl am See	Tfl. 208/2	Brunn /Winkl	198	bisher RW	Rückwidmung in Grünland	✓
---	----	---	------------	--------------	-----	--------------	----------------------------	---

Gegenüber der Ausweisung im letzten Flächenwidmungsplanes wurde die Teilfläche der Parzelle 208/2 von 1000 auf 802 m² verringert.

Auf Grund des Baulandüberschusses wurde diese Fläche im Ausmaß von 198 m² reduziert.

3a	442	Zuckerstätter Matthias u. Annemarie Seestraße 73, 5330 Fuschl am See	106/4	Brunn /Winkl	111	RW	vorher Grün- land	
----	-----	--	-------	--------------	-----	----	----------------------	--

Im Katasterstand wurde eine Parzellengrenzkorrektur durchgeführt.

Eine Anpassung der Widmungsgrenze an den derzeitigen Grundbesitzstand erscheint sinnvoll. (das Flächenausmaß erhöht sich damit um 111 m²).

108	559	Bello Mag. Romana Seewinklstr. 11, 5330 Fuschl am See	135/24	Brunn /Winkl	1.056	RW	vorher Grün- land	✓
-----	-----	---	--------	--------------	-------	----	----------------------	---

Diese Fläche (1056 m²) war bisher als Grünland ausgewiesen.

Baulandwidmung auf Wunsch der Grundeigentümer, Abrundung der Baulandgrenzen.

108	558	Soukop Christiane Seewinklstr. 9, 5330 Fuschl am See	135/26	Brunn /Winkl	1.373	RW	vorher Grün- land	✓
-----	-----	--	--------	--------------	-------	----	----------------------	---

Diese Fläche (1.373 m²) war bisher als Grünland ausgewiesen.

Baulandwidmung auf Wunsch der Grundeigentümer, Abrundung der Baulandgrenzen.

109	487	Familie Ferstl 5330 Fuschl am See	135/1 135/27	Brunn /Winkl	1.387 1.294	RW	vorher Grün- land	✓
-----	-----	---	-----------------	--------------	----------------	----	----------------------	---

Diese Fläche (2.681 m²) war bisher als Grünland ausgewiesen.

Baulandwidmung auf Wunsch der Grundeigentümer, Abrundung der Baulandgrenzen.

23	35	Ebner Wolfgang u. Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1287/1	Fuschl	4.875	EW	Rückwidmung in Grünland	
----	----	--	----------------	--------	-------	----	----------------------------	--

Diese Fläche im Ausmaß von 4.875 m² (westlich der Zufahrt zum Hotel Sonneleitalm) wird von EW in Grünland rückgewidmet.

Die Rückwidmung erfolgte auf Wunsch des Grundeigentümers.

24	37	Leitner Sebastian u. Ingrid Bachstraße 7, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1301	Fuschl	259	RW	Rückwidmung in Grünland	✓
----	----	--	-----------	--------	-----	----	----------------------------	---

Diese Fläche wurde im Ausmaß von 259 m² verringert, da für die östlich gelegenen Ausweißungen eine gänzliche Rückwidmung in Grünland erfolgte.

Verringerung der Größe auf Grund der Parzellenfiguration und der angrenzenden Rückwidmungen (Nr. 25 und 26).

25 25 b	229 38	Schremser Ing. Hartmut u. Rosmarie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1303/1	Fuschl	2.564	RW	Rückwidmung in Grünland
------------	-----------	--	----------------	--------	-------	----	----------------------------

Die ausgewiesene Fläche wurde um 2.564 m² verringert bzw. in Grünland zurückgewidmet.

Die Rückwidmung erfolgte auf Wunsch des Grundeigentümers.

26 26 a	42	Ferstl Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	1324/1	Fuschl	8.430	RW	Rückwidmung in Grünland
------------	----	--	--------	--------	-------	----	----------------------------

Die gesamte Fläche der Parzelle 1324/1 + 1324/2 mit 8.430 m² wurde in Grünland zurückgewidmet.

Die Rückwidmung erfolgte auf Wunsch des Grundeigentümers.

27 a	38	Schremser Ing. Hartmut u. Rosmarie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1315	Fuschl	933	RW	vorher Grün- land ✓
------	----	--	--------------	--------	-----	----	------------------------

Eine Parzelle im Ausmaß von 933m² wird am nördlichen Bauland, im Bereich Hochfeld, angefügt.

Wunsch des Grundeigentümers zu den umfangreichen Rückwidmungen (Nr. 25 und 35).

27 b	39	Klaushofer Josef Weberleitenweg 11, 5330 Fuschl a/See	Tfl. 1314/6	Fuschl	550	KG	vorher Grün- land
------	----	---	----------------	--------	-----	----	----------------------

Gegenüber der früheren Ausweisung wurden ca. 550 m² in Richtung Nordosten ergänzt.

Geringfügige Korrektur zur Optimierung der Grundstücksfiguration.

31	35	Ebner Wolfgang u. Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1102/1	Fuschl	2.028	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	----------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 2.028 m² in Grünland, westlich des Gangsteiges.

Rückwidmung einvernehmlich mit den Grundeigentümern, keine aktuelle Verbauungsabsicht. (Gespräch mit Bürgermeister im Mai 2003).

31a	35	Ebner Wolfgang u. Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	1084	Fuschl	106	EW	Rückwidmung in Grünland
-----	----	--	------	--------	-----	----	----------------------------

Rückwidmung von 106 m² in Grünland, westlich des Gangsteiges.

Rückwidmung einvernehmlich mit den Grundeigentümern, keine aktuelle Verbauungsabsicht. (Gespräch mit Bürgermeister im Mai 2003).

32	35	Ebner Wolfgang u. Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1104	Fuschl	730	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------------	--------	-----	----	----------------------------

Rückwidmung von 730 m² in Grünland, östlich des Gangsteiges.

Rückwidmung einvernehmlich mit den Grundeigentümern, keine aktuelle Verbauungsabsicht. (Gespräch mit Bürgermeister im Mai 2003).

33	35	Ebner Wolfgang u. Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1107	Fuschl	1.467	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 1.467 m² in Grünland, östlich des Gangsteiges.

Rückwidmung einvernehmlich mit den Grundeigentümern, keine aktuelle Verbauungsabsicht. (Gespräch mit Bürgermeister

im Mai 2003).

34	35	Ebner Wolfgang u. Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1113/1	Fuschl	668	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	----------------	--------	-----	----	----------------------------

Rückwidmung von 668 m² in Grünland, östlich des Gangsteiges.
Rückwidmung einvernehmlich mit den Grundeigentümern, keine aktuelle Verbauungsabsicht. (Gespräch mit Bürgermeister im Mai 2003).

35	38	Schremser Ing. Hartmut u. Rosmarie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1128	Fuschl	2.483	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 2.483 m² in Grünland, westlich der Volksschule.

Wunsch des Grundeigentümers.

36	42	Ferstl Albert winklstraße 1, 5330 Fuschl am See	See- 1140/2	Fuschl	1.143	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	---	----------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 1.143 m² in Grünland, westlich der Volksschule.

Wunsch des Grundeigentümers.

39	512	Ebner Gabriel Am Waldrand 45, 5110 Oberndorf	Tfl. 1173/6	Fuschl	187	EW	von EW nach SF Tankstelle
----	-----	--	----------------	--------	-----	----	------------------------------

Umwidmung von 187 m² EW in SF Tankstelle, an der Bundesstraße.
Bedarf für Erweiterung der Tankstelle und Abrundung.

39a	38	Schremser Ing. Hartmut u. Rosmarie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	1174/1	Fuschl	242	EW	von EW nach SF Tankstelle
-----	----	--	--------	--------	-----	----	------------------------------

Umwidmung von 242 m² EW in SF Tankstelle, an der Bundesstraße.

Bedarf für Erweiterung der Tankstelle und Abrundung.

40	42	Ferstl Albert Winklstraße 1, 5330 Fuschl am See	1168/1	Fuschl	3.783	EW	Rückwidmung in Grünland
----	----	---	--------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 3.783 m² in Grünland, westliches Bäckerfeld.

Rückwidmung einvernehmlich mit den Grundeigentümern, keine aktuelle Verbaunungsabsicht. (Gespräch mit Bürgermeister im Mai 2003).

111	53	Klaushofer Josef u. Maria Eibenseeweg 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1426/3	Fuschl	886	EW	vorher Grün- land
-----	----	---	----------------	--------	-----	----	----------------------

Umwidmung von 886 m² (derzeit Christbaumkultur) in Bauland.
Wunsch des Grundeigentümers

111a	130	Greinz, Klaushofer, Rieger Eibenseeweg 5330 Fuschl am See	1422/2	Fuschl	2.765	EW	vorher Grün- land
	53		1569/3				
	200		1420/1 1420/2				

Umwidmung von 2.765 m² (derzeit teilweise Christbaumkultur) in Bauland.
Baulicher Bestand wurde gewidmet.

51	47	Huber Georg u. Anna Dorfstraße 9, 5330 Fuschl am See	1231/1	Fuschl	1.018	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 1.018 m² RW in Grünland (westliches Ende Kreuzbichlstraße).

Wunsch des Grundeigentümers, siehe Schreiben vom 21. 5. 2003.

58	28	Herbst Josef und Marianne Steinbachstraße 15, 5330 Fuschl a/See	Tfl. 1043/1	Eilmau	2.671	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	---	----------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 2.671 m² in Grünland (westlich der Steinbachstraße).

Wunsch des Grundeigentümers, siehe Schreiben vom 21. 5. 2003.

63a b	27	Klaushofer Andreas u. Maria Steinbachstr. 10, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1019	Eilmau	3.260	RW	Rückwidmung in Grünland
-------	----	--	--------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 3.260 m² RW in Grünland (südöstlich der Steinbachstraße).

Wunsch des Grundeigentümers, siehe Schreiben vom 21. 5. 2003.

68	22	Stöllinger Georg und Justine Eilmaustr. 41, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1584	Eilmau	5.219	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 5.219 m² RW in Grünland (zwischen Eilmaustraße und Eilmaustein).

Wunsch des Grundeigentümers, siehe Schreiben vom 21.5.2003.

69	22	Stöllinger Georg und Justine Eilmaustr. 41, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1587	Eilmau	1.372	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 1.372 m² RW in Grünland (zwischen Eilmaustraße Seppenhölzl).

Wunsch des Grundeigentümers, siehe Schreiben vom 21. 5. 2003.

71	20	Schmidlechner Rupert u. Anneliese Eilmaustr. 43, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1590	Eilmau	787	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	---	--------------	--------	-----	----	----------------------------

Rückwidmung von 787 m² RW in Grünland (nördlich Seppenhölzl).

Wunsch des Grundeigentümers

73	21	Schmidlechner Stefan Eilmaustr. 37, 5330 Fuschl am See	1598	Eilmau	1.358	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 1.358 m² RW in Grünland (südlich der Eilmaustraße, auf Höhe von Urbangut).

Wunsch des Grundeigentümers, Gespräch im Juni 2003 mit Amtsleiter.

77	78	Brandstätter Josef u. Rosa Perfalleckstr. 56, 5330 Fuschl am See	317 315/2	Eilmau	3.279	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	--------------	--------	-------	----	----------------------------

Rückwidmung von 3.279 m² RW in Grünland (zwischen Perfalleckstraße und Babenbichl).

Rückwidmung und Erweiterung von RW zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, auf Wunsch des Grundeigentümers, Mai 2003.

