

GEMEINDE FUSCHL AM SEE



Räumliches Entwicklungskonzept 2002

Teilabänderung Wohnen 2015

Dipl.-Ing. Günther Poppinger

Ingenieurkonsulent für Raumplanung

Auftraggeber: Gemeinde Fuschl am See

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Günther Poppinger
F. Zuckerstätterstr. 42
5303 Thalgau

Datum: 24. 2. 2016

GZ: 45/1601

Beschluss durch die Gemeindevertretung Stammfassung: 19. 6. 2002

Beschluss der Teilabänderung Wohnen durch die Gemeindevertretung: 24. 2.
2016

Inhalt

0 Vorwort 5

1.	Gesamtentwicklung der Gemeinde	7
1.1	Stellung der Gemeinde in der Region:	7
1.1.1	Analyse.....	7
1.1.2	Zielsetzungen.....	8
1.1.3	Maßnahmen	9
1.2	Bevölkerung	9
1.2.1	Zielsetzungen.....	11
1.2.2	Maßnahmen	11
1.2.3	Wohnbevölkerung - Arbeitsbevölkerung.....	12
1.3	Wirtschaft.....	13
1.3.1	Land- und Forstwirtschaft.....	13
1.3.2	Gewerbe und Dienstleistungen	15
1.3.3	Fremdenverkehr – Naherholung	17
2.	Freiraumkonzept	19
2.1	Gesetzliche Grundlagen	19
2.2	Allgemeiner Überblick.....	20
2.3	Übergeordnete Zielsetzungen	20
2.4	Detaillierte Festlegungen	21
2.4.1	Grünräume und Grünzüge	21
2.4.2	Grünkeile im Bereich der Siedlungsgebiete.....	21
2.4.3	Landwirtschaftliche Vorrangzonen.....	22
2.4.4	Vorrangzonen für Erholung	22
2.4.5	Ökologische Vorrangzonen	22
2.4.6	Maßnahmen zu weiteren übergeordneten Zielsetzungen.....	23
2.4.7	Erholungs- und Freizeiteinrichtungen	23
2.4.8	Wald	24
2.4.9	Umweltbelastungen	24
2.4.10	Geologische Verhältnisse	25
2.4.11	Gefahrenzonen	25
2.4.12	Wasserwirtschaft	25
2.4.13	Friedhof.....	26
3.	Siedlungs- und Ortsbildkonzept.....	27
3.1	Analyse	27
3.2	Baulandbedarfsberechnung.....	29
3.3	Siedlungsleitbild	30
3.4	Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Siedlungen.....	30
3.5	Bauformen und –dichten in den verschiedenen Siedlungsgebieten ..	39
4.	Verkehrskonzept	40
4.1	Übergeordnetes Verkehrsnetz	40
4.1.1	Analyse.....	40
4.1.2	Ziele und Maßnahmen	40
4.2	Örtliches Straßennetz	41
4.2.1	Analyse.....	41

4.2.2	Zielsetzungen und Maßnahmen	41
4.3	Ruhender Verkehr	42
4.3.1	Analyse.....	42
4.3.2	Zielsetzungen und Maßnahmen	42
4.4	Fuß- und Radwegenetz	43
4.4.1	Analyse.....	43
4.4.2	Zielsetzungen und Maßnahmen	43
4.5	Öffentlicher Verkehr	44
4.5.1	Analyse.....	44
4.5.2	Zielsetzungen und Maßnahmen	44
5.	Technisches und soziales Infrastrukturkonzept	45
5.1	Technisches Infrastrukturkonzept	45
5.1.1	Abwasserbeseitigung	45
5.1.2	Wasserversorgung	45
5.1.3	Energieversorgung	45
5.1.4	Abfallbeseitigung	46
5.2	Soziale Infrastruktur	46
5.2.1	Erziehungs- und Bildungseinrichtungen – Volksschule und Kindergarten.....	46
5.2.2	Jugendbetreuung und kulturelles Leben	46
5.2.3	Öffentliche Verwaltung – öffentliche Sicherheit	46
5.2.4	Sozial- und Gesundheitswesen.....	47

0 Vorwort

Die Gemeinde Fuschl hat das derzeit geltende Räumliche Entwicklungskonzept (REK) am 19. 6. 2002 beschlossen.

Der darauf aufbauende Flächenwidmungsplan (FWPL) ist mit 1. 6. 2004 in Kraft getreten.

Damit war die Verpflichtung gegeben, eine Überprüfung dieser Planung vorzunehmen - dies ist erfolgt - der Überprüfungsbericht wurde von der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.

Als Konsequenz der Überprüfung wurde festgestellt, dass das Hauptproblem in der mangelnden Verfügbarkeit von Wohnbaulandflächen liegt bzw. dass Standorte, die gegebenenfalls verfügbar wären, im gültigen Entwicklungskonzept nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, eine Teilabänderung des REK's im Sachgebiet Wohnen vorzunehmen.

Dabei wurden zunächst, aufbauend auf einer entsprechenden Bestandsaufnahme, geeignete Flächen einerseits auf Basis raumordnungsfachlicher Kriterien, andererseits auf Wunsch der Gemeinde, einer näheren Prüfung und Diskussion unterzogen. Dabei wurden dann auf Grund raumordnungsfachlicher Kriterien bereits einige Standorte wieder gestrichen (diese Alternativenprüfung ist in der standortbezogenen Bestandsaufnahme entsprechend dokumentiert).

Mit den Grundeigentümern der übrigen Standorte wurde dann ein Gespräch geführt, was erneut dazu geführt hat, dass einige Entwicklungsflächen teils aus fachlichen, teils aus verfügbarkeitsbedingten Erwägungen ausgeschieden wurden.

Die verbliebenen Standorte wurden dann aus umweltmäßiger Sicht (keine formelle SUP) bzw. aus infrastruktureller Sicht überprüft und bewertet, dies ist in einem eigenen Grundlagenbericht über die Standorte dokumentiert.

Darauf aufbauend erfolgt nunmehr eine Änderung des Schriftteiles, wobei sich diese ausschließlich auf jene Aussagen und Abschnitte konzentriert, die Bezug zum Thema Wohnen haben.

Der bestehende ergänzende Entwicklungsplan zum REK aus dem Jahr 2002 wurde hinsichtlich der bestehenden Inhalte auf eine Katastergrundlage umgearbeitet, um die derzeitige Abstraktheit der Aussagen in konkrete standortbezogene Festlegungen umwandeln zu können.

Neben den persönlichen Gesprächen mit Grundbesitzern wurde dann nach einem diesbezüglichen Informationsschreiben an alle Haushalte der Entwurf zum Entwicklungskonzept während der Dauer von zwei Wochen (von 9.3. bis 20.3.2015) zur Einsichtnahme aufgelegt. Es ist auf Grund dessen eine Stellungnahme eingelangt, die sich positiv zur Absicht der Forcierung von Baulandsicherungsstandorten ausspricht.

Parallel dazu wurden auch der Regionalverband und die Nachbargemeinden zur Stellungnahme geladen, dortigerseits wurden keine Äußerungen abgegeben.

Anschließend ist der Entwurf der Landesregierung zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Die Stellungnahme durch die Landesregierung erfolgte mit Schreiben vom 21. 12. 2015 (Zahl: 21005-312/12/11-2015).

Die Stellungnahme ist im Rahmen von informellen Gesprächen und schlussendlich offiziell im Rahmen einer Ausschusssitzung am 16. 2. 2016 beraten worden bzw. erfolgte im Rahmen dieser Beratungen auch eine Beschlussempfehlung an die Gemeindevertretung.

Gegenüber den Vorberatungen wurde in der Beschlusssitzung noch ein Punkt, abweichend von den Vorberatungen, beschlossen:

Es wurde im Bereich des Standortes Feichterkar im Nordosten im Waldbereich eine gegenüber der ursprünglichen Festlegung verkleinerte Arrondierungsfläche (nummeriert mit 6b) belassen.

Im REK-Plan bzw. im Schriftteil werden bei den Standorten aktuellere Ortsbezeichnungen verwendet. Es wurden in Abstimmung mit der Gemeinde die offiziellen bzw. allgemein gängigen Ortsbezeichnungen verwendet.

Thalgau, im Februar 2016

1. Gesamtentwicklung der Gemeinde

1.1 Stellung der Gemeinde in der Region:

1.1.1 Analyse

- Die Stellung der Gemeinde Fuschl am See in der Region ergibt sich einerseits aus der Lage an den Hauptverkehrsverbindungen, dem Fuschlsee und andererseits aus der geographischen Lage der Gemeinde in den Bergen der Osterhorngruppe und den damit verbundenen Übergängen Richtung St. Gilgen, Faistenau und Thalgau.
- Die Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden beschränkt sich daher größtenteils auf die Nachbargemeinden; neuerdings auch auf die Zusammenarbeit innerhalb der Euregio Salzburg-Traunstein.
- Aus den landschaftlichen Gegebenheiten entwickelte sich eine international bedeutsamer Fremdenverkehrsgemeinde, deren Einzugsgebiet den europäischen Raum umfasst, daneben aber auch Naherholungsraum für den Zentralraum Salzburg ist.
- Der Fremdenverkehr stellt einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde und den Großteil der örtlichen Wirtschaftsbetriebe dar. Die Nutzung der Naherholungsfunktion ist aber noch nicht vollständig ausgeschöpft.
- In anderen Wirtschaftssparten konnte die Gemeinde mit Ausnahme eines großen Marketingbetriebes und weniger kleiner Betriebe keine regionale Bedeutung erlangen, was auf verschiedene Ursachen zurückzuführen ist:
 - o Der Fremdenverkehr hat bisher in den Wirtschaftsüberlegungen eine übergeordnete Rolle gespielt;
 - o Geographisch liegt die Gemeinde abseits von Autobahn- und Bahnanschlüssen;
 - o Ein weiterer Aspekt ist, dass der Arbeitsmarkt im Großraum der Stadt auch auf die Bewohner von Fuschl am See eine große Anziehungskraft ausübt und das Auspendeln erleichtert – dies hat sicher auch Auswirkungen auf die Landwirtschaft, wie der drastische Rückgang der Haupterwerbsbetriebe und die entsprechende Zunahme des Nebenerwerbs zeigt.
- In den letzten Jahren hat Fuschl am See zudem noch eine über die Gemeindegrenzen hinausreichende Bedeutung als Wohngemeinde erlangt, der Ein-

zugsbereich reicht dabei bis in den Großraum der Stadt. Ursache – wenig Arbeitsplätze im Ort!

