



Gemeinde Köstendorf

PLANUNGSBERICHT

**zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes
im Bereich "Gewerbezone Weng"**

GV-Beschluss: 20.09. und 14.12.2023

Druckdatum: 15.12.2023

Auftragnehmer: allee42 landschaftsarchitekten	Projektleitung: DI Andreas Schwarz
Bearbeitung: DI Claudia Zödl	Bearbeitung in der Gemeinde: Rupert Wallner
Geschäftszahl OrtsplanerIn: 409 FWTa 77/22-086	Aktenzahl der Gemeinde: 31/20-SM/W-2022
	Aktenzahl der Landesregierung: 21003-T320/42

OrtsplanerIn

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahrensablauf	3
2.	Veranlassung und Verfahrensgegenstand	4
3.	Vorbeurteilung der Umweltrelevanz	7
4.	Planungsgrundlagen	9
5.	Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen).....	18
6.	Infrastrukturelle Erschließung	21
7.	Strukturuntersuchung	23
8.	Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009).....	42
9.	Gutachten	43
10.	Auszug aus dem Flächenwidmungsplan.....	61

Impressum:



allee42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

1. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitpunkt bzw. von	bis
Öffentlichkeitsarbeit	07.07.2023	---
Vorbegutachtung der TAA	Antrag: 30.03.2023	LRG-Mitteilung: 01.08.2023
GV-Beschluss zur Auflage des TAA-Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	13.07.2023	---
Kundmachung der Auflage des TAA- Entwurfs (inklusive Bebauungsplan)	Von: 04.08.2023	Bis: 01.09.2023
Verständigung über Auflage des TAA-Entwurfs im Planungsgebiet (inklusive Entwurf des Bebauungsplanes)	14.08.2023	---
GV-Beschluss der TAA (inklusive Bebauungsplan)	20.09.2023 und 14.12.2023	---
Aufsichtsbehördliche Genehmigung der TAA	Antrag: 04.10.2023	Bescheid:
Rechtswirksamkeit der TAA (inklusive Bebauungsplan)		---

1.1. Anregungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung
	-	

1.2. Einwendungen

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung
1	Helmut Nocker, Franz Göttinger	Umwidmung wird abgelehnt: ROG-Ziele zum Schutz der Bevölkerung werden nicht eingehalten, keine Abwägung; Fläche wird für die Tunnelbaustelle benötigt; durch HL-Trasse wird in Köstendorf bereits sehr viel Grund verbraucht - Verlust von landwirtschaftlicher Fläche, fehlende Ausgleichsflächen für Bauern; Bewohner der Waldsiedlung werden zusätzlich belastet; Vorverträge können keine Widmung begründen; Auswirkungen auf Umwelt, Boden, Klima und Naturschutz wurden zu wenig beachtet. Auch werden Auswirkungen auf

		Trinkwasserversorgung und Hochwassersituation befürchtet. Antrag auf Nichtumwidmung.
2	Sivia Plainer	Umwidmung wird abgelehnt: Bedenken bzgl. Lärm und Feinstaub; mehr Straßenverkehr durch Ansiedlung von Firmen (weniger Sicherheit); Schwerverkehr verirrt sich in Waldsiedlung - Verkehrskonzept erforderlich; Wertverlust Immobilien; Auswirkungen auf das Wenger Moor, Flächenversiegelung
3	Franz Hutticher, Johann Goiginger	Umwidmung wird abgelehnt: Mooswiesen speichern Niederschlag, hochwertige Lebensräume, Kartierung nötig; Konflikte mit Bewirtschaftung der dazwischen liegenden Wiese; langdauernde Beeinträchtigung der Waldsiedlung - Häuser ablösen?, Fläche könnte für Baustelleneinrichtung oder als Ausgleichsfläche dienen; Gde braucht Einnahmen aus Kommunalsteuer nicht; Trinkwassermangel befürchtet; zu viel Bodenversiegelung.
4	Hildemar Holl	Ablehnung da Wiesen für Wasserrückhalt u. Naturschutz wichtig, zu viel Bodenversiegelung, Erholungsnutzung am Eisbach, bereits ausreichend Gewerbegebiete, Konflikte zu landw. Nutzung.