81	30	Haberpointner Leonhard u. Paula Feichterkarstr. 13, 5330 Fuschl am See	Tfl. 303/1	Eilmau	423	RW	Rückwidmung in Grünland
----	----	--	---------------	--------	-----	----	----------------------------

Rückwidmung von 423 m² in Grünland (nördlich der Feichterkarstraße, am südöstlichen Baulandrand).

Wunsch des Grundeigentümers, Gespräch mit Bürgermeister Mai 2003

83a	312	Schlett Siegfried u. Ortrud Feichterkarstr. 31, 5330 Fuschl am See	Tfl. 296/2	Eilmau	580	RW	vorher Wald
-----	-----	--	---------------	--------	-----	----	----------------

Umwidmung von 580 m² Wald in Bauland –RW (nördlich der Feichterkarstraße, am südwestlichen Baulandrand).

Wunsch des Grundeigentümers, zur Erweiterung des Betriebes.

85	620	Red Bull GesmbH. Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	1/14 1/1	Brunn	559	RW	Rückwidm. in Verkehrsfläche
----	-----	---	-------------	-------	-----	----	--------------------------------

Rückwidmung von 559 m² RW in Verkehrsfläche nördlich der Parzelle 1/14.

Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung (Verkehrsfläche).

87 a b	217	Blüthl Georg und Anna Perfalleckstr. 15, 5330 Fuschl am See	16/1 19/8	Brunn	1.177	EW	Umwidmung RW –EW
--------	-----	---	--------------	-------	-------	----	---------------------

Umwidmung von 1.177 m² RW in EW zwischen Perfalleckstraße und Perfallbach

Anschluss an das Betriebsgebiet „Red Bull“.

88	355	Red Bull GesmbH. Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	16/3	Brunn	889	BE	Umwidmung RW —BE
----	-----	---	------	-------	-----	----	---------------------

Umwidmung von 889 m² RW in BE zwischen Perfalleckstraße und Brunnfeldstraße (RED BULL Erweiterung).

89	343	Red Bull GesmbH. Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	16/2	Brunn	831	BE	Umwidmung RW —BE
----	-----	---	------	-------	-----	----	---------------------

Umwidmung von 831 m² RW in BE zwischen Perfalleckstraße und Brunnfeldstraße (RED BULL Erweiterung).

89 a	383	Frauenlob Bartholomäus Perfalleckstr. 5330 Fuschl am See	16/4	Brunn	814	BE	Umwidmung RW —EW
------	-----	--	------	-------	-----	----	---------------------

Umwidmung von 814m² RW in EW zwischen Perfalleckstraße und Brunnfeldstraße (RED BULL Erweiterung).

89 b	436	Red Bull GesmbH. Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	16/5	Brunn	828	BE	Umwidmung RW —BE
------	-----	---	------	-------	-----	----	---------------------

Umwidmung von 828m² RW in BE zwischen Perfalleckstraße und Brunnfeldstraße (RED BULL Erweiterung).

90	328	Red Bull GesmbH. Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	11/1	Brunn	1.108	BE	Umwidmung EW —BE
----	-----	---	------	-------	-------	----	---------------------

Umwidmung von 1.108m² EW in BE zwischen Perfalleckstraße und Brunnfeldstraße (RED BULL Erweiterung).

Wunsch des Grundeigentümers.

90 a	7	Red Bull GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	1566/7	Brunn	20	BE	Umwidmung EW —BE
------	---	--	--------	-------	----	----	---------------------

Umwidmung von 20 m² EW in BE zwischen Perfalleckstraße und Brunnfeldstraße (RED BULL Erweiterung).

Wunsch des Grundeigentümers

91	506	Red Bull GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 11/10	Brunn	3.980	BE	Umwidmung GG —BE
----	-----	--	---------------	-------	-------	----	---------------------

Umwidmung von 3.980 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (RED BULL Vulkane).

Wunsch des Grundeigentümers

92	571	RED BULL GmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 11/11	Brunn	1.275	BE	Umwidmung GG —BE
----	-----	--	---------------	-------	-------	----	---------------------

Umwidmung von 1.275 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (RED BULL Vulkane).

Wunsch des Grundeigentümers

93	328	RED BULL GmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 11/3	Brunn	2.230	BE	Umwidmung GG —BE
----	-----	--	--------------	-------	-------	----	---------------------

Umwidmung von 2.230 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (RED BULL Vulkane).

Wunsch des Grundeigentümers

93a	412	Red Bull GesmbH. Am Brunnen 1 5330 Fuschl am See	11/5	Brunn	2.200	BE	Umwidmung GG –BE
------------	------------	--	-------------	--------------	--------------	-----------	-----------------------------------

Umwidmung von 2.200 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (ehemals Tischlerei Wörmld).

Wunsch des Grundeigentümers

93b	413	RED BULL GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	11/6	Brunn	4.469	BE	Umwidmung GG –BE
------------	------------	--	-------------	--------------	--------------	-----------	-----------------------------------

Umwidmung von 4.469 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (ehemals Fleischhauerei Lerperger).

Wunsch des Grundeigentümers

93c	407	RED BULL GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 11/7	Brunn	3.275	BE	Umwidmung GG –BE
------------	------------	--	----------------------------	--------------	--------------	-----------	-----------------------------------

Umwidmung von 3.275 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (ehemals Werkhaus).

Wunsch des Grundeigentümers

93d	407	RED BULL GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 15/3	Brunn	585	BE	Umwidmung GG –BE
------------	------------	--	----------------------------	--------------	------------	-----------	-----------------------------------

Umwidmung von 585 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (ehemals Werkhaus).

Wunsch des Grundeigentümers

93e	407	RED BULL GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 15/2	Brunn	172	BE	Umwidmung GG —BE
-----	-----	--	--------------	-------	-----	----	---------------------

Umwidmung von 172 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (ehemals Werkhaus).

Wunsch des Grundeigentümers

93f	407	RED BULL GesmbH Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1566/2	Brunn	132	BE	Umwidmung GG —BE
-----	-----	--	----------------	-------	-----	----	---------------------

Umwidmung von 132 m² GG in BE südlich der Bundesstraße (ehemals Werkhaus).

Wunsch des Grundeigentümers

118	10	Wesenauer Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	Tfl. 36/37	Brunn	883	RW	vorher Grün- land
-----	----	--	---------------	-------	-----	----	----------------------

Umwidmung von 883 m² Grünland in RW südlich der Bundesstraße (Siedlung, oberste Reihe).

Wunsch des Grundeigentümers

117	420	Wesenauer Karl Am Rottenberg, D 82431 Kochel a/ See	Tfl. 36/36	Brunn	879	RW	vorher Grün- land
-----	-----	---	---------------	-------	-----	----	----------------------

Umwidmung von 879 m² Grünland in RW südlich der Bundesstraße (Siedlung, oberste Reihe).

Wunsch des Grundeigentümers

107	10	Wesenauer Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	Tfl. 32/3	Brunn	1.760	GG	vorher Wald
-----	----	--	--------------	-------	-------	----	-------------

Umwidmung von 1.760 m² Grünland in Gewerbegebiet (Erweiterung des bestehenden GG „Oberbrunn“).

Das bestehende Gewerbegebiet „Oberbrunn“ soll auf Wunsch der Gemeinde erweitert werden.

107	10	Wesenauer Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	Tfl. 37/1	Brunn	654	GG	vorher Wald
-----	----	--	--------------	-------	-----	----	-------------

Umwidmung von 654 m² Grünland in Gewerbegebiet (Erweiterung des bestehenden GG „Oberbrunn“).

Das bestehende Gewerbegebiet „Oberbrunn“ soll auf Wunsch der Gemeinde erweitert werden.

107	11	Klaushofer Andreas, Feichtingerbauer Fiblingstr. 20, 5330 Fuschl am See	Tfl. 38/1	Brunn	8.377	GG	vorher Wald
-----	----	---	--------------	-------	-------	----	-------------

Umwidmung von 8.377 m² Grünland in Gewerbegebiet (Erweiterung des bestehenden GG „Oberbrunn“).

Das bestehende Gewerbegebiet „Oberbrunn“ soll auf Wunsch der Gemeinde erweitert werden.

107	11	Klaushofer Andreas, Feichtingerbauer Fiblingstr. 20, 5330 Fuschl am See	Tfl. 41/1	Brunn	2.815	GG	vorher landw. Genutzt
-----	----	---	--------------	-------	-------	----	--------------------------

Umwidmung von 2.815 m² Grünland in Gewerbegebiet (Erweiterung des bestehenden GG „Oberbrunn“).

Das bestehende Gewerbegebiet „Oberbrunn“ soll auf Wunsch der Gemeinde erweitert werden.

107	150	Weissacher Johann Georg Ehrentudisstr. 22, 5020 Salzburg	Tfl. 42	Brunn	1.610	GG	vorher landw. Genutzt
-----	-----	---	------------	-------	-------	----	--------------------------

Umwidmung von 1.610 m² Grünland in Gewerbegebiet (Erweiterung des bestehenden GG „Oberbrunn“).

Das bestehende Gewerbegebiet „Oberbrunn“ soll auf Wunsch der Gemeinde erweitert werden.

107	150	Weissacher Johann Georg Ehrentudisstr. 22, 5020 Salzburg	Tfl. 51/2	Brunn	369	GG	vorher landw. Genutzt
-----	-----	---	--------------	-------	-----	----	--------------------------

Umwidmung von 369 m² Grünland in Gewerbegebiet (Erweiterung des bestehenden GG „Oberbrunn“).

Das bestehende Gewerbegebiet „Oberbrunn“ soll auf Wunsch der Gemeinde erweitert werden.

4.3 Übersicht über die Sonderflächenwidmungen

Im folgenden Kapitel werden nur jene Sonderflächen angeführt, die neu ausgewiesen wurden. Es wurde für den Flächenwidmungsplan die Vorgangsweise so gewählt, dass neben der Übernahme von bereits ausgewiesenen Sonderflächen aus dem derzeit rechtskräftigen FWP nur dort Neuausweisungen durchgeführt wurden, wo auch ein konkreter Bedarf besteht oder aufgrund der tatsächlichen Nutzungsstrukturen und Bebauung dies hinsichtlich der Planwahrheit und der widmungsgemäßen Nutzung an Standorten notwendig erschien.

Änderung Nr. 1 :

Art der Änderung: **Grünland → „SF Schlosserei“**
Planungsfachliche
Erläuterung:

Die Schlosserei S&F (Scheibner & Fahrenberger, Maschinenbau GesmbH, Schoberstraße 30) wird mit einer Fläche von **712 m²** als „SF Schlosserei“ ausgewiesen.

Änderung Nr. 2 :

Art der Änderung: **Grünland → „SF KFz-Betrieb“**
Planungsfachliche
Erläuterung:

Die KFz-Kleinwerkstätte (Ebner Josef, Wolfgangseestraße 33) wird mit einer Fläche von **650 m²** als „SF KFz-Betrieb“ ausgewiesen.

Änderung Nr. 3 :

Art der Änderung: **EW → „SF Tankstelle“**
Planungsfachliche
Erläuterung:

Die Tankstelle an der B 158 (derzeit BP, Wolfgangseestraße 20) wird mit einer Fläche von **2.046 m²** als „SF Tankstelle“ ausgewiesen.