1.1.2 Zielsetzungen

- Die Gemeinde will ihre Funktion als international und regional bedeutsamer Naherholungsraum auch in Zukunft wahrnehmen und das Potential des Naturraumes unter Berücksichtigung der Verträglichkeit auch wirtschaftlich nutzen.
- Ein kostenloses zur Verfügung stellen dieses Erholungsraumes bei gleichzeitigem Auftreten negativer Effekte aus der Verkehrsbelastung soll in Zukunft nicht mehr stattfinden.
- Da die Gemeinde auch weiterhin Fremdenverkehrsgemeinde sein will, müssen die Rahmenbedingungen für Naherholung und Fremdenverkehr gemeinsam geschaffen werden.
- Im Rahmen des Regionalverbandes Osterhorngruppe sollte gerade im Bereich von Naherholung – Fremdenverkehr ein gemeinsames Konzept mit den Nachbargemeinden erarbeitet werden.
- 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, so dass 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 und neue Absatzmärkte schaffen.
- Durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze im Ort kommt es zu einer wirtschaftlichen Belebung der Gemeinde. Auch diese Thema sollten im Rahmen der Regionalplanung behandelt werden.
- Die Wohnfunktion soll so entwickelt werden, dass ein den infrastrukturellen Gegebenheiten der Gemeinde adäquates Bevölkerungswachstum erreicht wird, der Focus soll aber hauptsächlich auf der Deckung des Bauland- und Wohnungsbedarfes der ortsansässigen Wohnbevölkerung gelegt werden.

1.1.3 Maßnahmen

- Der Tourismus soll in der Form ausgebaut werden, dass vorwiegend Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung unter Berücksichtigung des vorhandenen Naturraum- und Kulturpotentiales im Vordergrund stehen.
- Die Bauernschaft könnte durch den Ausbau und die Schaffung des Zuerwerbes (Urlaub am Bauernhof) einen höheren Stellenwert erzielen.
- Durch Zusammenarbeit der Bauernschaft und gemeinsame Aktivitäten könnte die Fuschler Landwirtschaft ein spezielles Image und einen regionalen Absatzmarkt bekommen (siehe Kapitel Wirtschaft).
- Unter Berücksichtigung des Kultur- und Naturraumpotentiales sollen an geeigneten Stellen Betriebe angesiedelt werden, die mit geringen Emissionsbelastungen verbunden sind und der Fuschler Bevölkerung die Möglichkeit heimischer Arbeitsplätze bieten.
- Um die Wohnfunktion und die künftige Bevölkerungsentwicklung auf das vorgesehene Maß zu reduzieren, sind die im Raumordnungsgesetz enthaltenen Maßnahmen zur Steuerung der Siedlungsentwicklung zu treffen.

1.2 Bevölkerung

- Bis 1991 hatte die Gemeinde ein deutlich über dem Bezirksdurchschnitt liegendes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen.
Dies hat sich auch bis zur Gegenwart fortgesetzt, seit 1961 ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Fuschl um den Faktor 2,16 gewachsen, im Bezirk nur um den Faktor 2,05 (Land: 1,54).
- Noch 1991 zählten rund 18% der Wohnbevölkerung zu land- und forstwirtschaftlichen Haushalten.
Dieser Anteil ist seither deutlich gesunken.
- Rekrutierte sich das Wachstum früher ausschließlich aus Geburtenüberschüssen bei Wanderverlusten so haben die Zuwanderungsgewinne in letzter Zeit stetig zugenommen.
Seit 1991 ist die Zuwanderung relativ stabil geblieben (Wanderungsüberschuss im 10-Jahresabstand jeweils gut 50 Personen), die Geburtenbilanz ist gegenüber früher nur leicht zurückgegangen.

- Der Druck nach Zweitwohnsitzen ist relativ hoch, das Image von Fuschl am See und die landschaftliche Schönheit erhöht diesen Druck und führt zu hohen Grundstückspreisen.
Dies zeigt sich in einem rückläufigen Anteil der Wohnungen mit Hauptwohnsitzangabe, im Jahr 2011 gab es 208 Wohnungen, in den kein Hauptwohnsitz angegeben wurde.
- Die Integration der Zugezogenen in die Kommune verläuft nicht immer ohne Probleme, unterschiedliche Verhaltensmuster werden wahrgenommen.

1.2.1 Zielsetzungen

- Die Gemeinde Fuschl am See ist im Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ als **sonstige Gemeinde** angeführt und soll dementsprechend in Zukunft ihr Bevölkerungswachstum vorrangig aus der eigenen Entwicklung und nicht aus Zuzügen erlangen. Dieser überörtlich vorgegebene Rahmen entspricht auch den Intentionen der Gemeinde.
- Generell will die Gemeinde auch in Zukunft Fremdenverkehrs- und Wohn-gemeinde sein und strebt eine Integration aller ihrer Bewohner in die Ge-meinschaft an.

1.2.2 Maßnahmen

- Um die zugezogene Bevölkerung in die Gemeinschaft zu integrieren und Be-rührungsängste auf beiden Seiten abzubauen, könnten verschiedenste Ver-anstaltungen mit beiden Bevölkerungsgruppen gemeinsam durchgeführt werden. Die vorhandenen Vereine und Institutionen geben dafür die Platt-form.
- Die Möglichkeit der Privatzimmervermietung in Einzelobjekten soll als Ne-benerwerb weiterhin erhalten bleiben.

1.2.3 Wohnbevölkerung - Arbeitsbevölkerung

Es ist eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde, mehr Arbeitsplätze bzw. eine größere Arbeitsbevölkerung insbesondere auch in den vorhandenen Fremdenverkehrsbetrieben zu erlangen. Aufgrund der Anziehungskraft des Salzburger Arbeitsmarktes sind daher verstärkte Anstrengungen auch bei der Ansiedlung von Betrieben und Dienstleistungsunternehmen zu unternehmen.

Die Zahl der Beschäftigten am Wohnort ist durch die Fremdenverkehrswirtschaft saisonbedingt und ist von 1971 bis 1991 gegenüber dem Landesdurchschnitt relativ hoch gestiegen. Die Entwicklung der Gesamtbeschäftigten am Arbeitsort liegt jedoch, wie die graphische Darstellung zeigt, unter dem Bezirks- bzw. Landesschnitt.

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren erfordert allein die Realisierung dieser Zielsetzung schon zahlreiche neue Arbeitsplätze. Es wäre erwünscht, vor allem auch Halbtagsarbeitsplätze für Frauen zu schaffen (siehe deren niedrige Erwerbsquote), es bleibt jedoch die Frage offen, in welchem Ausmaß solche Arbeitsplätze tatsächlich gesucht werden bzw. inwieweit die Nichtberufstätigkeit der Frauen oder besser deren "Berufstätigkeit als Hausfrau" nicht gesellschaftlich oder strukturell bedingt ist. (Privatzimmervermietung)

1.3 Wirtschaft

Allgemeiner Überblick:

- Vorwiegend Betriebe des Fremdenverkehrs
- Im gewerblichen Sektor sind deutlich weniger Betriebe und Beschäftigte vorhanden als im Dienstleistungsbereich und auch die Zunahme war in dieser Wirtschaftssparte wesentlich geringer.
- In den letzten Jahren entwickelte sich als zweites Standbein ein geringer Anteil an gewerblichen Betrieben, insbesondere des Handwerks- und Dienstleistungsgewerbes sowie durch die Ansiedlung der Verwaltungszentrale einer weltweiten Getränkefirma auch neben dem Fremdenverkehr eine wirtschaftliche Struktur.
- Diese Entwicklung soll fortgesetzt werden ohne mit dem Fremdenverkehr in Konflikt zu geraten, wobei erste Ansätze dieser Erweiterung bereits erkennbar sind.
- Insgesamt ist Fuschl am See eine Auspendlergemeinde und stehen derzeit nur einem geringen Prozentsatz der Berufstätigen Arbeitsplätze in der Gemeinde zu Verfügung, so dass ein hoher Auspendleranteil gegeben ist.
- Der in Fuschl am See noch vorhandene gesunde Bauernstand profitiert von den Möglichkeiten des Fremdenverkehrs.

1.3.1 Land- und Forstwirtschaft

1.3.1.1 Analyse

- Die Land- und Forstwirtschaft besitzt noch immer eine erhebliche Bedeutung wenn gleich die von außen einwirkenden Probleme für die Zukunft nicht außer Acht gelassen werden dürfen.
- In den letzten 25 Jahren ist die Zahl der Haupterwerbsbetriebe (Voll- und Zuerwerb) zurückgegangen. Die dazu gehörigen landwirtschaftlichen Flächen werden von bestehenden Betrieben zum Großteil mitbewirtschaftet.
- Ein weiterer Aspekt in diesem Zusammenhang ist, dass die landwirtschaftlichen Nutzflächen der Betriebe aufgrund der Tallagen begrenzt sind, der sta-

tistische Überhang an großen Betrieben ergibt sich ausschließlich aus ideellen, insbesondere bewaldeten Flächen.

- Auch dass die Bewirtschaftung fast ausschließlich als Grünland-Milchwirtschaft in Zusammenhang mit Forstwirtschaft erfolgt und Spezialisierungen selten waren, hat sich ungünstig ausgewirkt.
- Dass die Landwirtschaft in dieser Form in Zukunft nicht mehr konkurrenzfähig sein wird, wurde von vielen Bauern erkannt und hat teilweise zum Umstieg auf Biolandwirtschaft und im geringem Umfang zu „Ab-Hof-Verkauf“ geführt.
- Zusätzlich haben Betriebe auch ein Einkommen aus dem Fremdenverkehr durch die Vermietung von Zimmern oder Ferienwohnungen.
- Insgesamt ist festzustellen, dass eine funktionierende Land- und Forstwirtschaft, in welcher Form auch immer, ganz entscheidend für die Gesamtentwicklung der Gemeinde und vor allem auch für ihre Bedeutung als Fremdenverkehrsort und Naherholungsraum ist. Wird die Landschaftspflege vernachlässigt, so verliert die Gemeinde ihr wichtigstes Kapital.