1.3. Regionalverband

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung
	RVSS	Stellungnahme zum Gestaltungskonzept

1.4. Stellungnahmen öffentlicher Planungsträger

Lfd. Nr.	Name - VerfasserIn	Inhalt der Äußerung
	-	

2. Veranlassung und Verfahrensgegenstand

2.1. Veranlassung

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalprogramm Seengebiet ist in Köstendorf-Weng eine (über-)regionale Gewerbezone vorgesehen. Nunmehr soll ein Teil dieser Fläche als Bauland gewidmet werden. Die Umwidmung war von der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts Weng abhängig, dieses ist seit Herbst 2022 in Umsetzung begriffen.

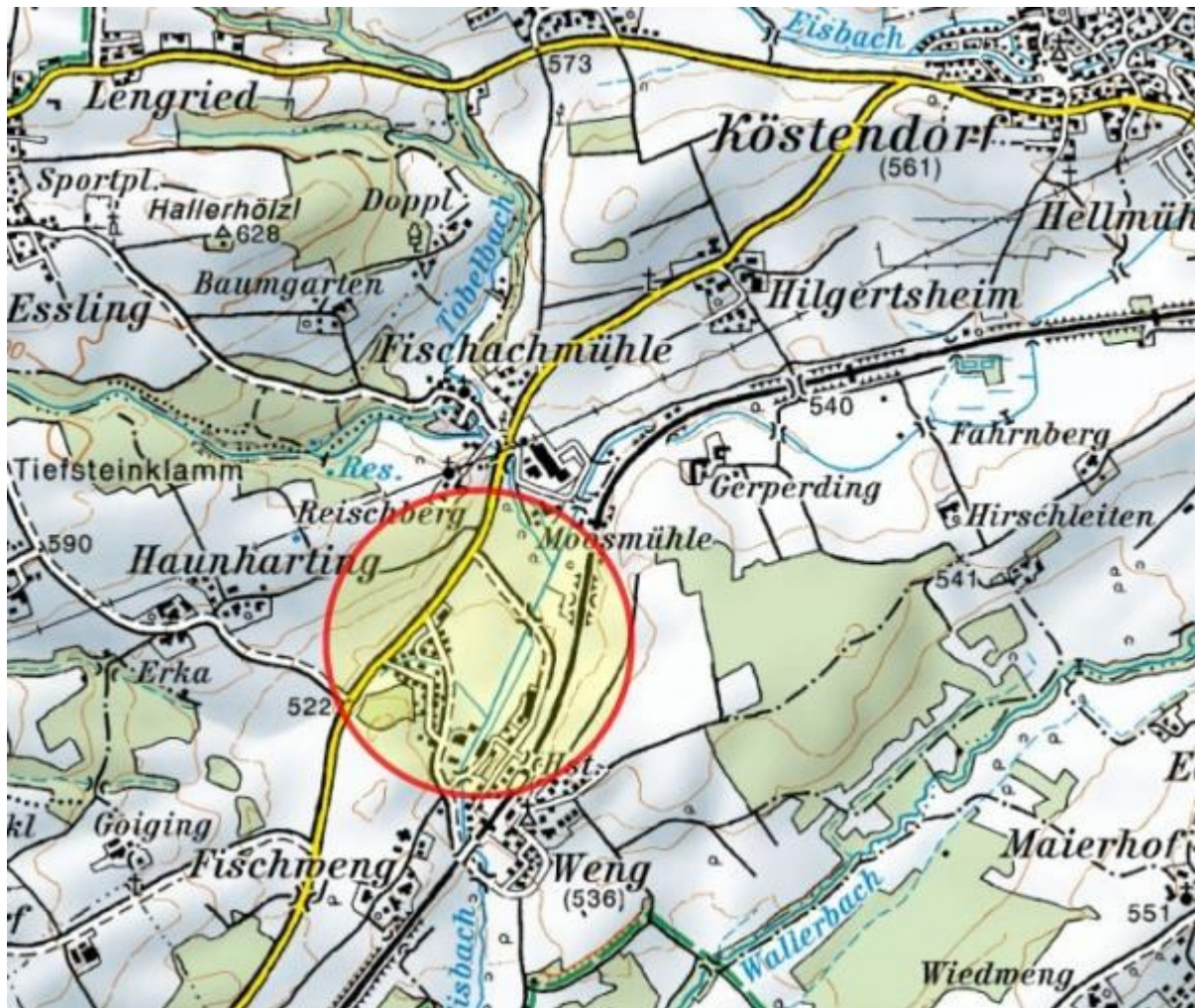
Die ggst. Umwidmung betrifft drei große Grundstücke zwischen L 238 und Eisbach, und zwar konkret die GP 519/1, 520/1 und 522 KG Tödtleinsdorf, welche als Gewerbegebiet und Betriebsgebiet ausgewiesen werden. Das dazwischen liegende Grundstück war nicht verfügbar und bleibt somit ausgespart. Zusätzlich werden einige Korrekturen durchgeführt, welche den Verlauf der Gemeindestraße (Wenger Straße) und den neuen Gewässerverlauf betreffen. Der Streifen zwischen Bauland und Gewässer soll als Grünland - Abstandsfläche gewidmet werden, eine Teilfläche im Mündungsbereich des Wiesengrabs, die derzeit noch im HQ30 liegt, wird als Aufschließungsgebiet Naturgefahren ausgewiesen.