Änderung Nr. 4 :

Art der Änderung: **Grünland → „SF Gemeinde Infrastruktur“**
Planungsfachliche
Erläuterung:

Der Bauhof der Gemeinde (Steinbachstraße) wird mit einer Fläche von **1.677 m²** (zusätzlich zur Recyclinghoffläche) als „SF Gemeinde Infrastruktur“ ausgewiesen.

Änderung Nr. 5 :

Art der Änderung: Grünland → „SF FV Betrieb“

Planungsfachliche

Erläuterung:

Das Landgasthaus Hochlackenhof (Familie Rupert Kendler, Ellmaustraße 80) werden zwei Bereiche (1.998 m² für den Gastronomiebetrieb selbst und 1.080 m² für den Bereich um die Freibeckenanlage) als „SF Gastronomiebetrieb“ ausgewiesen.

Änderung Nr. 6 :

**Art der Änderung: Grünland → „SF Touristische Infrastruktur
Ländliche Wohnnutzung“**

Das im September 2002 abgebrannte Wesenauergut (Christian Wesenauer, Au-Straße 21) wird mit einer Fläche von 2.000 m² als „SF Touristische Infrastruktur
Ländliche Wohnnutzung“ ausgewiesen.

Planungsfachliche

Erläuterung:

Raumordnungsgutachten von Hr. DI Poppinger

Raumordnungsfachliche Grundlagen bzw. zusammenfassende Beurteilung der Sonderflächenausweisung Wesenauer in Fuschl am See

Bestehende Rechtsverhältnisse:

Der Standort für das geplante Vorhaben liegt auf der Parzelle 33/1, KG Fuschl. Dieses Grundstück ist im FWPL als Grünland – Ländliche Gebiete ausgewiesen.

Im näheren Umfeld ist der Baubestand der Siedlung an der Austraße als reines Wohngebiet ausgewiesen, die jenseits der Bundesstraße gelegene Siedlung Oberbrunn weist die gleiche Widmung auf. Diese Baulandausweisungen liegen jeweils ca. 150m entfernt.

Etwa 300m in westlicher Richtung liegt ein Betriebsstandort (Widmung Gewerbegebiet) der auch teilweise bereits bauliche Nutzungen aufweist.

Im neuen FWPL hat sich an diesen Widmungen nichts Grundlegendes geändert, es ist in diesem Bereich lediglich für den Betrieb Wesenauer eine Sonderflächenausweisung mit einem Flächenausmaß von knapp 2.000m² vorgesehen.

Nutzungsbeschränkungen:

Der Sonderflächenstandort wie auch das weitere Umfeld ist von gelben Gefahrenzonen betroffen.

Der Standort liegt weiters im Landschaftsschutzgebiet Fuschlsee (Fuschlsee Landschaftsschutzverordnung, Landesgesetzblatt Nr. 89/1981).

Im Zuge einer kürzlich durchgeführten Änderung (Landesgesetzblatt Nr. 83/2003) wurde einerseits eine Änderung der Abgrenzung durchgeführt bzw. der Erhaltungszweck definiert.

Zur Abgrenzung wird Folgendes festgelegt:

Im Osten reicht es bis zur Ortschaft Fuschl am See, wobei die geschlossenen Ortschaften von Fuschl und Brunn ausgenommen sind; im Westen reicht es bis zur Grenze des Naturschutzgebietes Fuschlsee und beinhaltet dort auch die vom Naturschutzgebiet ausgeklammerten Flächen des Naturstrandbades der Gemeinde Hof bei Salzburg.

Der Erhaltungszweck wird wie folgt definiert:

Diese Verordnung dient der Erhaltung:

- 1. Des besonderen landschaftsästhetischen Wertes des im § 1 festgelegten Gebietes (markante Lage des Sees in der Fuschlseemulde bewaldete und felsdurchsetzte Steiluferbereiche, Umrahmung durch den Schober und die Filblinger Berge);*
- 2. Der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung als charakteristische, maßgeblich den Landschaftsraum prägende, Seenlandschaft.*

Bestehende Flächennutzung:

Der Standort des Vorhabens liegt etwa 300m vom Seeufer des Fuschlsees entfernt, im Bereich von zwei landwirtschaftlichen Objekten (eines davon ist eine Remise, das andere ein altes Auszugshaus). Im Anschluss an die Remise liegen teils befestigte Flächen, auf denen Holz- bzw. landwirtschaftliche Maschinen und Geräte im Freien gelagert werden.

In der näheren Umgebung stehen teils splitterförmige Einzelbauten wie beispielsweise ein Wohnhaus auf der Gp. 26/6 in nördlicher Richtung bzw. ein weiteres Wohnhaus in Einzellage auf der Gp. 36/58 in westlicher Richtung.

Im Osten besteht in einer Entfernung von ca. 150m ein Gasthaus (bisher vom Bruder des Einschreiters betrieben, es liegt noch auf dem Grundstück Wesenauer).

Unweit südlich dieses Gasthauses liegt auf der Gp. 26/19 ein Wohnhaus in Einzellage. Richtung Gasthaus liegt auch noch ein eingezäuntes Areal, welches Tennisplätze enthält.

Im Südwesten des Sonderflächenstandortes liegen in einer Entfernung von ca. 160m beidseits der Bundesstraße größere Bebauungsansätze, größtenteils bestehend aus Einfamilienwohnhäusern.

In westlicher Richtung liegt oberhalb der Bundesstraße ein Gewerbestandort, der teilweise auch bereits bebaut ist.

Die Umrahmung des Standortes ergibt sich großräumlich durch einen südlich der Bundesstraße gelegenen Geländeanstieg in Richtung Filbling, der durchwegs bewaldet ist.

Im Norden bildet der See mit dem Blick auf das gegenüber liegende Ufer den Rahmen, wobei das Seeufer nur auf einem kurzen Stück einsehbar ist, da die beidseitig gelegenen Gebiete durch Geländeerhebungen zuzüglich Vegetationsbestand verdeckt werden.

Infrastruktur:

Verkehrerschließung:

Durch eine zum Standort führende Gemeindestraße (Straßenparzelle 1568/24 im Eigentum der Gemeinde Fuschl).

Wasserversorgung:

Durch das Ortswasserleitungsnetz, welches in diesem Bereich besteht.

Energieversorgung:

Durch das Leitungsnetz der Salzburg AG

Abwasserbeseitigung:

Durch den in diesem Bereich bestehenden Ortskanal

Aussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK)

In der Bestandsaufnahme ist in der Liste der Betriebe der Gemeinde auch der nunmehrige Bauwerber Christian Wesenauer als Pension mit Badeplatz genannt.

Nachstehend werden die, für diese Umwidmung, wesentlichen Zielsetzungen zusammengefasst:

Stellung der Gemeinde in der Region:

- ♣ *Die Gemeinde will ihre Funktion als internationaler und regional bedeutsamer Naherholungsraum auch in Zukunft wahrnehmen und das Potential des Naturraumes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit auch wirtschaftlich nutzen.*
- ♣ *Durch entsprechende Aktivitäten im Bereich Fremdenverkehr – Naherholung und besonders auch in der Landwirtschaft und die Ansiedlung gewerblicher Betriebe soll der Anziehungskraft des Salzburger Arbeitsmarktes entgegengewirkt werden, sodass nicht automatisch das Auspendeln zu einem Arbeitsplatz in die Stadt als alleinige Alternative gewählt wird.*
- ♣ *Ein gesunder Bauernstand mit Zu- und Nebenerwerb soll erhalten bleiben! Vor allem im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sollen gemeinsame Aktionen der Fuschler Bauernschaft eine neue Identität neue Absatzmärkte schaffen.*

Bei den Maßnahmen wird insbesondere der Ausbau und die Schaffung von Zuerwerbsmöglichkeiten für landwirtschaftliche Betriebe (Urlaub am Bauernhof) erwähnt.

Land- und Forstwirtschaft:

Bereits bei der Beschreibung der Ist-Situation wird die Bedeutung des Fremdenverkehrs für die Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe betont. Wesentlich erscheint, dass in den Zielsetzungen so genannte landwirtschaftliche Vorrangflächen festgelegt werden, in denen andere Nutzungen nicht Platz greifen dürfen.

Bei den Maßnahmen werden als landwirtschaftliche Vorrangzone auch der Bereich Hohenaugut – Wesenaugut festgelegt.

Fremdenverkehr:

- ♣ *Die Bedeutung der Gemeinde als Fremdenverkehrsgemeinde und Naherholungsgebiet soll durch Verbesserung der Qualität attraktiver werden, wobei dem in Fuschl am See wohnenden Gast gegenüber dem Tagesgast der Vorzug gegeben werden soll.*
- ♣ *Dies erfordert einerseits Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung des Angebotes an Erholungseinrichtungen, wie auch Maßnahmen zur Erhaltung oder Erweiterung der bestehenden Beherbergungs- und Gaststättenbetriebe.*
- ♣ *Sämtliche Aktivitäten sind dabei auf den speziellen Erholungscharakter der Gemeinde abzustimmen und zu dimensionieren (im Sinne der Raumverträglichkeit). Dies trifft ganz besonders für die neu zu schaffenden Erholungsanlagen zu.*
- ♣ *Die Gemeinde ist interessiert, eventuell einen zusätzlichen Standort Widmung „Grünland – Campingplatz“ mit den nutzungsnotwendigen Zusatzeinrichtungen zu schaffen. Denkbar wäre für den Standort Wesenauer – Badeplatz in landschaftsverträglicher Ausdehnung Richtung Westen bis zu bestehenden Seeweg.*

Freiraumkonzept:

In den übergeordneten Zielsetzungen wird nochmals auf die Vorrangzonen für die Landwirtschaft eingegangen. Es heißt dort:

Die Landwirtschaft darf nicht durch andere Nutzungen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden, weshalb unter Berücksichtigung der Bodengüte und der Geschlossenheit der landwirtschaftlichen Betriebe, Vorrangzonen für die Landwirtschaft festgelegt werden.

Bei der Nennung des Bereiches Hohenaugut – Wesenaugut wird auch nochmals darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlichen Vorrangzonen zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes aber auch aus landschaftspflegerischen Überlegungen ausgewiesen werden.

Ergänzende Plandarstellung:

Im Siedlungs- und Ortsbildkonzept sowie Freiraumkonzept ist im Bereich Wesenaugut der Baubestand, wobei auch noch das durch den Brand zerstörte Landwirtschaftsobjekt eingetragen ist, zu verzeichnen. Auch der Tennisplatz ist eingetragen. Darüber liegt eine zwischen Bundesstraße und Seeuferbereich sich erstreckende Schraffur für landwirtschaftliche Vorrangzonen, der Seeuferbereich ist als Vorrangzonen für Erholung gekennzeichnet.

Westlich des Wesenauer Gutes ist jenseits der Bundesstraße ein Betriebsstandort mit Erweiterungsmöglichkeit festgelegt. Ausgehend von der gegenüber liegenden Straßenseite dieses Betriebsstandortes ist dann Richtung See ein größerer Grünkeil eingetragen mit Symbolen für „Freie Blickrichtung“. Ein derartiger Pfeil erstreckt sich auch noch vom Siedlungsgebiet Oberbrunn Richtung See.

Im Verkehrs- und Infrastrukturkonzept sind die in diesem Bereich bestehenden Infrastrukturleitungen eingetragen, zusätzlich liegen noch westlich des Wesenau Gutes im Bereich der Bundesstraße zwei Sendemaststandorte.