1.3.1.2 Zielsetzungen

- Ein weiterer Rückgang der Land- und Forstwirtschaft ist unbedingt zu verhindern, und zwar sowohl im Sinne der Erhaltung eines elementaren Wirtschaftszweiges als auch im Sinne der Landschaftspflege.
- Um die Wirtschaftlichkeit der bäuerlichen Betriebe zu erhöhen, wäre eine Zusammenarbeit der Fuschler Bauernschaft sinnvoll. Eine Aufteilung der Erzeugung verschiedenster Produkte und deren Vermarktung unter einem gemeinsamen Fuschler Markenzeichen könnte sinnvoll und zielführend sein.
- Zusätzlich ist als weiteres wirtschaftliches Standbein eine Zusammenarbeit der örtlichen Bauern mit den ansässigen Gastronomiebetrieben, wie auch den vorhandenen Lebensmittelgeschäften anzustreben und aufzubauen. Dies könnte für das Image aller drei Wirtschaftssparten von Bedeutung sein.
- Darüber hinaus sollten auch noch alle anderen Möglichkeiten im Sinne der Gewerbeordnung 1994 für eine zusätzliche Einkommensquelle auf ihre Anwendbarkeit hin geprüft werden.
- Um die ertragreichen Nutzflächen auch in Zukunft für die Landwirtschaft verfügbar zu halten, werden landwirtschaftliche Vorrangzonen festgelegt, in denen andere Nutzungen nicht Platzgreifen dürfen.
- Wesentliche Zielsetzung ist auch, dass Flächen stillgelegter Landwirtschaften von anderen Betrieben weiter bewirtschaftet werden.

1.3.1.3 Maßnahmen

Auswahl landwirtschaftlicher Vorrangzonen:

Die landwirtschaftlichen Vorrangzonen werden nach der bestehenden Bodengüte und der zusammenhängenden Bewirtschaftbarkeit gelistet in:

- Bereich Feldgut und Schöffbaumgut
- Bereich nördlich des Ortszentrums (Haslbauer)
- Bereich Haslwald – Gablergut
- Bereich Kirchenbühel
- Ruminggut – Ellmau – Oberellmau (Senngut, Mathiesengut und Rehgrasgut)
- Feichtergut – Perfallgut – Bambichlgut – Sommeraugut
- Hohenaugut – Wesenaugut
- Feichtingergut
- Unfriedinggut

1.3.2 Gewerbe und Dienstleistungen

1.3.2.1 Analyse

- Die Gemeinde Fuschl am See hat nicht zuletzt aufgrund der Fremdenverkehrswirtschaft und ihrer geographischen Lage als Betriebsstandort generell eher untergeordnete Bedeutung wobei jedoch positive Ansätze zu erkennen sind.
- Die angesiedelten Betriebe dienen vorwiegend der örtlichen Versorgung, nur wenige haben einen weitreichenderen bzw. weltweiten Einzugsbereich.
- Die Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze liegt weit unter der Zahl der Berufstätigen, eine deutliche Verbesserung dieser Situation durch Ansiedlung neuer Betriebe wird gewünscht und soll verstärkt verfolgt werden.
- Die vorhandenen Dienstleistungsbetriebe sind zahlenmäßig und auch hinsichtlich der Beschäftigten erheblich mehr als die Gewerbebetriebe, Schwerpunkt sind der Bereich Beherbergungs- und Gaststättenwesen sowie die Handelsbetriebe und Marketing.
- Was die Versorgung der Bevölkerung durch Lebensmittelgeschäfte anlangt, so ist festzustellen, dass die derzeit vorhandenen 2 Betriebe auf den Siedlungsraum der Gemeinde verteilt sind, so dass gegenwärtig eine ausreichende Versorgung des Siedlungsraumes als gegeben anzusehen ist.

- Die in der Gemeinde niedergelassenen Gewerbe sind größtenteils dem Baunebengewerbe und der Holzverarbeitung zuzuordnen.
- Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete südlich des Ortes (Red Bull) und an der alten Bundesstraße ca. 2 km westlich des Ortszentrums.
- Durch die Ansiedlung der Zentrale eines weltweit bedeutenden Verwaltungszentrums einer Getränkefirma und die Errichtung eines Maschinenbau- und Fertigungsbetriebes sind erst Ansätze einer mehrschichtigen Wirtschaftsform erkennbar.

1.3.2.2 Zielsetzungen

- Ansiedlung neuer Betriebe in der Gemeinde, die in die Struktur einer Fremdenverkehrsgemeinde passen, um den Auspendlerüberhang zu reduzieren und der einheimischen Bevölkerung einen Arbeitsplatz in der Gemeinde bieten zu können. Ganz besonders wird hier auch an die Nebenerwerbslandwirte gedacht, die durch kurze Wege/Zeiten zum Arbeitsplatz entsprechend mehr Zeit für die Landwirtschaft zur Verfügung hätten. Zusätzlich würde das Verkehrsaufkommen reduziert werden können.
- Wünschenswert wäre ein höherer einheimischer Arbeitskräfteanteil in den Fremdenverkehrsbetrieben.
- Es sollten vor allem solche Betriebe angesiedelt werden, die dem örtlichen und über örtlichen Bedarf entsprechen.
- Für Güter des täglichen Bedarfes soll mit dem derzeitigen Versorgungsstatus das Auslangen gefunden werden, wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Metzgers.
- Das Dorf soll auch weiterhin Schwerpunkt der Versorgungs- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und in diesem Sinne ausgebaut werden können.
- Als Gewerbestandorte sollen vorwiegend solche Flächen ausgewiesen werden, die sich mit dem Fremdenverkehr nicht konkurrenzieren und in den Naturraum eingefügt werden können.
- Eine weitere wesentliche Zielsetzung ist, dass die in der Gemeinde vorhandenen Betriebe erhalten bleiben sollen und durch geeignete Ausweisung im Flächenwidmungsplan gesichert werden.

1.3.2.3 Maßnahmen

Um die Voraussetzung für die Ansiedlung neuer Betriebe zu schaffen, die eine Errichtung in der Form ermöglichen, dass der für den Fremdenverkehr bedeutsame Naturraum nicht beeinträchtigt wird.

Diese Bereiche wären:

- a) Östlich des Feichtingergutes (teilweise schon bestehend)
- b) Bereich des Betriebsstandortes Red Bull (Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden und Osten vorsehen).
- c) Erweiterung des Standortes „Altstoffsammelhof“ in Richtung Osten.
- d) Angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet von St. Gilgen (Gimsen) in Richtung Westen.

1.3.3 Fremdenverkehr – Naherholung

1.3.3.1 Analyse

Die Bedeutung der Gemeinde als Fremdenverkehrsgemeinde und Naherholungsgebiet wurde schon im ersten Kapitel behandelt und die Notwendigkeit, entsprechende Maßnahmen zu setzen, festgestellt.

1.3.3.2 Zielsetzungen

- 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 wie quantitativen 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.
- Verbesserung des Angebotes und der Qualität des öffentlichen Strandbades, allenfalls auch durch Hinzunahme von Flächen für eine Betriebsansiedlung, die im weitesten Sinne unter „WELLNESS“ einzustufen ist.
Im Bereich des Strandbades bzw. auf den Flächen des Campingplatzes (ehemaligen Campingplatzes) ist ein Beherbergungs-Großbetrieb mit der

Zielbestimmung Strandbad –Wellness vorzumerken. Als Richtzahl werden ca. 80 Gästezimmer angestrebt.

Das Strandbad, sowie der Wellnessbereich ist öffentlich zu führen und öffentlich zugänglich zu erhalten.

- Seeuferbereiche mit Ausnahme zwischen „Seewinkel“ und „Brunnwirt“ sind von jeglicher Verbauung und diversen Einbauten freizuhalten. Nach Möglichkeit ist die freie Zugänglichkeit zu bewahren.
- Schaffung und Ausbau eines Radwegenetzes.
- Die Verlängerung der Saison vor und nach den Sommermonaten durch ein verstärktes Angebot an Wanderwegen.
- Die Möglichkeit für einen Campingplatz Standort soll auch zukünftig gegeben sein.
- Die Gemeinde ist interessiert evtl. einen zusätzlichen Standort Widmung „Grünland-Campingplatz“ mit den nutzungsnotwendigen Zusatzeinrichtungen zu schaffen. Denkbar wäre für die Gemeinde der Standort Wesenauer-Badeplatz in landschaftsverträglicher Ausdehnung Richtung Westen, bis zum bestehenden Seeweg.

1.3.3.3 Maßnahmen

- Die bestehenden Betriebe sollen die Möglichkeit für die Erweiterung, insbesondere für eine Qualitätsverbesserung erhalten.
- In Verbindung mit dem bestehenden öffentlichen Strandbad soll die Möglichkeit geschaffen werden, für die einheimische Bevölkerung und den Feriengast einen Betrieb anzusiedeln, welcher der Erholung, Gesundheit und Wellness dient.
- Im Zuge des Ausbaues des Rad- und Wanderwegenetzes soll auch die eine oder andere Versorgungsstelle in Form von bewirtschafteten Kleinbetrieben geschaffen und somit ein Zuerwerb für landwirtschaftliche Betriebe ermöglicht werden.
- Ausbau des Bedarfs- und Schiffsverkehrs mit den dazugehörenden Einrichtungen.
- Im Winter wird die Gemeinde häufig zum Langlaufen aufgesucht, es ist notwendig, die Gaststätten (Jausenstationen) im Bereich der Loipe auszubauen, um nicht an Attraktivität einzubüßen.
- Darüber hinaus soll das Angebot an Attraktionen wie Pferdeschlittenfahrten, Reiten u.ä. weiterbetrieben werden (siehe Freiraumkonzept).

2. Freiraumkonzept

2.1 Gesetzliche Grundlagen

- Im Raumordnungsgesetz ROG 1998 sind im §2 in den Raumordnungszielen und Grundsätzen wesentliche Leitlinien für den Inhalt des Freiraumkonzeptes gegeben.

So heißt es in §2 Abs. 1 und 2 unter anderem:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Insbesondere ist anzustreben:
 - a) die Sicherung des Bodens, der Pflanzen- und der Tierwelt;
 - b) die Erhaltung und Wiederherstellung der Reinheit der Luft und der Gewässer sowie des natürlichen Klimas;
 - c) der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Naturgegebenheiten sowie des Landschaftsbildes.
- Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinne verhindern können. Die Nutzung von Wasserkraften hat unter möglicher Schonung der Landschaft und des Naturhaushaltes zu erfolgen.
- Die Bevölkerung ist vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfanges sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich zu schützen.
- Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird. Als gleich bedeutsam ist der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter und solcher Stadt- und Ortsgebiete zu betreiben und durch Maßnahmen der Dorf- und Stadterneuerung zu unterstützen.
- Die Erhaltung einer lebensfähigen bäuerlichen Land- und Forstwirtschaft ist sicherzustellen. 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.

schaftliche Nutzung zu sichern und die strukturelle Einheit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten.

- Der Fremdenverkehr ist unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Raumes, der Erfordernisse des Landschafts- und 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.
- Die Gebiete, die sich für die Erholung eignen, sind zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierbei ist insbesondere der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten zu sichern bzw. anzustreben.

Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Verstärkte Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
- Sparsame Verwendung von Energie und vermehrter Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger

2.2 Allgemeiner Überblick

Das Gemeindegebiet von Fuschl am See befindet sich durch seine Lage in den Bergen der Osterhorngruppe bzw. im Salzburger Salzkammergut in einem landschaftlich wunderschönen Raum.

Es ergeben sich daher unter dem generellen Aspekt eines schonenden Umganges mit dem Naturraum bzw. Schutzes folgende übergeordnete Zielsetzungen, die aber die Entwicklung des Fremdenverkehrs und den gewünschten Betriebsansiedlungen nicht zuwider laufen sollen.

2.3 Übergeordnete Zielsetzungen

- Die noch vorhandenen Grünräume und Grünzüge zwischen den bestehenden Siedlungen sind als solche auch in Zukunft zu erhalten.
- Die in diesen Bereichen vorhandenen Waldflächen sind als landschaftsgliedernde Elemente zu erhalten, eine Änderung des Landschaftsbildes durch Aufforstungen größeren Ausmaßes wird abgelehnt, auch unter dem Aspekt,

die bestehenden Sichtverbindungen im Talbereich und zum Fuschlsee zu erhalten (Waldanteil ca. 66%).

- Die Siedlungsränder sind entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen, um die Siedlungen optimal in das Landschaftsbild zu integrieren.
- 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.
- Entsprechend dem Raumordnungsziel, die Bereiche, die sich für Erholung eignen, zu sichern und weiterzuentwickeln, werden Vorrangzonen für Erholung festgelegt und sind in ihrem Bestand zu sichern und von nicht mit dieser Funktion zu vereinbarenden Nutzungen freizuhalten.
- Die Bereiche, in denen vermehrt ökologisch besonders wertvolle Flächen zu finden sind, werden als ökologische Vorrangzonen gekennzeichnet und zwar die Kennzahlen Nr.: 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 35, 47, 48, 52, 57, 69, 71, 72, 73, 83, 85, 86, 88, 107, 110 und 111, gemäß Strukturplan Biotopkartierung.

2.4 Detaillierte Festlegungen

2.4.1 Grünräume und Grünzüge

Die Grünräume und Grünzüge decken sich vorwiegend mit den ausgewiesenen landwirtschaftlichen Vorrangzonen und dem bewaldeten Gemeindegebiet.

2.4.2 Grünkeile im Bereich der Siedlungsgebiete

Grünkeile sind vorwiegend in jenen Bereichen angeordnet, wo eine Sichtverbindung vom oder zum See bzw. von landschaftlich prägenden Punkten zueinander gegeben sind.

2.4.3 Landwirtschaftliche Vorrangzonen

Zur Erhaltung eines gesunden Bauernstandes, aber auch aus landschaftspflegerischen Überlegungen werden folgende Flächen als landwirtschaftliche Vorrangzonen ausgewiesen.

- Bereich Feldgut und Schöffbaumgut
- Bereich nördlich des Ortszentrums (Haslgut)
- Bereich Haslwaldgut – Gablergut
- Bereich Kirchenbühel
- Ruminggut – Ellmau – Oberellmau (Senngut, Mathiesen- und Rehgrasgut)
- Feichtergut – Perfallgut – Bambichlgut – Sommeraugut
- Hohenaugut – Wesenaugut
- Feichtingergut - Unfriedinggut

2.4.4 Vorrangzonen für Erholung

Als Vorrangzonen für die Erholung werden jene Bereiche ausgewählt, die aufgrund ihrer landschaftlichen Gegebenheiten sowie vorhandener Erholungseinrichtungen dafür besonders geeignet sind. Diese Flächen decken sich mit Ausnahme des Ortsbereiches zwischen Seewinkel und Brunnwirt mit dem Ufer des Fuschlsees und der angrenzenden Grundstücke, der Flächen rund um den Filblingsee sowie dem örtlichen Naherholungsraum am Hochfeld.

2.4.5 Ökologische Vorrangzonen

Als ökologische Vorrangzonen werden die in der Biotopkartierung unter den Nummern 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 35, 47, 48, 52, 57, 69, 71, 72, 73, 83, 85, 86, 88, 107, 110 und 111, angeführten Flächen ausgewiesen.

2.4.6 Maßnahmen zu weiteren übergeordneten Zielsetzungen

- Die Siedlungsgebiete sind auf die im Siedlungs- und Ortsbildkonzept festgelegten Bereiche zu beschränken, neue Siedlungstätigkeit im Grünland kann nicht erfolgen.
- Um die Siedlungsgebiete möglichst gut in die Landschaft zu integrieren, wird eine Bepflanzung der Siedlungsränder mit standortgerechten Gehölzen empfohlen. Die Umsetzung dieser Zielvorgaben könnte im Rahmen der Bebauungsplanung über Pflanzgebote erfolgen.

2.4.7 Erholungs- und Freizeiteinrichtungen

Generell haben die Erholungs- und Freizeiteinrichtungen dem Charakter des Naturraumes zu entsprechen und sind so zu gestalten, dass sie sich in diesen einfügen.

- Das Sportzentrum der Gemeinde befindet sich südlich des Ortszentrums nahe der Schule, wo auch ein großer Kinderspielplatz vorhanden ist.
- Das vorhandene Wanderwegenetz ist ausreichend. Eine gute Erhaltung und Pflege desselben ist sicherzustellen. Die Beschilderung ist aber teilweise zu verbessern, vor allem im Bereich um das Dorf.
- Neben dem Image als „wanderbare Gemeinde“ soll Fuschl am See auch im Bereich des Radsportes Bedeutung erlangen. Dabei sollen sowohl „Familienrouten“ als auch Routen für ausgesprochene „Mountainbiker“ angeboten werden, wobei diese Routen voneinander zu trennen sind. Die vorgesehenen Routen sind in der Plandarstellung des Freiraumkonzeptes eingetragen.
- Wanderer und Mountainbiker sind möglichst auf getrennten Wegen zu führen, um so gegenseitige Gefährdung zu vermeiden. Nach Möglichkeit soll das bestehende Wegenetz genutzt werden.
- Im Zuge der Regionalplanung wäre mit den anderen Gemeinden zu erörtern, inwieweit der Aufbau eines regionalen „Bikernetzes“ sinnvoll sein könnte.
- Für den Wintersport ist die Langlaufloipe zu sichern, (Führung siehe Plan), Rodelbahn und Winterwanderwege sollen erhalten bleiben.

- Auch an Naturrodelbahnen soll weiterhin ein Angebot bestehen, Möglichkeiten zum Eislaufen auch auf einer Natureisfläche am Fuschlsee ist vorhanden. Eine weitere Natureislauffläche liegt im Bereich der Tennisplätze.

2.4.8 Wald

Rund 66 % des Gemeindegebietes sind (lt. Katasterstand 1988) bewaldet, die Schutzfunktion überwiegt bei weitem die anderen Funktionen des Waldes.

Entsprechend den Zielsetzungen des Waldentwicklungsplanes sind die Waldflächen zu erhalten und die verschiedenen Waldfunktionen zu sichern und zu verbessern.

Die Zielsetzungen der Gemeinde lauten:

- Der Wald ist in gutem Zustand zu erhalten, wo dieser nicht mehr gegeben ist, soll er wieder hergestellt werden.
- Sicherung und Erhaltung des Waldes in den Tallagen, soweit im Siedlungskonzept nicht ausdrücklich eine Siedlungsentwicklung in diesen Bereichen vorgesehen ist. Kein weiteres Aufforsten, um das Landschaftsbild dieser Teilräume zu erhalten.
- Sicherung und Erhaltung des Waldes auf den Bergen
- Schutz und Pflege des Waldes, um seine ökologischen Funktionen auch in Zukunft zu sichern.
- Sorgsame und pflegende Bewirtschaftung des Waldes ohne zerstörende Eingriffe durch maschinelle Bearbeitung.
- Die Nutzung des Waldes auch für touristische Zwecke.

2.4.9 Umweltbelastungen

Die derzeit im Bereich der Bundes- und Landesstraßen auftretenden Lärmbelastungen sind zwar nach wie vor relativ gering, werden an Tagen mit erhöhtem Ausflugsverkehr aber schon jetzt als störend empfunden. In Lärmverdachtszonen können daher für eine Wohnbebauung besondere Schutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich sein.

Die allgemeine Verkehrsentwicklung und der Fremdenverkehr auch in den angrenzenden Regionen wird voraussichtlich zu einem weiter verstärkten Verkehrsaufkommen führen.

- Im Zuge der Erstellung des Flächenwidmungsplanes und der Bebauungspläne ist vor allem im Nahbereich der Bundes- und Landesstraßen vorausschauend darauf Bedacht zu nehmen, dass die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen bei gestiegener Lärmbelastung von den betroffenen Grundbesitzern auch tatsächlich durchgeführt werden bzw. durchgeführt werden können.
- Verkehrsberuhigte Abschnitte insbesondere im bewohnten Ortszentrum sollen geschaffen werden.

2.4.10 Geologische Verhältnisse

Fuschl am See liegt geologisch an der Verbindung der nördlichen Kalkalpen zur Flyschzone, die Geländeformationen bestehen Großteil aus Dolomit (Wettersteindolomit), der in den Talungen durch Moränenschotter überlagert ist. Gleithorizonte und Rutschungsgefährdungen bestehen nur in wenigen Bereichen.

2.4.11 Gefahrenzonen

Die Siedlungen berühren immer wieder Gebiete, in denen gelbe und auch rote Gefahrenzonen sowie blauer und brauner Hinweisbereich festgelegt wurden, ebenso auch Überflutungsbereiche.

- Siedlungen dürfen in diesen Gebieten, wenn überhaupt, nur unter Einhaltung der Auflagen des forsttechnischen Dienstes der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLV) abgerundet und aufgefüllt werden.

2.4.12 Wasserwirtschaft

Als Grundsätze für die nachfolgende generelle Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes sind zusätzlich zu den Voraussetzungen für eine Baulandwidmung folgende grundsätzliche Ziele und Maßnahmen aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegeben:

- Die Uferstreifen der Gewässer sind von Baumaßnahmen freizuhalten (kleinere Gewässer mindestens 5m breiter Gewässerbegleitstreifen).

- Die vermehrt anfallenden Oberflächenwässer aus Dachflächen und befestigten Flächen von Baugebieten sind nach Möglichkeit zu versickern oder – wenn dies aufgrund der geologischen Verhältnisse nicht möglich ist – über Retentionsanlagen in die Gewässer schadlos abzuleiten.