Das Gesamtausmaß der Umwidmung beträgt ca. 62.395 m².

2.2. Lage der Abänderungsfläche:

Das Planungsgebiet liegt südwestlich von Köstendorf im Ortsteil Weng zwischen L 238 und Eisbach. An der Westseite grenzt die Walsiedlung an.

2.3. Übersichtsplan / Orthophoto



2.4. Verfahrensgegenstand bzw. von der Teilabänderung betroffene Grundstücke

Gst. Nr.	KG-Nummer	KG-Name
501	56303	Tödtleinsdorf
517/1	56303	Tödtleinsdorf
518	56303	Tödtleinsdorf
519/1	56303	Tödtleinsdorf
519/2	56303	Tödtleinsdorf
519/3	56303	Tödtleinsdorf
520/1	56303	Tödtleinsdorf
521/1	56303	Tödtleinsdorf

522	56303	Tödtleinsdorf
527	56303	Tödtleinsdorf
5620	56303	Tödtleinsdorf
5622	56303	Tödtleinsdorf
5625	56303	Tödtleinsdorf
5630	56303	Tödtleinsdorf

Die Gesamtfläche der Teilabänderung beträgt 62395 m²

2.5. Widmungsänderungen

Die oben angeführten Grundstücke werden durch die vorliegende Flächenwidmungsplan-Änderung von:

Fläche (m ²)	Widmung
58687	Grünland/Ländliches Gebiet
796	Grünland/Gewässer
2912	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde

In :

TLF	Fläche (m ²)	Widmung	Folge-widmung
1	39003	Bauland/Gewerbegebiet (Z1,2)	GLG
2	2134	Bauland/Gewerbegebiet (Z1,2) /Aufschlie- ßungsgebiet (Naturgefahrenbehebung)	-
3	3627	Bauland/Betriebsgebiet	GLG
4	249	Bauland/Betriebsgebiet	-
6+11	4432	Grünland/Abstandsflächen	-
7	5580	Grünland/Gewässer	-
8	2948	Grünland/Ländliches Gebiet	-
9	3912	Verkehrsflächen/Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde	-
10	510	Verkehrsflächen/Bundes- und Landesstraße	-

umgewidmet.