In einer weiteren Plandarstellung (Strukturplan - Biotopkartierung) sind auch noch die Biotope verzeichnet. Es ist nördlich des geplanten Wiederaufbaustandortes eine Obstbaumwiese verzeichnet.

Übersicht über die naturschutzfachlichen Stellungnahmen zur Sonderflächenausweisung Wesenauer:

Stellungnahme Naturschutz - Fachdienst vom 16. 1. 2004:

Der beabsichtigte Neubau sieht im vorliegenden Bereich nunmehr die Errichtung eines Apartmenthotels vor, wobei nach Auskunft der Gemeinde die Baufläche (Wohnbereich) etwa um die Hälfte erweitert wird und mit der ursprünglichen Nutzung als bäuerliches Objekt keine Gemeinsamkeiten mehr besitzt.

Im Zuge dessen wurde die dort situierte Landwirtschaft (Stallgebäude) ausgelagert und ca. 150m bis 200m davon entfernt im Bereich der freien Landschaft neu errichtet. Im vorliegenden Landschaftsbereich im Landschaftsschutzgebiet Fuschlsee waren bislang die Strukturen überwiegend landwirtschaftlich orientiert und prägten somit den Charakter der Landschaft im Landschaftsraum im unmittelbaren Nahbereich des Fuschlsees. Die nunmehrigen Absichten der Errichtung eines Apartmenthotels im Bereich der zur Widmung vorgesehen Sonderflächen führen zu einem Wechsel bzw. Abänderung bisheriger Strukturen und Charakterelemente der Landschaft und führen somit zu einer abträglichen Beeinflussung der bäuerlichen weilerartigen Ansiedlung, die in deutlicher Sichtachse zum See situiert ist.

Durch die wesentliche Vergrößerung der Kubatur des geplanten zweigeschossigen Baukörpers als Aparthotel, bzw. „Ersatzbau“, wird dem vorliegenden Landschaftsraum in der freien Landschaft ein neuer dominierender Schwerpunkt gesetzt, der mit den Zielsetzungen dem Erhalt der besonderer Landschaft mit weitgehend naturnaher landwirtschaftl-

licher Nutzung bzw. der dort vorfindlichen naturnahen Kulturlandschaft nicht vereinbar ist.

Bei einer allfälligen Realisierung des Vorhabens ist die Gefahr von Beispielsfolgen nicht abzusehen. Aus eben erwähnten Gründen ist die beabsichtigte neue Widmung aus naturschutzfachlicher Sicht abzulehnen.

Stellungnahme der Landesumweltanwaltschaft vom 20. 1. 2004:

Die Ausweisung einer Sonderfläche wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

1.) Im Textteil des REK der Gemeinde Fuschl (der Plan zum REK liegt der LUA nicht vor) sind die Flächen im Bereich Hohenau – Wesenau als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen. Auf diesen Flächen dürfen keine andere Nutzungen vorgesehen werden.

2.) Die Ausweisung einer Sonderfläche völlig isoliert in der freien Landschaft widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsschutzes und vor allem auch dem Landschaftsschutzgebiet. Dieses Hotel würde als Ersatz für den abgebrannten Bauernhof errichtet werden und zwar in der Kubatur ca. doppelt so groß. Es liegt mit Sichtbeziehung zum Fuschlsee. Ein Hotel an dieser Stelle würde in der vorhandenen naturnahen landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft einen Fremdkörper darstellen und somit den Charakter der Landschaft und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Dies widerspricht sowohl den Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes als auch den raumordnungsrechtlichen Zielsetzungen des REK, in erster Linie bestehenden touristischen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu geben und landwirtschaftliche Flächen vor fremden Nutzungen zu bewahren. Diese Fläche eignet sich nach Ansicht der LUA daher nicht für die Errichtung eines Fremdenverkehrsbetriebes.

Stellungnahme Naturschutz - Fachdienst vom 5. 4. 2004:

Im Rahmen dieser Stellungnahme wird ergänzend noch Folgendes angemerkt:

Der neue Stall wurde mit einer ungefähren Entfernung in nordwestlicher Richtung von 180m vom Hofplatz so weit abseits errichtet, dass er weder direkt räumlichen, noch erkennbaren funktionellen Bezug zur ursprünglichen Hofstelle erkennen lässt. Außerdem gleicht sein Erscheinungsbild gegenwärtig keinem landschaftsüblichen Wirtschaftsgebäude, wie es in der historisch gewachsenen ländlichen Kulturlandschaft um den Fuschlsee üblich war, und zumindest innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im Wesentlichen noch vorherrscht.

Die bisherige Hofstelle soll nun mit einem Wohnzwecken dienenden Gebäude erneut bebaut werden. Ohne Wirtschaftsgebäude kann ein solches in der gegebenen allseits einschichtigen und hochgradig isolierten Lage der gewachsenen baulichen Struktur ungeachtet gestalterischer bzw. architektonischer Ausführungsweisen grundsätzlich nicht entsprechen. Allein schon deswegen kann seiner Errichtung mit Rücksicht auf das geschützte Landschaftsbild in Verbindung mit dem immer noch vorherrschenden besonders schönen (Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes!) kulturlandschaftlichen Charakters aus na-

turschutzfachlicher Sicht nicht zugestimmt werden. An dieser Grundsatzbeurteilung könnte auch eine allfällige solche Planung nichts ändern, die sich an die örtlich gewachsenen Bauformen hält. An der gegenständlichen Hofstelle könnte nur dann einer Wiederbebauung zugestimmt werden, wenn in Bauform und Nutzungsweise die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin klar dominieren würde. Eine allfällige bäuerliche Nebeneinkunft, allenfalls im Rahmen einer den landwirtschaftlichen Rahmen nicht sprengenden bzw. den geltenden Bestimmungen entsprechenden Vermietungsmöglichkeiten, könnte, bauliche Unterordnung unter den Landwirtschaftsbetrieb vorausgesetzt, im Rahmen einer solchen zeitgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung hingenommen werden, wie sie auf den Bauernhöfen rings um den Fuschlsee schon bisher anzutreffen ist, ohne deren landwirtschaftlichen Charakter von Tourismusnutzung überlagern zu lassen. Andernfalls würde dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes Fuschlsee in unvertretbarer Weise widersprochen, weshalb aus fachlicher Sicht nach allfälliger Widmung die naturschutzbehördliche Bewilligung unter keinen Umständen empfohlen werden könnte.

Bestandsmäßige Gegebenheiten beim Landwirtschaftsbetrieb Wesenauer sowie vorliegende Planungsabsichten:

Das landwirtschaftliche Wohngebäude samt der darin bereits vorhandenen Fremdenverkehrsnutzung (Pensionsbetrieb) sowie das Stallgebäude wurden im Jahr 2002 durch einen Brand zerstört. Das Wohngebäude bestand aus einem etwa quadratischen Objekt mit einer verbauten Fläche von knapp 200m² mit Erd- und Obergeschoß sowie Dachgeschoß. Zum länglichen Stallobjekt hin bestand noch ein erdgeschoßiger Zwischentrakt mit einer Fläche von knapp 100m², das Stallgebäude war ein länglicher Bau mit knapp 40m Länge und gut 8m Breite.

Das Stallgebäude wurde zwischenzeitlich als Laufstall wieder neu errichtet. Auf Grund der Ausführung als Laufstall und der geplanten Weiterführung des Pensionsbetriebes wurde der Laufstall abseits des Standortes der früheren Hofstelle errichtet, um Nutzungskonflikte hintanzuhalten. Das Wohngebäude samt Beherbergungsbetrieb soll unmittelbar neben dem Standort der Hofstelle im Bereich des nach wie vor bestehenden Remisengebäude bzw. Austraghauses neu errichtet werden.

Die Beherbergungsmöglichkeiten sind untergeordnet als Fremdenzimmer (drei), überwiegend als Ferienwohnungen gestaltet, es ist neben der Wohnung des Betriebsführers die Errichtung von 9 derartigen Ferienwohnungen vorgesehen.

Raumordnungsfachliche Beurteilung:

Zur Bezeichnung der Sonderfläche:

De facto liegt beim hier neu zu errichtenden Gebäude der Wiederaufbau des landwirtschaftlichen Wohngebäudes samt der darin bereits früher vorhandenen gewesenen touristischen Nutzung vor. Umgekehrt ausgedrückt, handelt es sich demgemäß um keine, von der landwirtschaftlichen Tätigkeit getrennte, fremdenverkehrswirtschaftliche Nutzung. Deshalb sollten sich auch in der Sonderflächenausweisung beide Nutzungszwecke wieder finden, weil eine Sonderflächenausweisung für touristische Zwecke nicht automatisch auch die landwirtschaftliche Nutzung umfasst.

Die Bezeichnung sollte entsprechend dem geplanten Betriebszweck „Sonderfläche touristische Infrastruktur mit landwirtschaftlicher Wohnnutzung“ benannt werden.

Zum Thema Übereinstimmung mit dem REK der Gemeinde:

Zunächst ist einmal zu erwähnen, dass das Anwesen Wesenauer in der Bestandsaufnahme zum REK als bestehender touristischer Betrieb geführt wird („Pension mit Badeplatz“).

In den Zielen und Festlegungen wird naturgemäß der Tourismus als wesentliches wirtschaftliches Standbein der Gemeinde angesehen. Weiters wird auch dem Teilhaben der Landwirtschaft an diesem Wirtschaftszweig entsprechende Bedeutung beigemessen bzw. die aus dem Tourismus lukrierten Einkünfte als wichtig für den Bestand der landwirtschaftlichen Betriebe angesehen.

Zu den festgelegten landwirtschaftlichen Vorrangzonen ist zu sagen, dass definitionsgemäß hier der Schutz der Landwirtschaft vor anderen Nutzungen angesprochen ist, nicht aber Nebennutzungen, die durch die Landwirtschaft selbst durchgeführt werden. So wäre definitionsgemäß hier ein Fremdenverkehrsbetrieb, welcher, durch einen Grundverkauf aus der Landwirtschaft heraus, neu errichtet würde, als mit dem REK nicht übereinstimmend zu qualifizieren, nicht aber eine touristische Nutzung, die durch die Landwirtschaft selbst betrieben wird.

Dass die Zielsetzungen des REK im gegenständlichen Bereich nicht nur strukturkonservierend sind, geht auch aus der Festlegung im Hinblick auf die Errichtung eines zusätzlichen Campingplatzes im gegenständlichen Bereich hervor.

Somit kann zusammenfassend zur Frage der Übereinstimmung mit dem Entwicklungskonzept Folgendes festgestellt werden:

Die allgemeinen wirtschaftlichen Zielsetzungen sprechen sich eindeutig für die Teilnahme landwirtschaftlicher Betriebe am Fremdenverkehr aus und fördern gerade im Zusammenhang damit die Entwicklung bestehender Betriebe (als solcher ist die Pension Wesenauer auch eindeutig im REK dokumentiert). Die festgelegten landwirtschaftlichen Vorrangzonen wirken gegen rein landwirtschaftsfremde Nutzungen, die Aussagen im Schriftteil lassen jedoch sehr wohl die Interpretation zu, dass von Landwirtschaften selbst betriebene andere Nutzungen sehr wohl im Einklang mit diesen Festlegungen stehen.

Indiz dafür ist auch die im unmittelbaren Seeuferbereich festgelegte Vorrangzone für Erholung, in der man sich im gegenständlichen Bereich auch für eine aktive fremdenverkehrswirtschaftliche Nutzung (siehe Festlegung zum Thema eines zusätzlichen Campingplatzes) ausspricht.