2.4.13 Friedhof

Der Friedhof der Gemeinde befindet sich im Ort Fuschl am See. Derzeit sind noch einige Grabstellen frei, dennoch sind Erweiterungsflächen für die Zukunft erforderlich.

- Die Zufahrt zum Pfarrhof hat vom Süden her zu erfolgen. Die dadurch freiwerdende Fläche der Zufahrt ist als Erweiterungsfläche des Friedhofes vorzusehen.

3. Siedlungs- und Ortsbildkonzept

3.1 Analyse

Fuschl am See ist seit der Jahrhundertwende als wachsender Fremdenverkehrs-ort anzusehen, der dadurch einen nicht unerheblichen Zweitwohnungsanteil besitzt.

Gemäß Häuser- und Wohnungszählung 2011 betrug der gesamte Wohnungsbestand 792 Wohnungen, davon waren 584 (knapp 74%) Hauptwohnsitzwohnungen.

Gewachsene Siedlungsgebiete sind:

- i. das Dorf als Kirchdorf
- ii. Ellmau
- iii. Brunn und Oberbrunn mit neuer Bebauung
- iv. Schöfbaum mit Winkl
- v. Bundesstraße bis Perfalleck

~~Die Siedlungsentwicklung war bis zum Jahre 1971 gering, ab 1971 bis 1991 überdurchschnittlich hoch.~~

Die Bautätigkeit verlief weiterhin relativ stark, das Wachstum der gesamten Gebäude hat sich in den letzten 20 Jahren bei knapp 40% im 10-Jahresabstand eingependelt. Diese Entwicklung ging auch einher mit einem relativ starken Wohnungswachstum. Dabei ist insbesondere ein äußerst starkes Wachstum zwischen 2001 und 2011 auffällig.

Die im REK festgelegten Entwicklungspotentiale sind nicht besonders groß, es gibt im Ortskern zwei Siedlungserweiterungsbereiche und zwar im Messnerfeld und im südlichen Teil um das Schulfeld mit einem gesamten Entwicklungspotential von etwa 3,5ha. Weiters sind noch generell textliche Festlegungen zu möglichen Arrondierungen vorhanden, diese wurde auch in einem Plan dargestellt und daraus ein gesamtes Flächenpotential von etwa 2ha ermittelt.

Nicht unerhebliche Reserven weist der FWPL auf, hier sind etwa 7,1ha Wohnbaulandreserven enthalten.

Zur Struktur dieser Reserven ist Folgendes festzustellen:

Die gesamten oben angeführten Reserven setzen sich aus 75 Einzelflächen zusammen, das heißt, dass eine durchschnittliche Baulandreserve ein Flächenausmaß von ca. 952m² aufweist. Es gibt kaum flächenmäßig sehr große Reserven, rechnet man Einzelflächen mit einer Größe über 1.500m² heraus, so kommt man auf insgesamt 7 Flächen mit einem Gesamtausmaß von 14.155m², also bei diesen größeren Flächen zu einem durchschnittlichen Wert von rund 2.000m² je Fläche.

Von diesen 75 Flächen verfügen insgesamt 61 oder knapp über 80% über eine Nutzungserklärung, die älter als 10 Jahre ist. Es handelt sich daher dabei auch um jene Flächen, die bereits wenigstens 10 Jahre lang als Bauland ausgewiesen sind (viele davon auch erheblich länger).

Bei 7 Flächen konnten keine Nutzungserklärungen gefunden werden, weitere 7 Flächen weisen eine Nutzungserklärung jünger als 10 Jahre auf, davon 6 Flächen aus der seinerzeitigen Umwidmung Leitner-Treindl im Bereich Ellmau.

3.2 Baulandbedarfsberechnung

Nach den Aussagen des übergeordneten Sachprogrammes „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ hat die Gemeinde Fuschl am See als „sonstige Gemeinde“ Bauland künftig vorrangig auf den eigenen Bedarf abzustimmen, als maximale Variante ist eine Baulandausweisung im Rahmen von zusätzlich 15% der vorhandenen Wohneinheiten möglich.

Ermittelt man aufgrund aktueller Zahlen und Entwicklungen den Baulandbedarf für 10 Jahre, so ergibt sich folgendes Bild:

Schreibt man den Trend des Wohnungszuwachses der Hauptwohnsitzwohnungen fort, so ergibt das einen Zuwachs von knapp 25%. Dies ist wahrscheinlich unrealistisch, andererseits auch aufgrund des Sachprogramms nicht möglich, da hier ein maximaler Wohnungszuwachs von 15% der Baulandbedarfsberechnung zugrunde gelegt werden darf. Bezogen auf den Hauptwohnsitz-Wohnungsbestand von 584 im Jahr 2011 wäre dies ein Zuwachs um knapp 90 Wohnungen.

Eine andere Methode ist die Hochrechnung der Haushaltsentwicklung (Anmerkung: die Zahl der Hauptwohnsitzwohnung korreliert sehr gut mit der Entwicklung der Zahl der Entwicklung der Zahl der Privathaushalte).

Geht man von einem natürlichen Bevölkerungszuwachs von 5% aus (2001 bis 2011 plus 7%), würde die Einwohnerzahl 2011 binnen 10 Jahren auf 1.550 Einwohner ansteigen. Geht man von einem Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße auf 2,4 aus (2001: 2,8, 2011: 2,5), so gäbe es in 10 Jahren 645 Haushalte, was gegenüber dem Referenzjahr 2011 einen Zuwachs von plus 60 bedeuten würde.

Damit ist noch kein Wohnungsbedarf für zuwandernde Personen abgedeckt. Die Wanderungsbilanz war in den letzten 10 Jahren um + 50 Personen positiv, geht man vom gleichen Szenario aus und unterstellt eine durchschnittliche Haushaltsgröße bei den wandernden Personen von 3,0 würde daraus ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 15 Wohnungen entstehen. Der gesamte Wohnungsbedarf für einen Zeitraum von 10 Jahren läge somit bei 75 (würde man den vom Sachprogramm noch erlaubten Wohnungszuwachs von 15%, bezogen auf 2011, anlegen), so ergäbe sich ein Zuwachs von 90.

Würde man den gesamten Wohnbaulandbedarf im Einfamilienhausbau decken und einen Bruttobaulandbedarf von 700m² ansetzen (ist eine Nettogrundstücksgröße von 550m² bis 600m²), so ergibt sich ein Bruttobaulandbedarf von etwa 5,2ha.

Dieser Wert verringert sich naturgemäß, wenn man einen bestimmten Anteil der Deckung des Wohnungsbedarfes verdichteteren Bauformen zuordnet.

Die Gemeinde möchte sich mit dem Rahmen des 10-Jahres-Bedarfes nicht unnötig selbst einschränken, ist sich aber bewusst, dass diese Baulandmenge auch nicht gewidmet werden muss.

Aus diesem Grunde wird der Bruttobaulandbedarf für Wohnen für einen Zeitraum von 10 Jahren mit 5ha festgelegt.

3.3 Siedlungsleitbild

- Das Ausmaß der künftigen Baulandwidmung wird auf den gemeindeeigenen Bedarf abgestimmt.
- Zuzüge werden in Hinkunft nur noch im Rahmen der ausgewiesenen Flächen möglich sein, wodurch ein entsprechend langsames Bevölkerungswachstum und Integration aller Bewohner in die Kommune sicherzustellen sein sollte.

Die Teilabänderung des REK's erfolgt das Ziel, insgesamt wieder mehr Standortalternativen für die Ausweisung von möglichem Wohnbauland zu haben.

Sollen in diesen Entwicklungsbereichen Flächen über den Eigenbedarf hinaus gewidmet werden, so soll dies nur mit Baulandsicherungsvereinbarungen möglich sein.

- Die künftigen Bauformen haben der Baustruktur der Gemeinde zu entsprechen, das heißt Einfamilienhausbebauung unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – mit entsprechend kleineren Grundstücken, ansonsten Reihenhausbauung oder Haus in der Gruppe bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser.
- Generell sind die Siedlungsränder klar zu begrenzen und durch entsprechende Gestaltung und standortgerechte Bepflanzung in die Landschaft zu integrieren. Die entsprechenden Festlegungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

3.4 Aussagen zur künftigen Entwicklung der einzelnen Siedlungen

1.3.4 Festlegungen im Entwicklungsplan:

Im Entwicklungsplan sind als Ausgangspunkt für die künftige Weiterentwicklung die Siedlungs- und Bebauungsstandorte in Form der bestehenden Widmungen festgelegt. Die Eintragung der Flächenwidmung entspricht dem Bestand bei Beschlussfassung des Entwicklungskonzeptes.

Die für die Entwicklung vorgesehenen Flächen sind unterteilt in größere bauliche Entwicklungsflächen sowie in kleinflächige Entwicklungen, die als bauliche Ergänzungen, Arrondierungen oder Auffüllungen anzusehen sind.

Über diese Eintragungen hinaus sind noch kleinflächige Arrondierungen zulässig, wenn die zusätzliche Fläche mindestens an zwei Seiten an Bauland angrenzt und sämtliche Erfordernisse der technischen Infrastruktur gegeben sind,

also eine sofortige Bebauung ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen möglich ist.

Im Anschluss an gewidmete Flächen, wo keine Entwicklung planlich dargestellt oder auch die Bedingungen für eine siedlungsstrukturelle Arrondierung nicht gegeben sind, können Entwicklungen nur insoweit erfolgen, als es der baulichen Entwicklung oder besseren Bebaubarkeit von bereits gewidmeten bzw. bebauten Flächen betrifft und dieser kleinflächigen Erweiterung keine gravierenden raumordnungsfachlichen Gegebenheiten entgegen stehen.

Die folgenden textlichen Festlegungen sind eingeteilt in Aussagen für den Bestand, zuzüglich der festgelegten kleinflächigen baulichen Entwicklungen, für die größeren Entwicklungsflächen sind die Aussagen standortbezogen separat getroffen.

Fuschl am See - Ortskern:

Funktion: Ortszentrum (zentrale Einrichtungen und Dienste, sonstige Wirtschaftsfunktion (vorrangig Tourismus und sonstige wohn- und tourismusverträgliche Betriebe), Wohnen).

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie III gemäß Baudichtekonzept.

Die bauliche Entwicklung auf den Auffüllungs- und Arrondierungsflächen soll strukturkonform erfolgen. Dies gilt insbesondere auch für die Arrondierungsflächen A5, A6 und A7.

Sonstiges:

Bei der Bebauung von Freiflächen ist auf die Durchgängigkeit gemäß dem Prinzip der kurzen Wege zu achten.