2.6. Betroffene Mappenblattnummern

4432-5303

2.7. Angrenzende Widmungen

Bauland: Erweitertes Wohngebiet und Betriebsgebiet;

Grünland: Ländliche Gebiete und Gewässer

Verkehrsflächen: Bundes- und Landesstraßen, Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde

3. Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

- Gemäß den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung (UP) dann durchzuführen, wenn der jeweilige Schwellenwert überschritten wird und kein Ausschlusskriterium zutrifft, bzw. als Ergebnis der Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) festgestellt wurde, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Bei Unterschreiten des Schwellenwertes ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchzuführen, wenn kein Ausschlusskriterium zutrifft

3.1. Schwellenwertprüfung

	(m ²)
Fläche der umweltrelevanten Änderungen	45013
Allenfalls weitere umweltrelevante Änderungen	4422
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel)	9700
Allenfalls weitere zusätzlich für die Schwellenwert-beurteilung relevante Flächen in m ² (Kumulationsregel)	0
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen je Kategorie	54713 4422
Lage der Abänderungsfläche in einem Schutzgebiet	Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung: Eine Schwellenwertüberschreitung liegt vor	Ja

Kurzbeschreibung der Schwellenwertprüfung

Es sind weder Umweltprüfung noch Umwelterheblichkeitsprüfung erforderlich, da die Umwidmungsfläche bereits im Rahmen der Erstellung des REK einer Umweltprüfung unterzogen worden ist.

3.2. Ausschlusskriterienprüfung

Entsprechend den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes ist eine Umweltprüfung dann nicht erforderlich, wenn zumindest eines der nachfolgenden Kriterien erfüllt ist

A) Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind, und aus einer neuerlichen	Ja
---	-----------

Umweltprüfung sind keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.	
B) Die Planung stellt eine Anpassung an tatsächlich gegebene (rechtskonforme) Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.	Nein
C) Mit der Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.	Nein
D) Es handelt sich um eine geringfügige Änderung (Überarbeitung, Fortschreibung) einer Planung, durch welche die Art und das Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentlich geändert werden.	Nein

Begründung für Anwendung eines Ausschlusskriteriums

Die Umwidmungsfläche wurde bereits im Rahmen der Erstellung des REK einer Umweltprüfung unterzogen. S.a. Ergebnis der UP im Pkt. Strukturuntersuchung und UEP/Zusammenfassung.

3.3. Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten

1) Die TAÄ Fläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes	Ja
2) Die Verträglichkeit ist gegeben - Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es ist auszuschließen, dass die vorliegende TAÄ erhebliche Auswirkungen auf Europaschutzgebiete gemäß § 5 Z 10 des NschG 1999 oder Wild- Europaschutzgebiete gemäß § 108 JG 1993 aufweist.	Ja

Begründung, warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Die Entfernung zum Europaschutzgebiet "Wallersee-Wenger Moor" beträgt zumindest 800 m, im Bereich zwischen Umwidmungsfläche und Schutzgebiet liegt nicht nur die Westbahnstrecke, sondern auch die Siedlung Weng.

3.4. Ergebnisse der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung einer Umweltrelevanz für die vorliegende Teilabänderung ist Folgendes festzustellen:

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein
Eine Umweltprüfung ist erforderlich	Nein
Eine FFH- Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich	Nein

4. Planungsgrundlagen

4.1. Gesetzliche Grundlagen

Bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes 2009 festgestellt.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

4.2. Relevante Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP) und/oder Sachprogramme (SP)

Bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Übereinstimmung der Planung mit den Grundsätzen und Leitbildern des Landesentwicklungsprogramms festgestellt. Da das Landesentwicklungsprogramm neu überarbeitet wurde (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022) werden die wichtigsten Aussagen neu dargestellt:

Gem. Strukturmodell zählt die Gemeinde Köstendorf zum Salzburger Zentralraum.