Zuletzt ist noch anzuführen, dass trotz der Zerstörung des Objektes durch Brand, die Widmung den Charakter einer Bestandsausweisung hat, da §24 Abs. 8 ROG98 die grundsätzliche Möglichkeit der Wiedererrichtung nach Zerstörung durch ein Elementarereignis normiert. Die Widmung schafft insofern keine neuen Bebauungstatsachen und ist somit auch nicht a priori als Eingriff ins Orts- und Landschaftsbild zu werten.

Aus diesem Grunde kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Ausweisung einer Sonderfläche für die genannten Zwecke als grundsätzlich im Einklang mit den Festlegungen des REK zu beurteilen ist.

Abwägung im Sinne der raumordnungsgesetzlichen Ziele und Grundsätze:

Es stehen bei der Beurteilung der gegenständlichen Widmung insbesondere die Raumordnungsziele gemäß § 2 Abs. 1 Z. 2 jenen der Z. 7, 8 und 10 gegenüber.

In der naturschutzfachlichen Stellungnahme wird vorwiegend damit argumentiert, dass sich dieser (gegenüber dem seinerzeitigen Bestand vergrößerte) Neubau wesentlich strukturverändernd auswirkt und mit den Zielsetzungen des Erhaltes der besonderen Landschaft mit weitgehend naturnaher landwirtschaftlicher Nutzung bzw. der hier vorfindlichen naturnahen Kulturlandschaft, nicht vereinbar ist. Auf die Gefahr von Beispielsfolgen wird verwiesen. Weiters wird auch angeführt, dass damit der Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung durchbrochen wird.

In den naturschutzfachlichen Ausführungen werden sehr stark die Begriffe „freie Landschaft“ sowie „naturnahe landwirtschaftliche Nutzung“ bzw. „naturnahe Kulturlandschaft“ ins Treffen geführt.

Die tatsächlichen Strukturgegebenheiten legen aber eine differenzierte Beurteilung nahe:

Der gesamte Bereich rund um das Wesenaugut hat sich zunehmend zu einem Art „Vorort“ des Ortszentrums entwickelt. Das Ortszentrum weist, bedingt durch die Lage unmittelbar am Seeufer, den Richtung Norden abfallenden, großteils bewaldeten Bereich vom Schober und durch die Wolfgangsee Bundesstraße nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten auf. Aus diesem Grunde hat, ausgehend vom Bereich südlich bzw. südwestlich des Strandbad- und Campingplatzgeländes, eine nicht unerhebliche Siedlungsentwicklung, sowohl was Gewerbe als auch Wohnen anlangt, Platz gegriffen. Im engeren Standortumfeld befinden sich zwei im REK festgelegte Gewerbestandorte und mehrere, im FWPL auch als Bauland ausgewiesene ausgedehntere Wohnsiedlungen.

Man mag wohl im Sinne der Begriffsbestimmungen des § 5 des Salzburger Naturschutzgesetzes noch von einer freien Landschaft sprechen, raumordnungsfachlich muss aber angesichts der oben dargestellten Strukturgegebenheiten diagnostiziert werden, dass

dieser Begriff nicht mehr anwendbar ist, da hier bereits eine zu deutliche Prägung durch andere Nutzungen vorhanden ist.

In diesem Lichte ist auch der mit der beabsichtigten Flächenwidmung vorgenommene Eingriff zu bewerten, der eigentlich nichts anderes ermöglicht, als die Wiederherstellung einer, durch einen Brand zerstörten, früher einmal hier bestehenden Baulichkeit. Dabei wird der Wiederaufbau nicht in einem Bereich vorgenommen, der als „Freie Landschaft“ zu charakterisieren ist, vielmehr bestehen hier noch zur Landwirtschaft gehörende Baulichkeiten wie Remise und Austraghaus, ferner Holzlagen bzw. Abstellflächen für Maschinen und Geräte sowie unweit auch der in der Befundaufnahme erwähnte Tennisplatz. Verglichen zum früheren Baubestand ist jedenfalls mit Sicherheit keine gravierende Änderung des in diesem Bereich vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes, egal aus welcher Blickrichtung es gesehen wird, zu erwarten.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass sich der Standort der Hofstelle inmitten des landwirtschaftlichen Grundeigentums der Landwirtschaft befindet. Die umgebenden Siedlungsansätze bzw. auch die von der Wolfgangseestraße aus gegebene Blickachse lassen hier keineswegs die Beurteilung eines erheblichen Eingriffs zu.

In den begleitenden Stellungnahmen wird mitunter der Begriff „Hotel oder Aparthotel“ verwendet. Dieser erscheint in Anbetracht der Betriebsgröße jedenfalls nicht angebracht. Das Bauwerk bewegt sich durchaus in Größenkategorien wie sie bei Landwirtschaftsbetrieben mit angeschlossener touristischer Nutzung üblich sind.

Dazu wird auch angemerkt, dass es nicht ungewöhnlich ist, dass Landwirtschaftsbetriebe in den gewerblichen Bereich vorstoßen, da auch für die im Grünland zulässigen Betten (gemäß Privatzimmervermietungs-gesetz) zuzüglich der 3 Ferienwohnungen bereits bestimmte Grundeinrichtungen und Leistungen erforderlich sind, welche bei einer geringfügigen Anhebung der Zahl der zu beherbergenden Gäste insgesamt wirtschaftlicher erbracht werden können.

Die hier geplante touristische Nutzung ist jedenfalls als touristischer Kleinbetrieb zu qualifizieren und lässt sich keineswegs mit dem Begriff „Hotel“ in Verbindung bringen.

Über Details der geplanten Baulichkeiten wird hier bewusst nicht spekuliert, da man sich auf der Ebene der Flächenwidmung befindet.

Die Einpassung in das (bauliche) Umfeld bzw. das Gelände ist Gegenstand der nach geordneten Verfahren.

Aus dieser Sicht ist insbesondere die zweite Stellungnahme des Naturschutzfachdienstes vom 5.4.2004 keine taugliche Entscheidungsgrundlage, da sie sich nicht mit dem grundsätzlichen Thema einer Sonderflächenausweisung im Landschaftsschutzgebiet auseinandersetzt, sondern über verträgliche Bauformen und Architektur innerhalb „historisch gewachsener ländlicher Kulturlandschaft“ spekuliert. Es wird einerseits von einer „hochgradig isolierten Lage“ gesprochen, andererseits könnte einer Wiederbebauung dann zugestimmt werden, wenn „in Bauform und Nutzungsweise die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin klar dominieren würde“. Damit müsste auch der Stall an diesem Standort wieder errichtet werden (siehe Seite 1, letzter Absatz), das heißt, dann wäre auch wiederum ein größeres Bauvolumen akzeptabel. Es wird auch grundsätzlich nichts gegen die touristische Nutzung eingewendet, nur soll man sie nicht bemerken.

Damit geht die Stellungnahme am eigentlichen Thema vorbei, nämlich daran, ob angesichts der Aussagen des REK der Gemeinde, der raumordnungsrechtlichen und – fachlichen Rahmenbedingungen eine Flächenwidmung, die lediglich einen Rahmen der

möglichen Nutzung absteckt, aber keine Aussage darüber trifft, wie hoch, wie breit u. dgl. die darauf zur Errichtung gelangenden Baulichkeiten werden, möglich ist oder nicht.

Im Zusammenhang mit den zitierten Raumordnungszielen gemäß § 2 ROG 98, erfolgt daher zusammenfassend nachstehende Beurteilung:

Im Hinblick auf die Naturschutzinteressen ist im § 2 Abs. 1 Z. 2 festgehalten, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und pfleglich zu nutzen sind, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten.

Insbesondere ist dabei anzustreben:

- a) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;
- b) die Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
- c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.

Insbesondere dem Punkt c) dient auch das festgelegte Landschaftsschutzgebiet. Im Hinblick auf dieses ist festzuhalten, dass das davon umfasste Gebiet im Hinblick auf die bereits erfolgte anthropogene Umformung völlig unterschiedlich strukturiert ist. Es gibt dabei nahezu völlig unberührte Bereiche mit nur noch vorhandener forstwirtschaftlicher Nutzung, aber auch relativ intensiv genutzte Gebiete wie beispielsweise das Umfeld des Standortes des Wesenaugutes.

Die Einstufung der Erheblichkeit eines Vorhabens ergibt sich maßgeblich aus den vorhandenen Strukturverhältnissen, die im gegenständlichen Bereich bereits maßgebliche Veränderungen durch bauliche und fremdenverkehrswirtschaftliche Nutzungen zeigen und damit nicht mehr mit Begriffen wie „naturnahe“, „unberührt“ oder auch „besonders sensibel“ beschrieben werden können. Damit ist hier ein baulicher Eingriff anders zu qualifizieren, wie beispielsweise unweit westlich, Richtung Gemeindegrenze zu Hof, wo anthropogene Nutzungen deutlich zurücktreten und die Einstufung als freie, weitgehende unbeeinträchtigte Landschaft durchaus angebracht wäre.

Dem gegenüber steht die Zielsetzung gemäß § 2 Abs. 1 Z. 8, der gemäß die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft sicher zu stellen ist. Hierbei ist diese so zu entwickeln, dass sie in der Lage ist, die Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Rohstoffen bestmöglich zu versorgen und die Erhaltung der Erholungslandschaft zu gewährleisten. Dafür sind ausreichende bewirtschaftbare Flächen für eine dauerhafte land- und forstwirtschaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten.

Im gegenständlichen Fall wurde bereits bei der Standortwahl des Laufstalles auf die Fortführung der bereits früher bestehenden touristischen Nutzung Rücksicht genommen. Der Laufstall ermöglicht den permanenten Aufenthalt des Viehs auch im Freien, demgemäß ist das engere Umfeld mit intensiveren Auswirkungen konfrontiert wie beim üblichen,

geschlossenen Stall, bei dem das Vieh nur fallweise auf die Weide getrieben wird. Dieser Tatsache entstammt auch die Überlegung, dieses Stallgebäude an den Rand des Feldes, etwas abseits des ursprünglichen Standortes der Hofstelle zu situieren. Dazu ist auch anzuführen, dass im Nahbereich der Hofstelle auch eine Tennisanlage bzw. unweit dieser ein Gastbetrieb seinen Standort hat. So gesehen kann man eindeutig von einer Verbesserung im Sinne der touristischen Nutzung sprechen und damit auch von einer Übereinstimmung mit dem Raumordnungsziel gemäß § 2 Abs. 1 Z. 10, demgemäß der Fremdenverkehr unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes, der Erfordernisse des Landschafts- und des Naturschutzes der vorrangigen Beteiligung der einheimischen Bevölkerung an der Entwicklung und der Vielfalt der Freizeit- und Erholungsbedürfnisse der Gäste auch durch die Sicherung geeigneter Flächen zu entwickeln und konkurrenzfähig zu erhalten ist.

Nachdem die Widmung der Weiterführung eines bereits bestehenden touristischen Betriebes, der damit in einer für die reine Landwirtschaft schwieriger gewordenen Zeit den Fortbestand des Landwirtschaftsbetriebes sichert, dient, kann jedenfalls die volle Übereinstimmung mit diesem Raumordnungsziel festgestellt werden.