Entwicklungsfläche Z1 (Dorf Nord): (Übernahme aus dem gültigen REK)

Nutzung:

Vorrangig Wohnen, im unmittelbaren Zentrumsanschluss auch sonstige zentrumsaffine Nutzungen.

Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung soll gesamthaft konzipiert werden, das heißt, dass man bei Einzelwidmungen zu prüfen hat, ob die gesamte Erschließung dadurch nicht behindert wird. Es ist auch auf die Weiterführung der Erschließung auf dem westlich angrenzenden Bereich, der (noch) nicht für eine bauliche Entwicklung vorgesehen ist, zu berücksichtigen.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II bzw. III gemäß Baudichtekonzept.

Flächenmäßige Entwicklung gemäß Plandarstellung, wobei die bestehende Widmung im Ausmaß von einer Parzellentiefe interpretierbar ist (gilt nur für die Entwicklung Richtung Westen, nicht Richtung Norden).

Widmungsvoraussetzung: keine

Rahmenbedingungen:

Magerwiesenbiotop im Norden durch Abstandshaltung berücksichtigen. Festlegung von Bodenschutzmaßnahmen in Bezug auf die Produktionsfunktion und teilweise auch die Reglerfunktion.

**Entwicklungsfläche Z2 (Dorf Süd):
(Übernahme aus dem geltenden REK)**

Nutzung:

Vorrangig Wohnen, im unmittelbaren Zentrumsanschluss auch sonstige zentrumsaffine Nutzungen.

Erschließung:

Auch hier gilt, dass bei Einzelwidmungen stets auf die gesamthafte Erschließbarkeit Rücksicht genommen wird, vor allem ist auf die Sicherung einer Querverbindung von Osten bis Westen zum Gemeindestraßennetz zu achten.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II bis III gemäß Baudichtekonzept.

Bauliche Entwicklung gemäß Plandarstellung.

Widmungsvoraussetzung: keine

Rahmenbedingungen:

Zum südlich angrenzenden Sportplatz ist eine Pufferwidmung festzulegen, die eine reine Wohnnutzung nicht ermöglicht.

Vorsehen von Bodenschutzmaßnahmen, insbesondere in Bezug auf die Produktionsfunktion, teilweise auch die Reglerfunktion.

Im Randbereich zur Wolfgangsee Landesstraße Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen oder entsprechende Abstandshaltung mit Wohnbaulandwidmung von dieser Straße.

Brunnfeld:

Die Vorgaben beziehen sich auf den wohngenutzten Bereich ohne Betriebsareal Red Bull.

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Kleinflächige Baulandabrundungen bei gegebener Erschließung möglich.

**Entwicklungsbereich südwestlich Brunnfeld (Nr. 6a):
(Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung des REKs)**

Funktion: Wohnen, wohnverträgliche betriebliche Nutzung

Erschließung:

Über bestehende Zufahrt zum südlichen Teil des Siedlungsgebietes.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Südgrenze etwa bündig mit der weiter östlich gelegenen Baulandgrenze.

Widmungsvoraussetzung: Rodungsbewilligung

Schönbichl:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Entwicklungsbereich Südostrand von Schönbichl (Nr. 7):

(Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung des REKs)

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Durch bestehende Erschließungsstraße.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Flächenmäßige Entwicklung gemäß Plandarstellung, der Entwicklungsbereich definiert sich nach außen hin in Form einer Baureihe anschließend an die bestehende Erschließungsstraße.

Widmungsvoraussetzung:

Rahmenbedingungen:

Lage im Landschaftsschutzgebiet – Landschaftsbild bei Bebauungsplanung berücksichtigen.

Berücksichtigung von Bodenschutzmaßnahmen, teilweise erhebliche Auswirkung auf Produktionsfunktion, teilweise geringere Auswirkungen sowohl auf Produktionsfunktion als auch Reglerfunktion.

Abstandshaltung zu weiter östlich gelegener Landwirtschaft ist zu berücksichtigen (wenigstens 50m).

Im Umwidmungsverfahren sind potentielle Auswirkungen auf die in diesem Bereich gelegenen Brunnen- und Quellschutzgebiete zu überprüfen.

Weiters ist im Umwidmungsverfahren auch das Thema der Lärmimmissionen einer näheren Betrachtung zu unterziehen.

Au:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie I gemäß Baudichtekonzept.

Bauliche Entwicklung ist abgeschlossen, lediglich Bestandsentwicklung.

Feichterarsiedlung:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie I gemäß Baudichtekonzept.

Kleinflächige Arrondierungen möglich (A17) – Strukturkonforme Bebauung.

**Entwicklungsbereich Südrand Feichterarsiedlung (Nr. 4):
(Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung)**

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Ausgehend vom bestehenden Erschließungssystem, es ist hier eine gesamthafte Erschließung bei Einzelwidmungen jeweils zu prüfen bzw. soll eine solche dadurch nicht verhindert werden.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie I gemäß Baudichtekonzept.

Flächige Entwicklung gemäß Plandarstellung, Richtung Südwesten soll die Möglichkeit für zwei Baureihen bestehen.

Widmungsvoraussetzung: keine

Rahmenbedingungen:

Es sind Bodenschutzmaßnahmen in Bezug auf die Produktion bzw. teilweise Reglerfunktion zu berücksichtigen. Zum südlich angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb ist ein Mindestabstand von 50m einzuhalten.

**Entwicklungsbereich nordwestlich Feichterarsiedlung (Nr. 5):
(Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung)**

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Erschließung ist über Bestand gegeben, bauliche Weiterentwicklung ist dabei zu berücksichtigen.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Flächige Entwicklung gemäß Plandarstellung mit Flexibilität hinsichtlich der Variation der Siedlungsgrenze bei Erschließungskonzeption im Ausmaß einer Parzellentiefe.

Widmungsvoraussetzung:

Baulandsicherung; als weitere Widmungsvoraussetzung gilt die Erteilung einer Rodungsbewilligung.

Rahmenbedingungen:

Das Bachbiotop am Nordwestrand ist durch eine entsprechende Abstandshaltung zu berücksichtigen. Allfällige Gefährdungen durch den nordwestlich gelegenen Bach sind zu berücksichtigen.

**Entwicklungsbereich nordöstlich Feichterarsiedlung (Nr. 6b):
(Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung)**

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Von bestehender Aufschließung im Südosten mittels einer Ringerschließung, die weiter nordwestlich mittels einer Brücke über den hier verlaufenden Bach in die Perfallegg Straße einmündet.

Im Zuge von Umwidmungen ist auf die Gesamterschließung Bedacht zu nehmen.

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Die Siedlungsgrenze im Wald ist im Zuge der Erstellung eines Detailerschließungskonzeptes dann entsprechend zu konkretisieren.

Rahmenbedingungen:

Lage im Wald.

Widmungsvoraussetzung: Rodungsbewilligung, Baulandsicherung

Steinbach:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

**Entwicklungsbereich Südrand Steinbach (Nr. 3):
(Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung)**

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Vor Inanspruchnahme ist ein Gesamterschließungskonzept zu erstellen.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Gemäß Plandarstellung mit Variationsmöglichkeiten entsprechend Erschließungskonzeption.

Widmungsvoraussetzung: Baulandsicherung**Rahmenbedingungen:**

In Bezug auf den Biotopschutz ist bei der Festlegung der südwestlichen Begrenzung der Entwicklung Rücksicht zu nehmen.

Bodenschutzmaßnahmen sind nur in Teilbereichen zu berücksichtigen, hier ist insbesondere die Produktionsfunktion betroffen.

Ellmau / Unterellmau:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie I gemäß Baudichtekonzept.

Beim kleinen Siedlungssplitter vor Ellmau ist strukturforme Auffüllung möglich.

Feuerwehrraumstätte:

Funktion: Feuerwehrstandort Wohnen bzw. wohnverträgliche wirtschaftliche Nutzung.

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Eine Erweiterung bis zum Waldrand erscheint möglich unter Beachtung der gegebenen naturräumlichen Gefährdungen (Steinschlag).

Eibensee:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie II gemäß Baudichtekonzept.

Bestandsentwicklung bzw. Auffüllung der Widmungslücke (A9).

Seewinkl bis Seeberg:

Funktion: Wohnen

Bauliche Entwicklung: Dichtekategorie I bzw. II gemäß Baudichtekonzept.

Hier gibt es einige Arrondierungsmöglichkeiten, die strukturkonform erfolgen sollen (A1, A2, A3, A4). Die Bebauung hat hier insbesondere auf die Höhenentwicklung Rücksicht zu nehmen.

Entwicklungsfläche Nordrand Winkl (Nr. 1): (Neuaufnahme im Zuge der Teilabänderung)

Nutzung: Wohnen

Erschließung:

Es ist hier die Zufahrt im Bereich Schoberstraße auf die Tauglichkeit zu prüfen, eine Alternative wäre (bei entsprechender Schaffung rechtlicher Möglichkeiten), die Zufahrt zum Golfplatz in Anspruch zu nehmen.

Vor Umwidmungen beim Entwicklungsbereich westlich der Straße ist ein Gesamtkonzept auszuarbeiten.

Bauliche Entwicklung:

Dichtekategorie I gemäß Baudichtekonzept.

Flächige Entwicklung gemäß Plandarstellung.

Widmungsvoraussetzung: Baulandsicherung

Rahmenbedingungen:

Biotopstrukturen am Westrand durch Abstandshaltung, ansonsten durch Festlegungen im Bebauungsplan berücksichtigen.

Auf allfällige Konflikte zum Golfplatz ist im Umwidmungsverfahren zu achten.

Bodenschutzmaßnahmen sind vor allem in Bezug auf die Produktionsfunktion, untergeordnet auch auf die Reglerfunktion zu berücksichtigen.

Auf potentiellen Konflikt zur nordöstlich angrenzenden Landwirtschaft ist zu achten.

Allfällige Auswirkungen auf die Scheibnerquelle im Westen sind zu prüfen.

Betriebsstandort Filbling:

Die Erweiterung links und rechts der alten Bundesstraße in Richtung Westen ist durch zweierlei Aspekte begrenzt:

1. Insofern als ein ausreichender Immissions- und Sichtschutz zum bestehenden Austragshaus gewährleistet ist und Richtung Bergseite soweit die naturräumlichen Gegebenheiten dies gestatten. .
2. Auf der Seeseite der alten Bundesstraße kann eine Erweiterung insofern erfolgen, als noch ein ausreichender Sichtschutz durch die bestehende Hügelkante erhalten bleibt.

Vor Umsetzung der Flächenwidmungsplanung ist für diesen Bereich ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, welches insbesondere den Sichtschutz zu berücksichtigen hat.