Siedlungsentwicklung – Arbeiten

(10) Vorläufige Sicherung von Freihaltezonen Arbeiten (siehe Anhang 2)

Neuansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sollen bevorzugt in den nachfolgenden Freihaltezonen Arbeiten erfolgen.

Standorte der Freihaltezone Arbeiten:

... Weng (Gemeinde Köstendorf)...

Freihaltezonen (Richtwert 4 ha) dienen der Neuansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Flächenbedarf und/oder erhöhten Verkehrs- und/oder Emissionsaufkommen (siehe Anlage 2). Ihre konkrete Abgrenzung erfolgt in den Regionalprogrammen und Räumlichen Entwicklungskonzepten. Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe und C&C Märkte sind in diesen Bereichen nicht

zulässig.

Im Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ ist die Freihaltung der für die Hochleistungsstrecke der ÖBB nötigen Flächen festgelegt, das Planungsgebiet ist am nördlichen Randbereich vom Konsultationskorridor (rot punktiert) wie auch vom Prüfbereich (blau punktiert) betroffen (s. folgende Abb. mit Darstellung des Planungsgebiets).

Dazu ist im Sachprogramm festgelegt:

4.3. Im Bereich der Konsultationskorridore gilt das Abstimmungsgebot. Planungen innerhalb dieser Konsultationskorridore sind mit dem Träger der Infrastruktur abzustimmen. Hierzu ist eine Stellungnahme des Infrastrukturträgers einzuholen.

...

4.5. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden Prüfbereiche zu den Verkehrskorridoren festgelegt. In diesen Bereichen gilt das Berücksichtigungsgebot. In den nachfolgenden Raumordnungsverfahren sind mögliche Nutzungskonflikte zu den geplanten Verkehrsinfrastrukturprojekten zu erwägen und Maßnahmen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten rechtzeitig zu formulieren.