Mit dem Beitrag zum Erhalt des Landwirtschaftsbetriebes erfolgt auch der Beitrag zur Freihaltung der in diesem Bereich festgelegten landwirtschaftlichen Vorrangzone. Würde der Landwirtschaftsbetrieb aufgelassen, wäre fraglos erheblicher Druck auf eine außerlandwirtschaftliche Nutzung gegeben, da die Flächen in nicht geringem Ausmaß im Nahbereich von Baulandwidmungen liegen.

In Anbetracht dieser Tatsachen kann wohl eine positive Entscheidung für die Errichtung des landwirtschaftlichen Wohngebäudes samt Ferienwohnungen getroffen werden, da sich die nachteiligen Auswirkungen auf das festgelegte Landschaftsschutzgebiet einerseits bzw. auf die Raumordnungszielsetzungen gemäß § 2 Abs. 1 Z. 4 in sehr engen Grenzen halten, da es durch den geplanten Bau zu keiner substantiellen Neubeeinträchtigung kommt.

4.4 Übersicht über die Grünlandwidmungen gemäß § 19 ROG

Bei den Grünlandwidmungen werden nur jene angeführt, wo eine Änderung in eine besondere Grünlandwidmungskategorie, d.h. nicht in –*Grünland Ländliche Gebiete*– oder –*Grünland sonstige Gebiete*–, erfolgte. Allgemein anzumerken ist, dass bei Rückwidmungen von Bauland in Grünland bei Baulücken und bei kleineren Restflächen innerhalb von Siedlungsbereichen in der Regel die Kategorie –*Grünland sonstige Gebiete*– ausgewiesen wurde. Wenn es sich um die Rückwidmung größerer Flächen handelte bzw. um Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden oder in Zusammenhang mit größeren Landwirtschaftlichen Grünflächen standen, wurde die Kategorie –*Grünland – Ländliche Gebiete*– ausgewiesen.

Änderung Nr. I,

Grünlandstreifen „Seewinkl“

Art der Änderung:

Grünland in Erholungsgebiet

Planungsfachliche Erläuterung:

Da dieser Bereich keiner landwirtschaftlichen Nutzung seit über 20 Jahren zugeführt wird, wurde dieser Streifen als Erholungsgebiet gewidmet.

Änderung Nr. II,

Grünlandstreifen „Uferstreifen Bereich Seewinkl bis einschließlich Seepromenade“

Art der Änderung:

Grünland in Erholungsgebiet

Planungsfachliche Erläuterung:

Der Streifen zwischen Thalgauegg Landesstraße und Fuschlsee wurde der Widmung Erholungsgebiet zugeführt, da hier keine landwirtschaftliche Nutzung möglich ist und dieser Bereich als Erholungsgebiet dient.

Änderung Nr. III,

Grünlandstreifen „Uferbereich des ehemaligen Campingplatzes“

Art der Änderung:

Grünland in Erholungsgebiet

Planungsfachliche Erläuterung:

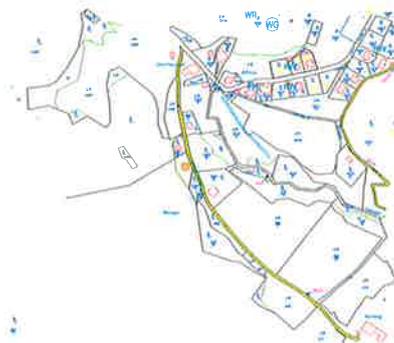
Ein Teil des ursprünglichen Campingplatzes wurde durch Änderung der Besitzverhältnisse als Erholungsgebiet ausgewiesen.

4.5 Lückenschließung im Grünland

Folgender Bereich, welcher die im ROG 1998 § 45 Abs. 16 definierten Voraussetzungen erfüllt, wird im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet:

Ca. **1.150 m²** aus Parzelle 283/1 (am Ruming-Güterweg gelegen, gegenüber dem ehemaligen Wangergütl),

Eigentümer: Mateschitz KEG, 5330 Fuschl am See, Am Brunnen 1



Auszugskopie aus dem FWP

Planungsfachliche Erläuterung :

Die Lückenschließung für einen Teil aus der Parzelle 283/1 (1.150 m²) steht in keinem Widerspruch zur überörtlichen Raumplanung. Es handelt sich um eine Lückenschließung in einem kleinen Siedlungsbereich an dem Ruming Güterweg. Durch die Lückenschließung wird keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bewirkt, da der Standort nicht exponiert ist, sondern im Siedlungsbereich liegt. Die Lückenschließung lässt sich sehr gut in den Bestand einfügen, wobei durch die bestehende Parzellenstruktur automatisch ein kompakter Siedlungsrand, der auch bereits durch den Bestand vorgegeben ist, gebildet wird.

Es kommt auch zu keiner gegenseitigen Beeinträchtigung oder Gefährdung, weil in diesem Bereich keine mit einer Wohnnutzung in Konflikt stehenden Nutzungen gegeben sind.

Die Voraussetzung der drei nicht landwirtschaftlichen Gebäude die eine Lücke bilden, ist gegeben (siehe obige Planskizze).

Infrastruktur :

Die Grundfläche ist mit allen dem Stand der Technik entsprechenden Infrastruktureinrichtungen erschlossen. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über die Anlagen der Gemeinde. Die Verkehrsaufschließung erfolgt über den Ruming Güterweg, Steinbachstraße, B 158.

4.6 Verkehrsflächen

Großteils wurden die bereits im alten Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen auch in den neuen übernommen. Die Zielsetzung für den neuen FWP war, neben den Bundes- und Landesstraßen, alle Gemeindestraßen bzw. die wichtigsten innerörtlichen Verbindungsstraßen als Verkehrsflächen auszuweisen.

Das sind folgende Straßen:

- Ellmaustraße
- Steinbachstraße
- Kreuzbichlstraße
- Ellmausteinweg
- Ruming Güterweg
- Perfalleckstraße
- Bambichlweg (Güterweg)
- Feichterkarstraße
- Brunnfeldstraße
- Au-Straße
- Hohenaustraße
- Schönbichlstraße
- Brunnenweg
- Filblingstraße
- Fischerweg
- Dorfstraße, Dorfplatz
- Oberdorfstraße
- Weberleitenweg
- Eibenseeweg
- Bachstraße
- Hochfeldstraße
- Kirchenstraße
- Felderstraße

- Seestraße
-
- Seewinklstraße
- Feldbergweg (Güterweg)
- Schoberstraße
- Winklweg
- Seebergweg

4.7 Baulandbilanz

4.7.1 Baulandbedarf gemäß REK

Auf Grund der im REK festgelegten Annahmen und Vorgaben und unter Berücksichtigung des Nachverdichtungspotentials sind 100 Wohnungseinheiten als Basis für das neu zu schaffende Wohnbauland festzulegen. Hinsichtlich der Bauformen wird im REK von folgender Struktur ausgegangen:

Σ 100 Wohneinheiten \cong ca. 300 Einwohner

Wohnbaustruktur /Baudichten	Wohnungen	Bauland
50 % in freistehenden Einfamilienhäusern 150 EW : 3 = 50 Häuser (Annahme Parzellengröße von 900 m ² je Gebäude, berücksichtigt ist hierbei auch durchschnittliche Größenstruktur der Baulücken, pro Haus ca. 900 m ²)	~ 50 Häuser	4,5 ha
30 % in verdichteten Flachbau 90 EW : 3 = 30 Häuser (Annahme 450 m ² Bruttobauland je Whg.)	~ 30 Häuser	1,35 ha
20 % in Mehrfamilienhäusern 60 EW : 3 = 20 Wohnungen (Annahme 200 m ² Bruttobauland je Whg.)	~ 20 Wohnungen	0,4 ha
Für Betriebswohnungen werden weitere Baulandbedarf angenommen (<i>Großbetrieb Red Bull</i>).		2,0 ha
Somit lässt sich für die 100 Wohneinheiten plus Betriebswohnungen ein Baulandbedarf (Widmungsbedarf Wohnbauland) von ermitteln.		8,25 ha
Für die Ansiedlungen zusätzlicher Betriebe wird ein Flächenbedarf (Gewerbegebiet) von ca. 1,5 ha angenommen.		
Für die Umsetzung touristischer Zielsetzungen wird ein Bedarf von ca. 2 ha angenommen.		

4.7.2 Baulandreserven und Baulandbilanz

Die Flächengrößen wurden exakt auf Basis von Grundbuchinformationen ermittelt, wobei bei jenen Parzellen, wo nur Teilflächen ausgewiesen waren oder sind, die Flächen aus der DKM per CAD-Programm gemessen wurden.

Summe Wohnbaulandkategorien	5,74 ha
Zuzüglich Baulücken (Anrechnung 1/3 der Fläche)	1,00 ha

Baulandreserven:	6,74 ha
------------------	----------------

Baulandreserven für Gewerbliche Flächen sind mit Ausgewiesen.	1,56 ha
---	---------

(Eine genaue Aufstellung siehe Anhang, ab Seite 53)

Baulandreserven in Fuschl am See

Stand Ende Februar 2004

(Reserven des neuen Flächenwidmungsplanes)

Bearb. Nr.	Einl. Zahl	Grundeigentümer	Parzellen Nr.	Ortsteil	Fläche in m ²	Widmung	Bemerkung
1	72	Pöckl Mathilde und Christine Seestraße 88, 5330 Fuschl am See	Tfl. 208/2	Brunn /Winkl	802	RW	✓
2	504	Scheibner Johann Lanserhofstraße 22, 5020 Salzburg	Tfl. 211/8	Brunn /Winkl	1.093	RW	Baulücke ✓
2a	3	Scheibner Franz Schoberstraße 30, 5330 Fuschl a/See	Tfl. 208/1	Brunn /Winkl	872	RW	✓
3	5	Zuckerstätter Georg bergweg 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 106/1	Brunn /Winkl	860	RW	✓
4	536	Raika St.Gilgen-Fuschl-Strobl Mozartplatz 4, 5340 St. Gilgen	157/10	Brunn /Winkl	1.151	RW	Baulücke ✓
5	326	Schmidt-Mossler Dr. Mag. Ulrike Birgit Guntramsd.4/2 2340 Mödling	153/8	Brunn /Winkl	958	RW	Baulücke ✓
6	321	Neuhold Hans P. Hüttelbergstraße 28, 1140 Wien	153/5	Brunn /Winkl	1.307	EW	Baulücke ✓
7	303	John-Krismer Ingeborg und Dr. Margit Winklweg 1, 5330 Fuschl a See	153/12	Brunn /Winkl	1.402	RW	Baulücke ✓
8	303	John-Krismer Ingeborg und Dr. Margit Winklweg 1, 5330 Fuschl a See	153/13	Brunn /Winkl	958	RW	Baulücke ✓
9	431	Medicke Dr. Hans Mosergutweg 9, 5020 Salzburg	150/10	Brunn /Winkl	937	EW	Baulücke ✓

12	474	Leyerer Anita Seewinklstr. 13, 5330 Fuschl am See	129	Brunn /Winkl	1.638	RW		✓
13	42	Ferstl Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	127/1	Brunn /Winkl	1.491	RW		✓
16	361	Ferstl Sandra Seestraße 33, 5330 Fuschl am See	135/10	Brunn /Winkl	665	RW	Baulücke	✓
17	518	Ferstl Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	134/3	Brunn /Winkl	1.133	RW		✓
18	42	Ferstl Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	134/2	Brunn /Winkl	1.052	RW		✓
20	508	Maschler Elisabeth Seewinklstraße 15, 5330 Fuschl a/S	134/6	Brunn /Winkl	1.126	RW	Baulücke	✓