Betriebsstandort Red-Bull (Brunnfeld):

Eine Erweiterung des Betriebsstandortes rechtsufrig des Perfallbaches ist insofern möglich, als ein Sichtschutz in Form eines Waldsaumes Richtung Ort be-

stehen bleibt. Die ausgewiesene Rote Zone und Überschwemmungsflächen des Perfallbaches sind dabei zu berücksichtigen.

Betriebsstandort Recyclinghof (Mühlreit):

Die Erweiterung dieses Standortes ist vorrangig für kommunale Einrichtungen vorgesehen (Bauhof) Erweiterung bis zum östlichen Ende des Biotops und Steinbachstraße. Entlang des Ellmaubaches lediglich eine Ausweisung maximal bis zum westlichen Ende des Biotops.

Wenn bei den übrigen Wohnstandorten keine Flächen für Baulandsicherungszwecke verfügbar werden, wird festgelegt, dass auf diesem Standort auch eine Wohnentwicklung als Alternative zur bisher festgelegten Entwicklung Platz greifen kann.

Die Voraussetzung für diese Inanspruchnahme wäre der Abschluss einer Baulandsicherungsvereinbarung. Weiters wäre bei der Entwicklung dieses Bereiches auf allfällige Nutzungskonflikte zum Recyclinghof Rücksicht zu nehmen.

Außerdem wäre ein Gesamterschließungskonzept zu erstellen, im Zuge dessen auch der Entwicklungsbereich flächenmäßig genau abzugrenzen ist.

Von der Baudichte her wird der Bereich der Kategorie II zugeordnet.

Betriebsstandort Gimsen:

Im Anschluss an das Gewerbegebiet St. Gilgen bis zum Weg Richtung Hollereben. In diesem Bereich ist vor Umsetzung der Flächenwidmung ein verkehrstechnisches Erschließungskonzept zu erstellen und eine mögliche Integration der Biotopflächen in den Betriebsstandort zu prüfen.

3.5 Bauformen und –dichten in den verschiedenen Siedlungsgebieten

Als Rahmen bzw. Orientierungswert für die Bebauung bzw. Festlegung der entsprechenden Maßzahlen gilt nachfolgendes Baudichtekonzept.

Die Standorte werden in drei Kategorien eingeteilt, für die es jeweils entsprechende Richtlinien gibt:

Kategorie I:

Außen gelegene Standorte mit entsprechender Zentrumsentfernung bzw. Entfernung zum öffentlichen Verkehr.

Richtwert Grundflächenzahl: 0,225

Richtwert Baumassenzahl: 1,5

Bei der Festlegung der konkreten Dichte Berücksichtigung von Lage, Exposition und angrenzender Bebauungsstruktur bzw. auch der Größenstruktur der Grundstücke.

Kategorie II:

Lage im Einzugsbereich öffentlichen Verkehr, räumliche Nähe zum Ortszentrum.

Richtwert Grundflächenzahl: 0,275

Richtwert Baumassenzahl: 1,9

Bei der Bemessung gelten grundsätzlich die Richtlinien wie bei Kategorie I, hier kommt noch dazu, dass das maximale Ausschöpfen der Werte nur bei kleineren Grundstücken möglich ist, bei Baugebieten mit (historisch bedingten größeren Grundstücken) ist der Rahmen so festzulegen, dass eine strukturkonforme Bebauung entsteht bzw. weiterentwickelt wird.

Kategorie III: Ortszentrum

Hier ist zu differenzieren zwischen einer Bebauung im Bereich der unmittelbar zentralen Siedlungsgebiete, wo relativ große Bauvolumina auf kleineren Grundstücken stehen. Hier sind Höhen und Dichten im jeweiligen Einzelfall festzulegen.

Für die bauliche Entwicklung gibt es Rahmenvorgaben der Grundflächenzahl zwischen 0,275 bzw. 0,325, für die Baumassenzahl von 1,9 bis 2,3.

Hier ist das Ausschöpfen der Maximalwerte von Lage und Zuordnung zum Bestand, der Exposition bzw. gegebenenfalls Randlage des entsprechenden Baugebietes festzulegen.

Gleichermaßen ist auch die Verkehrserschließung als Kriterium heranzuziehen.

4. Verkehrskonzept

4.1 Übergeordnetes Verkehrsnetz

In Fuschl am See mündet die regional bedeutende Thalgauegger Landesstraße L227 in die überregional bedeutende Wolfgangsee-Bundesstraße B158. Eine Anbindung an die Westautobahn A1 ist über beide Straßenzüge möglich.

In Richtung Faistenau führt die „Perfalleck“- Gemeindestraße und stellt eine Verbindung zu den dortigen Erholungs- und Langlaufgebieten dar. Eine leistungsfähige Verkehrsverbindungen zu allen Nachbargemeinden ist gegeben.

4.1.1 Analyse

Insbesondere durch die B158, vor allem aber durch die L227 ist Fuschl am See einem nicht unerheblichen überregionalen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Vor allem an Wochenenden und an Tagen mit starkem Badebetrieb stellt neben dem fließendem Verkehr auch der ruhende Verkehr einen nicht unerheblichen Störfaktor dar. Dies obwohl am Ortseingang West (Strandbad) ein leistungsfähiger Parkplatz und auch im Bereich Einfahrt Mitte eine größere Parkfläche zur Verfügung steht.

In den Sommermonaten ist vor allem das Ortszentrum durch Ausflugs- und Durchzugsverkehr aber auch den ruhenden Verkehr (Falschparker) belastet.

Der verordnete Straßenzug der L227 führt durch das Ortszentrum und mündet im Bereich Einfahrt Mitte in die B158.

4.1.2 Ziele und Maßnahmen

- Um das Ortszentrum zu entlasten und vor allem in den Sommermonaten wirksame verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten und zur Verbesserung der Sicherheit des nicht unerheblichen Fußgängerverkehrs zu erzielen, soll der Straßenzug der L227 innerhalb der Gemeindegrenzen, jedenfalls innerhalb der bestehenden Ortstafeln durch die Gemeinde übernommen werden.
- Sollt die Landesregierung weiter auf dem „Lückenschluss“ bestehen, soll als Alternative zumindest die Führung des Straßenzuges L227 auf den seeseitigen Ast, die derzeitige Gemeindestraße verlegt werden.
- Die Beschilderung für den überregionalen Durchzugsverkehr in Richtung Thalgau und „Guter Hirte“ soll ersatzlos entfallen, da insbesondere Thalgau und die A1 auf leistungsfähigeren Verkehrswegen erreicht werden können.

4.2 Örtliches Straßennetz

4.2.1 Analyse

Das Gemeindestraßennetz ergänzt das übergeordnete Straßennetz und erschließt den gesamten Siedlungsraum der Gemeinde Fuschl am See. Mit Ausnahme des Straßenzustandes einiger Teilstrecken (Perfalleckstraße, Feichtingerstraße) ist der Straßenzustand zufriedenstellend und reicht auch hinsichtlich der Breite für das vorhandene Verkehrsaufkommen aus.

Die Erschließung der einzelnen abgelegenen Gehöfte erfolgt durch Güterwege, die ebenfalls in einem guten Ausbauzustand sind, ausgenommen davon ist die Zufahrt zum Rehgrashof, die noch nicht asphaltiert ist. Ein Antrag bei der Güterwegeabteilung des Amtes der Salzburger Landesregierung ist bereits eingebracht.

Probleme bereiten allenfalls jene Straßenzüge, die durch die Bundesstraße B158 durchschnitten werden. Dies vor allem im Bereich des Fußgängerüberganges Brunnwirt und im Bereich der Mündung der Ellmaustraße in die B158 auf Höhe des Objektes „Steakhouse“.

4.2.2 Zielsetzungen und Maßnahmen

Als Grundlage für die Steuerung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs wurde 1994 ein Verkehrskonzept bei DI Helmut Koch in Auftrag gegeben. Grundlage dieses Verkehrskonzeptes ist eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Ortes und eine Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer (Kraftfahrzeuge und Fußgänger) auf den einzelnen Straßenzügen innerhalb des Ortes. Entsprechende Vorschläge über die künftigen und sinnvollen Straßenquerschnitte sind in diesem Konzept enthalten.

- Innerhalb des Gemeindegebietes bzw. zumindest innerhalb der Ortstafeln soll die Landesstraße L227 als Gemeindestraße übernommen werden.
- Zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs soll eine „ortinterne Umfahrungsstraße“ errichtet werden, die mit dem Verlauf der derzeitigen „Kanalstraße“ ident ist. Dadurch ist eine bessere und verkehrssichere Erreichung des Kindergartens und der Schule durch Kraftfahrzeuge der Eltern gewährleistet.
- Zwischen der „Kanalstraße“ und dem Platz hinter der Raiffeisenkasse bzw. der Gemeinde soll ein Fußweg in Verlängerung des derzeitigen Zufahrtsweges zum Bauvorhaben Grill hergestellt werden. Dies stellt die kürzeste Verbindung vom Großparkplatz im Bereich des Strandbades zum Ortszentrum dar.
- Die Erschließung des Bebauungsgebiets Fuschl-Süd (Schulfeld) soll nicht vom Ortszentrum aus, sondern von Süden her über die zum Teil bereits errichtete, zum Teil nur planlich festgelegte Aufschließungsstraße erfolgen.

- Die noch nicht hergestellten bzw. asphaltierten Güterwege sind in einen ordnungsgemäßen Straßenzustand zu versetzen, auf dem Straßenzustand der Gemeindestraßen ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Die Breite der einzelnen Straßen soll unter Berücksichtigung zu erschließenden Bebauungsgebiete festgesetzt werden, wobei zur Verhinderung zu hoher Fahrtgeschwindigkeiten ein Ausbau auf ein Mindestmaß erfolgen soll.

4.3 Ruhender Verkehr

4.3.1 Analyse

Für den Ausflugsverkehr und die Strandbadbesucher, aber auch für die Besucher des Ortes steht im Bereich des Ortseinganges gegenüber dem Strandbad ein Großparkplatz zur Verfügung. Eine weitere Parkfläche befindet sich im Bereich der Einfahrt Mitte, hier ist die Parkdauer begrenzt. In den Wintermonaten werden sowohl ein Teil des Großparkplatzes, als auch der Parkplatz im Bereich der Einfahrt Mitte geräumt, so dass diese beiden Parkflächen das ganze Jahr über zur Verfügung stehen.

Mit wenigen Ausnahmen stehen für die örtlichen Betriebe ausweichend Parkflächen zur Verfügung.