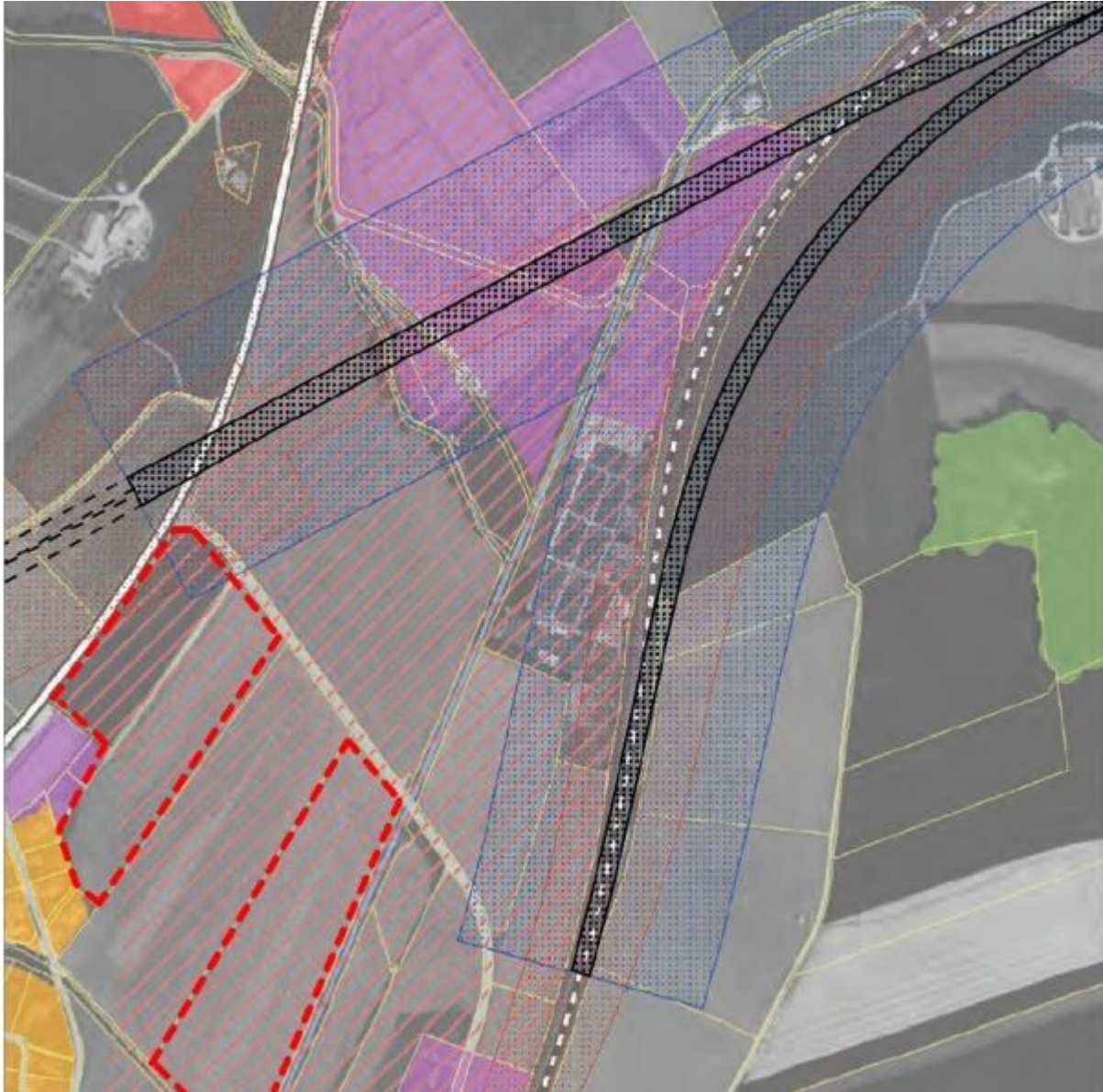
Abstimmungs- und Berücksichtigungsgebot werden wie folgt definiert:

2.6. Abstimmungsgebot:

Darunter ist zu verstehen, dass bei Planungen im Bereich von Konsultationskorridoren die Träger der Infrastruktur (Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 6/Verkehrsplanung und/oder ÖBB) in die Raumordnungsverfahren einzubinden sind. Dem Interesse an der Freihaltung für das Verkehrsinfrastrukturprojekt ist dabei der Vorrang einzuräumen. Der Geltungsbereich des Abstimmungsgebotes wird durch die Konsultationskorridore bestimmt.

2.7. Berücksichtigungsgebot:

Im Anschluss zu Verkehrskorridoren werden Prüfbereiche festgelegt, die in den nachfolgenden Raumordnungsverfahren zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im Hinblick auf den Sicherungszweck des jeweiligen Verkehrskorridors zu überprüfen sind. Sie werden bei Anschlussbahnen, beidseits des Verkehrskorridors mit jeweils 50 m, in allen anderen Fällen mit jeweils 100 m beidseits des Verkehrskorridors festgelegt.



4.3. Relevante Aussagen des Regionalprogramms

Bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes wurde die Übereinstimmung mit dem Regionalprogramm festgestellt.

Im Planteil zum Regionalprogramm ist für den ggst. Bereich 'Vorsorgeraum für regionale Großgewerbezone' (rosa Dreieck) sowie 'Immissionsschutz zum Siedlungsgebiet sicherstellen' (rote Signatur im Westen) festgelegt (s. folgende Abb.).

Insbesondere bestehen für den Vorsorgeraum für regionale Großgewerbezone hinsichtlich Gestaltungskonzept, Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan erhöhte Anforderungen für:

3.2.4.1. Zielsetzung

Sicherung eines qualitativ hochstehenden, regional abgestimmten und überregional ausstrahlenden Standortangebotes für Industrie- und Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf und erhöhter Wertschöpfung, die in den regionalen Gewerbezones lt. Kap. 3.2.3. nicht untergebracht werden können.