23	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1287/1	Fuschl		RW	Rückwidmung	▪
24	37	Leitner Sebastian und Ingrid Bachstraße 7 5330 Fuschl am See	Tfl. 1301	Fuschl	2.300	RW		✓
25	38	Schremser Ing. Hartmut u Rosema- rie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1303	Fuschl		RW	Rückwidmung	▪
25a	614	Leitner Herbert und Ursula Seestraße 11, 5330 Fuschl am See	1303/2	Fuschl	545	RW		✓
25b	38	Schremser Ing. Hartmut u Rosema- rie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1303	Fuschl		RW	Rückwidmung	▪
26	42	Ferstl Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1324/1	Fuschl		RW	Rückwidmung	▪
26a	42	Ferstl Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1324/1	Fuschl		RW	Rückwidmung	▪
27	36	Wörndl Johann und Annemarie Bachstr. 12, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1335/1	Fuschl	729	RW		✓
27a	38	Schremser Ing. Hartmut u Rosema- rie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1315	Fuschl	933	Grünland		✓
29	583	Hochrieser Michaela und Irene Dorfplatz 2/5, 5330 Fuschl am See	1098/3	Fuschl	590	EW		✓

30	582	Leitner Maria Dorfstraße 14, 5330 Fuschl am See	1098/1	Fuschl	629	EW		✓
31	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	1102/1	Fuschl		EW	Rückwidmung	-
31a	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	1084	Fuschl		EW	Rückwidmung	-
32	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1104	Fuschl	1.238	EW		✓
33	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1107	Fuschl	20	EW		✓
34	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1113/1	Fuschl	402	EW		✓
34b	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	1110/1	Fuschl	100	EW		✓
35	38	Schremser Ing. Hartmut u Rosema- rie Gangsteig 5, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1128	Fuschl		RW	Rückwidmung	-
36	42	Ferstl. Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	1140/2	Fuschl		RW	Rückwidmung	-
38	36	Wörndl Johann und Annemarie Bachstr. 12, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1151/6	Fuschl	2.697	EW		✓
39	512	Ebner Gabriel am Waldrand 45, 5110 Oberndorf	1173/6	Fuschl	813	EW		✓
40	42	Ferstl. Albert Seewinklstr. 1, 5330 Fuschl am See	1168/1	Fuschl	3.783	EW	teilweise Rückwid- mung	✓
41	562	Heimat Österreich Leonhard von Keutschachstraße 4, 5020 Salzburg	1168/8	Fuschl	1.244	EW		✓
42	563	Heimat Österreich Leonhard von Keutschachstraße 4, 5020 Salzburg	1168/9	Fuschl	783	EW		✓
43	564	Heimat Österreich Leonhard von Keutschachstraße 4, 5020 Salzburg	1168/10	Fuschl	732	EW		✓
44	565	Heimat Österreich Leonhard von Keutschachstraße 4, 5020 Salzburg	1168/11	Fuschl	359	EW		✓
45	587	Leitner Ingrid Anton Hallstraße 9, 5020 Salzburg	1425/2	Fuschl	640	EW		✓

45a	588	Leitner Ingrid Anton Hallstraße 9, 5020 Salzburg	1425/4	Fuschl	789	EW		✓
46	476	Trupkovic Christiane Ellmaustraße 8, 5330 Fuschl am See	1170/3	Fuschl (ab Feuerweh- r)	458	EW	Baulücke	✓
48	35	Ebner Wolfgang und Maria Theresia Seestraße 2, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1232/1	Fuschl (ab Feuerweh- r)	897	RW		✓
50	593	Huber Georg jun. Dorfstraße 9, 5330 Fuschl am See	1051/6	Fuschl (ab Feuerweh- r)	1.016	RW		✓
50a	592	Huber Alexander Dorfstraße 9, 5330 Fuschl am See	1051/9	Fuschl (ab Feuerweh- r)	1.018	RW		✓
50b	265	Huber Georg und Anna Dorfstraße 9, 5330 Fuschl am See	1051/2	Fuschl (ab Feuerweh- r)	922	RW		✓
51	47	Huber Georg und Anna Dorfstraße 9, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1231/1	Fuschl (ab Feuerweh- r)		RW	Rückwidmung	▪
52	495	Ebner Herbert Seestraße 30, 5330 Fuschl am See	1232/6	Fuschl (ab Feuerweh- r)	957		Baulücke	✓
54	472	Breinlinger Erika Gaissau 76, 5421 Adnet	1051/3	Fuschl (ab Feuerweh- r)	716		Baulücke	✓
55	435	Siepmann Alfred Harrassar Str. 22, D 83209 Prien am Chiemsee	1052/4	Fuschl (ab Feuerweh- r)	831		Baulücke	✓
56	452	Lackner Hermine Jung-Ilsenheim Str. 11, 5061 Elisabethen-Glasenbach	1052/6	Fuschl (ab Feuerweh- r)	801		Baulücke	✓
58	28	Herbst Josef und Marianne Steinbachstr. 15, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1043/1	Ellmau	1.041			✓
58a	28	Herbst Josef und Marianne Steinbachstr. 15, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1043/1	Ellmau		RW	Rückwidmung	▪

59	610	Reder Wolfgang u. Marianne Bräuhausstr. 2a, 5020 Salzburg	1043/8	Ellmau	870	RW		✓
60	577	Höllbacher Mag. Heidi Wimberg 176, 5421 Adnet	1017/3	Ellmau	815	RW	Baulücke	✓
61	500	Walkner Mathilde Hintersee 12, 5324 Hintersee	1017/5	Ellmau	830	RW		✓
62	503	Kreiseder Susanne Guggenthal 63, 5020 Koppl	1015/1	Ellmau	807	RW		✓
63	27	Klaushofer Andreas und Maria Steinbachstr. 10, 5330 Fuschl am See	1017/1	Ellmau	1.800	RW		✓
64	425	Meglitsch Adolf Sternhofweg 14, 5020 Salzburg	1044/3	Ellmau	846	RW	Baulücke	✓
65	387	Derfler Dr. Gerhard Obere Lindenstr. 3, D 21521 Wohltorf	1043/2	Ellmau	967	RW	Baulücke	✓
66	387	Derfler Dr. Gerhard Obere Lindenstr. 3, D 21521 Wohltorf	1043/3	Ellmau	1.019	RW	Baulücke	✓
67	467	Zerbs Gerhard und Ingrid Josef Messnerstr. 19, 5020 Salzburg	1049/1	Ellmau	723	RW	Baulücke	✓
68	22	Stöllinger Georg und Justine Ellmaustr. 41, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1584	Ellmau		RW	Rückwidmung	▪
69	22	Stöllinger Georg und Justine Ellmaustr. 41, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1587	Ellmau	1.000	RW	teilweise Rückwidmung	✓
70	540	Holzinger Walpurga 4853 Seefeld (Steinbach am Attersee) Unterroith 2,	1589	Ellmau	826	RW	Baulücke	✓
71	20	Schmidlechner Rupert und Anneliese Ellmaustr. 43, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1590	Ellmau		RW	Rückwidmung	▪
72	20	Schmidlechner Rupert und Anneliese Ellmaustr. 43, 5330 Fuschl am See	1596	Ellmau	1.376	RW		✓
73	21	Schmidlechner Stefan Ellmaustr. 37, 5330 Fuschl am See	1598	Ellmau		RW	Rückwidmung	▪
74	430	Leitner Stefan straße 57, 5330 Fuschl am See	1631	Ellmau	544	EW	Baulücke	✓
75	19	Leitner Johann Ellmaustraße 65, 5330 Fuschl am See	1630	Ellmau	619	EW		✓

76	19	Leitner Josef und Irene Ellmaustraße 48, 5330 Fuschl am See	1629/4	Ellmau	583	EW	✓
77a	31	Brandstätter Josef und Rosa Perfalleckstr. 56, 5330 Fuschl am See	Tfl. 283/9	Ellmau	950	RW	✓
77b	31	Brandstätter Josef und Rosa Perfalleckstr. 56, 5330 Fuschl am See	Tfl. 317	Ellmau	963	RW	
78a	31	Brandstätter Josef und Rosa Perfalleckstr. 56, 5330 Fuschl am See	Tfl. 315/2	Ellmau	690	RW	✓
78b	31	Brandstätter Josef und Rosa Perfalleckstr. 56, 5330 Fuschl am See	Tfl. 317	Ellmau		RW	•
79	282	Urtaler Johann und Maria Hof 35, 5322 Hof bei Salzburg	315/7	Ellmau	1.188	RW	✓
80	30	Haberpointner Leonhard und Paula Feichterkarstr. 13, 5330 Fuschl am See	Tfl. 303/1	Ellmau	804	RW	✓
81	30	Haberpointner Leonhard und Paula Feichterkarstr. 13, 5330 Fuschl am See	Tfl. 303/1	Ellmau	910	RW	✓
82	334	Gerstgraser und Ehrenreich L. u. C. Feichterkarstr. 12, 5330 Fuschl a/See	303/36	Ellmau	780	RW	✓
83	312	Schlett Siegfried u. Ortrud Feichterkarstr. 31, 5330 Fuschl a/See	303/25	Ellmau	527	RW	✓
83a	578	Schorn Albert Wolfgangseestr.32, 5330 Fuschl a/See	Tfl. 296/2	Ellmau	585	RW	✓
84	314	Feichtner Veronika Brunnweg 7, 5330 Fuschl am See	303/30	Ellmau	849	RW	✓
85	620	Red Bull Ges.m.b.H. Am Brunnen 1, 5330 Fuschl am See	1/14	Brunn	969	RW	✓
86	350	Myslik Bausges. Adolf-Schemel-Str. 23, 5020 Salzburg	1/8	Brunn	1.394	RW	✓
87	382	Lerperger Christine und Brigitte Oberdorfstr. 7, 5330 Fuschl am See	1/11	Brunn	1.206	RW	✓
94	324	Riegler Otto Enzersberg 100, 5303 Thalgau	19/3	Brunn	450	EW/A	✓

95	122	Brandstätter Hubert Perfalleckstr. 2, 5330 Fuschl am See	293/2	Brunn	1.234	EW/A	Baulücke	✓
96	187	Hafner Sieglinde Göthestr. 3, 2500 Baden	293/6	Brunn	880	EW/A	Baulücke	✓
97	379	Lerchner Birgit u. Michael Benjowskigasse 13/2, 1220 Wien	285/20	Brunn	923	RW		✓
98	10	Wesenaue Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	26/27	Brunn	1.748	RW		✓
99	29	Brandstätter Siegfried u. Ingeborg Hohenastr. 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 285/1	Brunn			Rückwidmung	•
100	397	Hinterholzer Helmut und Anna Schönbichlstr. 17, 5330 Fuschl am See	290/4	Brunn	1.181	RW	Baulücke	✓
101	378	Pausenwein Christian Schönbichlstr. 14, 5330 Fuschl am See	36/34	Brunn	772	RW	Baulücke	✓
102	240	Fritz Franz und Paula Schönbichlstr. 5, 5330 Fuschl am See	36/17	Brunn	982	RW		✓
103	243	Wimmer Hans Eisenwang 22, 5322 Hof bei Salzburg	36/21	Brunn	746	RW		✓
107	10	Wesenaue Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	Tfl. 32/3	Brunn	1.760	GG	vorher Wald	
107	10	Wesenaue Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	Tfl. 37/1	Brunn	654	GG	vorher Wald	
107	11	Klaushofer Andreas Filblingstr. 20, 5330 Fuschl am See	Tfl. 38/1	Brunn	8.377	GG	vorher Wald	
107		Gemeinde Fuschl am See Dorfplatz 1, 5330 Fuschl am See	38/5	Brunn	44	GG	vorher Wald	
107	11	Klaushofer Andreas Filblingstr. 20, 5330 Fuschl am See	Tfl. 41/1	Brunn	2.815	GG	vorher Grünland	
107	150	Weissacher Johann-Georg Ehrentrudisstr. 22, 5020 Salzburg	Tfl. 42	Brunn	1.610	GG	vorher Grünland	