Während der Sommermonate reichen zum Teil die vorhandenen Parkflächen nicht aus, so dass auf Verkehrsflächen geparkt wird, was zu nicht unerheblichen Behinderungen führt.

4.3.2 Zielsetzungen und Maßnahmen

Das Angebot an vorhandenen Parkplätzen reicht derzeit für die Gemeinde Fuschl am See aus. Änderungen sollen nur in der Qualitätsverbesserung und insbesondere in der fußläufigen Anbindung des Großparkplatzes beim Strandbad an das Ortszentrum erfolgen.

- Durch geeignete Maßnahmen soll das Falschparken, insbesondere im Ortszentrum, aber auch an den Straßenzügen entlang des Sees verhindert bzw. erschwert werden.

4.4 Fuß- und Radwegenetz

4.4.1 Analyse

An der B158 besteht zwischen Salzburg und Bad Ischl ein Radwegekonzept, das auch in der Gemeindevertretung Fuschl am See behandelt wurde. Hinsichtlich der Trassenführung existiert ein Gemeindevertretungsbeschluss, in dem auch die Prioritäten über die einzelnen Ausbauabschnitte festgelegt sind. Im Ort soll der Radweg durch das Ortszentrum geführt werden.

An Wanderwegen existiert ein dichtes Netz, bestehend aus reinen Wanderwegen, aber auch an Forststraßen und Güterwegen. Die wesentlichen Erholungsgebiete (rund um den Fuschlsee, Hochfeld, Filblingsee, Eibensee) aber auch die örtlichen Berge sind durch Wanderwege weitgehend erschlossen.

4.4.2 Zielsetzungen und Maßnahmen

- Das geplante Radwegenetz in Fuschl am See soll entsprechend den beschlossenen Plänen Zug um Zug ausgebaut und erweitert werden.
- Zwischen dem Großparkplatz beim Strandbad und dem Ortszentrum soll entsprechend der Studie des DI Rieger eine fußläufige Verbindung zum Ortszentrum hergestellt werden.
- Innerhalb größerer ausgewiesener, von Bebauungsplänen erfasster Gebiete sollen Fußwege situiert werden.
- Der Ausbauzustand der einzelnen Wanderwege soll erhalten, wenn möglich jedoch verbessert werden.
- Die Möglichkeit für die Benützung der Forst- und Güterwege für den Radtourismus soll geöffnet werden.
- Im Ortszentrum soll die Straßenraumgestaltung dermaßen erfolgen, dass eine Gleichberechtigung motorisiertem Verkehr und Fußgängerverkehr erzielt wird.

4.5 Öffentlicher Verkehr

4.5.1 Analyse

Fuschl am See ist durch den öffentlichen Verkehr bestens erschlossen, da praktisch stündlich Busverbindungen in Richtung Salzburg bzw. Bad Ischl bestehen.

Ein Großteil der Siedlungsgebiete befindet sich innerhalb des erforderlichen 500 m Einzugsbereiches der Bushaltestellen.

4.5.2 Zielsetzungen und Maßnahmen

- Der bestehende öffentliche Verkehr soll in der vorhandenen Form aufrecht erhalten bleiben.
- Zur Aufrechterhaltung des Komforts für die örtliche Bevölkerung und den in Fuschl am See wohnendem Gast soll die Buslinie auch weiterhin durch das Ortszentrum geführt werden. Bei Errichtung einer innerörtlichen Umfahrung (Fuschl-Süd) ist die Verkehrsführung neu festzusetzen.

5. Technisches und soziales Infrastrukturkonzept

5.1 Technisches Infrastrukturkonzept

5.1.1 Abwasserbeseitigung

Seit 1996 ist ein Großteil der Objekte der Gemeinde an Abwasserbeseitigungsanlage des Reinhalteverbandes Fuschlsee-Thalgau angeschlossen. Erfasst davon sind ca. 95 % der Objekte Einwohner und auch 95% der Bettenkapazität.

Der Plan hinsichtlich der „gelben Linie“ ist weitgehend abgeschlossen und sind weitere Ausbauten mit Ausnahme von Ergänzungen innerhalb des bebauten Bereiches nicht mehr vorgesehen.

5.1.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung innerhalb der Gemeinde Fuschl am See wird zu einem Großteil von der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde bestritten.

Neben einigen kleinen Wassergenossenschaften existiert noch als größeres Versorgungsunternehmen die Wassergenossenschaft Ellmau, die den Ortsteil Ellmau versorgt.

Die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde besitzt eine ausreichende Schüttung, so dass auch künftige Anschlussmöglichkeiten ohne Probleme gegeben sind. Die Qualität des Wassers wird durch eine vorhandene Filtrations- und Ozonisierungsanlage gewährleistet und ständig überprüft.

5.1.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Salzburg AG (früher SAFE). Die Anspeisung erfolgt sowohl aus Richtung St. Gilgen, als auch aus Richtung Tiefbrunnau, so dass eine ausreichende Versorgungssicherheit gewährleistet ist.

An das Versorgungsnetz der Salzburg AG sind derzeit alle Haushalte der Gemeinde angeschlossen.

- Neben der generellen Zielsetzung Energie einzusparen und damit sparsam umzugehen soll auch der Einsatz erneuerbarer und alternativer Energieformen ermöglicht werden.
- Aufgrund des örtlichen Walddreichtums ist die Versorgung mit Energie, die aus Holz gewonnen wird, ebenfalls zu forcieren.

5.1.4 Abfallbeseitigung

Die Gemeinde Fuschl am See ist Mitglied des Gemeindeverbandes „Abfall- und Umweltberatung Flachgau Ost“, der 1991 gegründet wurde und mit dem Gemeindeverband Osterhorngruppe von der Mitgliedschaft der Gemeinden her gesehen identisch ist. Ziel des Verbandes ist in allen Bereichen die Vermeidung von Abfall, die Verminderung und die Verwertung sowie die Beratung der Gemeindebürger. Für diese Zwecke finden laufend Veranstaltungen statt und wird diverses Informationsmaterial angeboten.

5.2 Soziale Infrastruktur

5.2.1 Erziehungs- und Bildungseinrichtungen – Volksschule und Kindergarten

Volksschule und Kindergarten wurden im Jahr 1996 neu errichtet und befinden sich in einem modernen, den erforderlichen Standard entsprechenden Zustand. Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und der noch vorhandenen freien Kapazitäten ist eine Erweiterung dieser Bildungseinrichtungen nicht erforderlich. Durch die kurze, fußläufige Verbindung zu den Sportanlagen der Gemeinde ist auch die Möglichkeit der Mitbenutzung dieser Anlagen für Unterrichtszwecke gegeben.

5.2.2 Jugendbetreuung und kulturelles Leben

- Im Kellergeschoss der Volksschule befindet sich ein „Jugendtreff“, der für 12 bis 16-Jährige die Möglichkeit von Zusammenkünften bietet. Die Führung dieses „Jugendtreffs“ soll jedoch unter geeigneter Aufsicht (am besten durch Elternteile) erfolgen.
- Den örtlichen Vereinen soll auch in Zukunft ein wesentlicher Anteil an der Jugendbetreuung und am kulturellen, dörflichen Leben der Gemeinde zukommen.

5.2.3 Öffentliche Verwaltung – öffentliche Sicherheit

Der Zentralität der Gemeinde entsprechend wird der Bereich der öffentlichen Verwaltung durch das Gemeindeamt ausreichend abgedeckt. Das zuständige Gendarmeriepostenkommando befindet sich in der Nachbargemeinde St. Gil-

gen, was sich zum Teil für die örtliche Ordnung und Sicherheit als nicht günstig erweist.

Die freiwillige Feuerwehr technisch und ausbildungsmäßig bestens ausgestattet, wird laufend dem Stand der Technik nachgerüstet und kann die erforderlichen Aufgaben bestens erfüllen.

Im Bereich der Abzweigung der Ellmaustraße von der B158 wurde der Neubau der Feuerwehrzeugstätte errichtet, so dass auch eine ausreichende, dem technischen Standard entsprechende Unterkunft für Mannschaft und Gerät gegeben ist. Änderungen in dieser Hinsicht sind nicht mehr vonnöten.

5.2.4 Sozial- und Gesundheitswesen

Die gesundheitliche Betreuung der Bevölkerung ist durch die gemeinsame Ordination der beiden Ärzte aus St. Gilgen derzeit ausreichend gesichert, ebenso steht während der Ordinationszeiten die St. Gilgener Apotheke mit einer Außenstelle in Fuschl am See zur Verfügung.

Eine zusätzliche Verbesserung des derzeitigen Zustandes durch die Ansiedlung eines niedergelassenen praktischen Arztes wäre wünschenswert.

Die zahnärztliche Versorgung über die Zahnärzte von St. Gilgen und Hof gewährleistet. Eine Verbesserung dieses Zustandes wäre allenfalls anzustreben.

Die nächsten Rot Kreuz Stationen befinden sich in Hof bei Salzburg (zuständig für die Gemeinde Fuschl am See) und Strobl.

Für die Betreuung der Senioren wurde im Jahr 1999 durch den Gemeindeverband Seniorenheim Hof das Seniorenheim „Haus Sebastian“ errichtet. Fuschl am See ist Mitglied dieses Gemeindeverbandes und besitzt 5 Pflegebetten in diesem Haus.

ANHANG

GEMEINDE FUSCHL

Räumliches Entwicklungskonzept Teilabänderung Wohnen

Liste der Entwicklungsflächen samt Flächenausmaßen
(Stand: Beschluss Gemeindevertretung 24.2.2016)

Größere Entwicklungsflächen:

Bereits im geltenden
REK festgelegt:

Z1	13.960m ²
<u>Z2</u>	<u>30.400m²</u>
Summe	44.360m²

Kleinere Arrondierungs-
und Ergänzungsflächen:

Bereits im geltenden
REK festgelegt:

A1	860m ²
A2	750m ²
A3	2.200m ²
A4	1.850m ²
A5	2.410m ²
A6	2.060m ²
A7	3.960m ²
A8	1.840m ²
A9	2.560m ²
A10	700m ²
A11	1.020m ²
A12	2.190m ²
A13	1.060m ²
A16	1.360m ²
A17	2.340m ²
<u>A18</u>	<u>880m²</u>
Summe	28.040m²

Neufestlegungen durch
Teilabänderung:

1	15.700m ²
3	16.020m ²
4	6.100m ²
5	5.810m ²
6a	4.100m ²
6b	10.730m ²
<u>7</u>	<u>4.720m²</u>
Summe	63.180m²

Neufestlegung durch
Teilabänderung:

A14	3.560m ²
<u>A15</u>	<u>2.670m²</u>
Summe	6.230m²