3.2.4.2. Maßnahmen

- Um eine gesamthafte Gebietsentwicklung für großgewerbliche und industrielle Bedarfe sicherzustellen, sind die Flächen von irreversiblen Konkurrenznutzungen freizuhalten. Durch eine allenfalls heranrückende Bebauung dürfen keine potentiellen Nutzungskonflikte hervorgerufen werden. Die Flächenverfügbarkeit soll durch eine vorausschauende Liegenschaftspolitik, vorzugsweise durch privatwirtschaftliche Maßnahmen, gesichert werden. Die Flächenakquisition und Standortentwicklung sollen vorzugsweise über ein privatrechtlich organisiertes Zusammenwirken der Regionsgemeinden erfolgen.
- Der Regionalverband ist in die Standortentwicklung einzubeziehen.
- Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist verpflichtend. Die Baulandwidmung und die Bebauungsplanung sind auf Grundlage eines mit dem Regionalverband abgestimmten Gestaltungskonzeptes durchzuführen. Das Gestaltungskonzept umfasst zumindest die Nutzung der Flächen, die Erschließung, die Anbindung an das überregionale Verkehrssystem (insbesondere Gleisanschlüsse nach Maßgabe der eisenbahntechnischen Voraussetzungen), Anordnung, Bauhöhe und Gliederung der Baukörper, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.
- Das Auffüllen der regionalen Gewerbebezonen (gem. Kap. 3.2.3) hat gegenüber der Realisierung regionaler Großgewerbebezonen Vorrang.

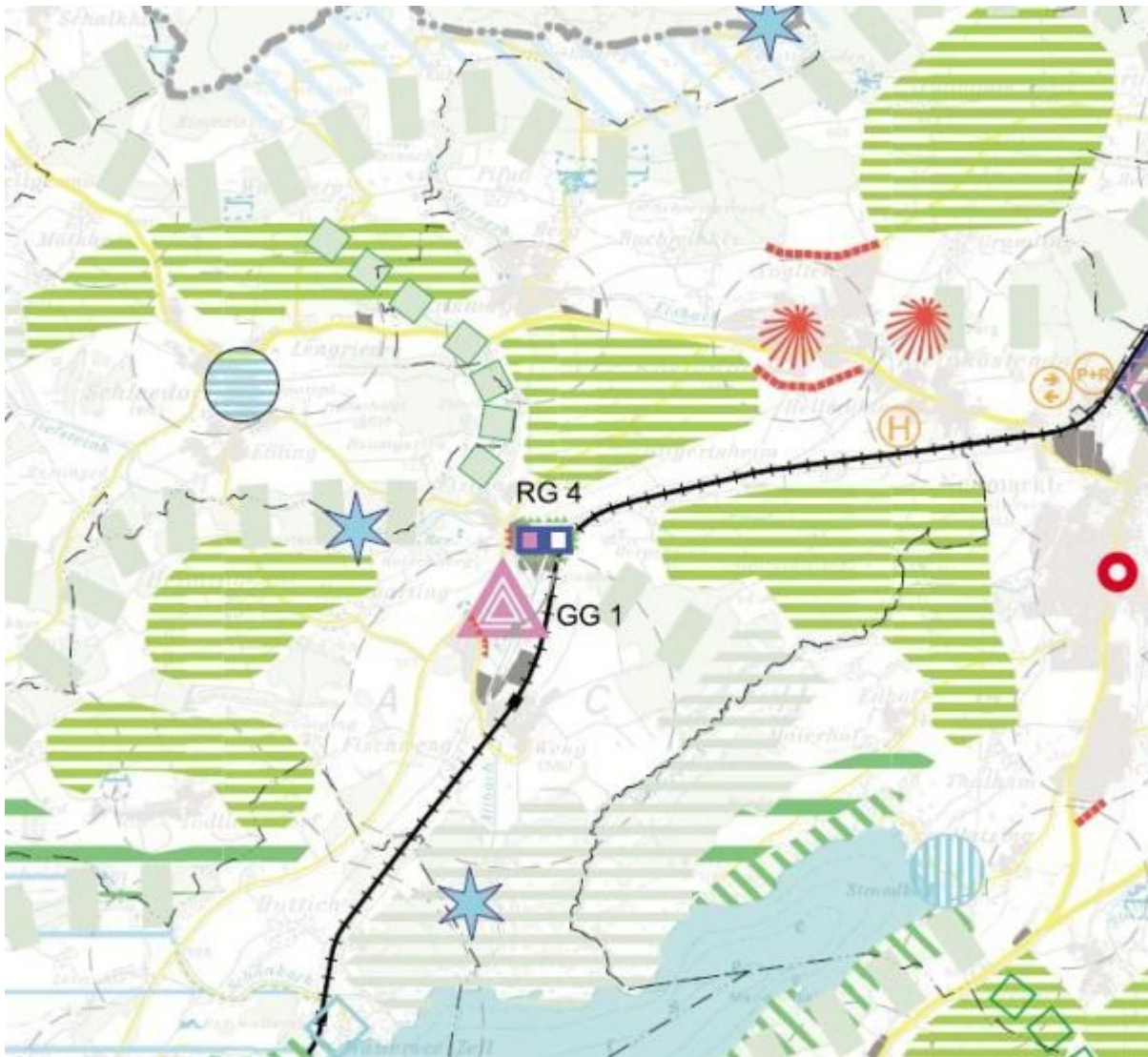
3.2.4.3. Räumliche Festlegungen / Standorte