107	150	Weissacher Johann-Georg Ehrentudisstr. 22, 5020 Salzburg	51/2	Brunn	369	GG	vorher Grünland	
108	559	Bello Mag. Romana Seewinklstr. 11, 5330 Fuschl am See	135/24	Brunn	1.056	RW	vorher Grünland	✓
108	558	Soukop Christiane Seewinklstr. 9, 5330 Fuschl am See	135/26	Brunn	1.373	RW	vorher Grünland	✓
109	487	Familie Ferstl 5330 Fuschl am See	135/1	Brunn	2.682	RW	vorher Grünland	✓

111	53	Klaushofer Josef u. Maria Eibenseeweg 1, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1426/3 Tfl. 1426/4		886	EW		✓
111c	82	Fuschlberger Heiko Hochfeldstraße 4, 5330 Fuschl am See	Tfl. 1427/2		1.000	EW	Vorher Grünland	
113	222	Jahnisch Christine Schönbichlstr. 17, 5330 Fuschl am See	290/3		1.054	RW		✓
114	605	Brandstätter Siegfried u. Ingeborg Hohenastr. 1, 5330 Fuschl am See	285/22	Brunn	709	RW		✓
115	606	Reiter Heidemarie Bauerding 12, 4952 Wenig im Innkreis	285/23	Brunn	619	RW		✓
117	420	Wesenauer Karl Am Rottenberg Nord 4, D 82431 Kochel	36/36	Brunn	879	RW	vorher Grünland	✓
118	10	Wesenauer Christian Au-Straße 21, 5330 Fuschl am See	36/37	Brunn	883	RW	vorher Grünland	✓

BEILAGE:

unbebautes Bauland und Baulücken

Überarbeitung am 29. März 2004

Be- arb. Nr.	Parz.Nr.	im alten FWP		im neuen FWP unverbaut				
		RW	EW	Rück- widmung	Bau- lücke	RW	EW	GG
1	Tfl. 208/2	1.000		198	0	802		
2	Tfl. 211/8	1.093			1.093	1.093		
2a	Tfl. 208/1	893		21	0	872		
3	Tfl. 106/1	860			0	860		
4	157/10	1.340		189	1.151	1.151		
5	153/8	958			958	958		
6	153/5		1.390	83	1.307		1.307	
7	153/12	1.577		175	1.402	1.402		
8	153/13	1.075		117	958	958		
9	150/10		1.093	156	937		937	
12	129	1.638			0	1.638		
13	127/1	1.491			0	1.491		
16	135/10	665			665	665		
17	134/3		1.133		0	1.133		
18	134/2		1.052		0	1.052		
20	134/6	1.126			1.126	1.126		
23	Tfl.1287/1	4.875		4.875				
24	Tfl. 1301	2.560		260		2.300		
25	Tfl. 1303/1	2.564		2.564				
25a	1303/2	545				545		
26	Tfl.1324/1	8.099		8.099				
26a	Tfl.1324/2	331		331				
27	Tfl.1335/1	729				729		
27a	Tfl. 1315	0				933		
29	1098/3		590		590		590	
30	1098/1		629		629		629	
31	1102/1		2.028	2.028				
31a	1084		106	106				
32	Tfl.1104		1.968	730			1.238	
33	Tfl. 1107		1.487	1.467			20	
34	Tfl. 1113/1		1.070	668			402	
34b	1110/1		100				100	
35	Tfl. 1128		2.483	2.483				
36	1140/2		1.143	1.143				

38	Tfl. 1151/6		2.697				2.697
39	1173/6		1.000		187		813
40	Tfl.1168/1		6.886		3.103		3.783
41	1168/8		1.244				1.244
42	1168/9		783				783
43	1168/10		732				732
44	1168/11		359				359
45	1425/2		640				640
45a	1425/4		789				789
46	1170/3		458		458		458
	Tfl.1232/1+						
48	1216	897				897	
50	1051/6	1.016				1.016	
50a	1051/9	1.018				1.018	
50b	1051/2	922				922	
51	Tfl.1231/1	1.018			1.018		
52	1232/6	957			957	957	
54	1051/3		716		716		716
55	1052/4	831			831	831	
56	1052/6	801			801	801	
58	Tfl.1043/1	3.712			2.671	1.041	
59	1043/8	870				870	
60	1017/3	815			815	815	
61	1017/5	830				830	
62	1015/1	807				807	
	Tfl.1017/1						
63	1019 1016/4 1548	5.355			3.555	1.800	
64	1044/3	846			846	846	
65	1043/2	967			967	967	
66	1043/3	1.019			1.019	1.019	
67	1049/1	723			723	723	
68	Tfl. 1584	5.219			5.219		
69	Tfl. 1587	2.372			1.372	1.000	
70	1589	826			826	826	
71	Tfl. 1590	787			787		
72	1596	1.536			160	1.376	
73	1598	1.358			1.358		
74	1631		544		544		544
75	1630		619				619
76	1629/4		583				583
77a	Tfl. 283/9	1.088			138	950	
77b	Tfl. 317	3.182			2.219	963	
78	Tfl.315/2	690			690	690	

79	315/7	1.791		603	1.188	1.188		
80	Tfl. 303/1	804			804	804		
81	Tfl. 303/1	1.333		423	910	910		
82	303/36	780			780	780		
83	303/25	527			527	527		
83a	Tfl. 296/2	0				585		
84	303/30	849			849	849		
85	1/14	1.528		559		969		
86	1/8	1.394				1.394		
87	1/11	1.206			1.206	1.206		
94	19/3		450		450		450	
95	293/2	1.234			1.234	1.234		
96	293/6	880			880	880		
97	285/20	923				923		
98	26/27	1.748			1.748	1.748		
100	290/4	1.181			1.181	1.181		
101	36/34	772			772	772		
102	36/17	982				982		
103	36/21	746				746		
108	135/24	0				1.056		
108	135/26	0				1.373		
109	135/1	0				2.682		
111	Tfl.1426/3 /4		0				886	
111c	Tfl. 1427/2		0				1.000	
113	290/3	1.054				1.054		
114	285/22	709				709		
115	285/23	619				619		
117	36/36	0				879		
118	36/37	0				883		

107	Tfl. 32/3							1.760
107	Tfl. 37/1							654
107	38/1 Tfl.							8.377
107	38/5							44
107	42 Tfl.							1.610
107	51/2							369
107	41/1 Tfl.							2.815

Nr.	Parz.Nr.	derzeit RW	derzeit EW	Rückwidmung	Baulücke	RW	EW	GG
	Summen	94.941	34.772	49.065		68.606	22.319	
					33.538			15.629

Reines Wohngebiet	68.606
Erweitertes Wohngebiet	22.319
<hr/>	
<i>Bauland in RW und EW gesamt</i>	90.925
<i>abzüglich Lücken zu 100 %</i>	33.538
<hr/>	
	57.387
<i>zuzüglich 30 % aus Lückenfläche</i>	10.061
	67.448 m²
	<hr/> <hr/>
	6,74 ha
	<hr/> <hr/>

Aufstellung der Änderungspunkte von Architekt DI Johann Rieger:

Flächenwidmungsplan Fuschl am See

Infolge des Koordinationsgespräches vom 2. Februar 2004 im Amt der Salzburger Landesregierung und der Besprechung mit den Damen und Herrn der Landesregierung (Abt. 7) sowie der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 16. März 2004 im Gemeindeamt Fuschl am See, weiters den Gesprächen mit Bürgermeister und Amtsleiter der Gemeinde werden folgende Abänderungen des am 10. Dezember 2003 beschlossenen Flächenwidmungsplanes durchgeführt.

1. Entlang des Ellmaubaches (Bereich der Grundstücke: Eder, Leitner, Schmidlechner Matthias und Schmidlechner Rupert) wurde eine 4 m breiter Begleitstreifen als „Grünland Sonstige“ ausgewiesen.
2. Entlang des Winklbaches wurde beidseitig ein 4 m breiter Begleitstreifen als „Grünland Sonstige“ ausgewiesen.
3. Entlang des Betriebsgebietes RED-BULL von der B 158 bis zum südlichen Ende des gewidmeten Baulandes wurde die Rote Zone (mindestens jedoch 4 m) als „Grünland Sonstige“ ausgewiesen. Die Abgrenzung des Grundstücksteiles der PZ. 283/9 zum Bachlauf und der dazwischen liegende Grünlandstreifen wurde laut Vorgabe der Wildbach- und Lawinenverbauung geändert.
4. Am Eibenseebach wurde die im Gefahrenzonenplan ausgewiesene „Rote Gefahrenzone“ als „Grünland Sonstige“ laut Vorgabe der Wildbach- und Lawinenverbauung gewidmet.
5. Der Gens-Graben auf PZ Nr. 1422/1 wurde in einer Breite von insgesamt 10 m von Bauland in Grünland zurückgenommen.
6. Das Grundstück 36/7 (Leitgeb), ursprünglich als reines Wohngebiet gewidmet, wurde auf Grund dessen Lage innerhalb der roten Zone in „Grünland Sonstige“ gewidmet.
7. Die gewidmeten Flächen PZ. Nr. 303/24, 303/25, 303/36, 303/31 und 303/32 (Bereich Pension Schlett, Haus Gimpl und Hintereder) wurde von „Reinem Wohngebiet“ auf RW /A (N) (Reines Wohngebiet /Aufschließung /Naturgewalten-Behebung) gewidmet, da für den Kardenbach eine anerkannte Wassergenossenschaft existiert.

8. Die Ausweisung des Gewerbegebietes auf Grundstücksnummer 26/2 wurde in der Figuration an die planliche Darstellung der Wildbach- und Lawinenverbauung anlässlich des Bauvorhabens Tischlerei Wörndl angepasst.
9. Das Grundstück 1232/1 (Ebner Wolfgang) wurde auf die in der Nutzungserklärung angegebene Größe von 897 m² reduziert.
10. Die Parzelle Nr. 157/10, 157/11 und 157/12 wurde auf die genaue Größe (welche in der Bauplatzerklärung vom 21. 6. 1993 angegeben wurde) reduziert.
11. Teil des Grundstückes 285/4 (Stuck) von RW /L /A (V) auf Grund der nahe gelegenen B 158 in EW /L /A (V) umgewidmet.
12. Das Grundstück PZ. Nr. 285/6 wurde auf Grund des verbleibenden, nicht bebaubaren Grünlandteiles zur Gänze in der Widmung „Immissionschutz“ aufgenommen.
13. Die PZ. Nr. 1425/4 u. 1425 /2 und Teil der PZ. Nr. 1426/3 und Teil d. PZ Nr. 1426/4 wurden mit der Bezeichnung EW /A (L) bzw. EW /L1 gekennzeichnet.

Fuschl am See am 13. April 2004