GG1 Weng-Moosmühle:

- Die Standortentwicklung ist in diesem Bereich mit dem Eigenentwicklungsbedarf der Gemeinde Köstendorf abzustimmen: Die von der Gemeinde vorgesehene Baulandreserve im Ausmaß von ca. 2 ha soll weiterhin für die lokale Betriebsentwicklung genutzt und im Bedarfsfall ganz oder teilweise an die Landesstraße umgelegt werden können.
- Emissionsschutz (insbesondere Lärm) gegenüber der im Süden gelegenen Wohnbebauung.
- Prüfung und Sicherung der Gleisanschlussmöglichkeiten in Verbindung mit der Nutzung des Gewerbestandortes mit Entwicklungsspielraum RG 4 (Fischachmühle-Moosmühle, siehe Kapitel 4.2.3.)
- Ermittlung des Hochwasserabflussraumes sowie Vorsorge für Abflusertüchtigung und Hochwasserschutz einschließlich gewässerökologischer Aspekte.

...

Das für den Standort geforderte Gestaltungskonzept (s. Beilage) wird im Zuge der Umwidmung erstellt.



4.4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Textliche Aussagen / Ziele und Maßnahmen des REK

Das REK der Gemeinde Köstendorf wurde am 18.02.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen, eine erste Änderung (Hellmühle und Palfinger) wurde am 16.11.2017 beschlossen. Es enthält folgende für die geplante Widmungsänderung relevante Zielsetzungen und Maßnahmen:

1.2.2 Wirtschaftsentwicklung

Allgemein

- Sicherung/Ausbau der Arbeitsplätze
- Flächenvorsorge für Betriebe und Wohnungen

...

Sekundärer Sektor - Gewerbe und Industrie

- Vorzugsweise Ansiedlung von Betrieben mit hoher Arbeitsplatzdichte und geringen Emissionen

- sparsame und effiziente Nutzung der Gewerbegebiete
- Vermeidung und Reduzierung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblicher/betrieblicher und anderen, nicht verträglichen Nutzungen
- Ausbau der Großgewerbezone Weng-Moosmühle für den regionalen Bedarf an Gewerbeflächen (vgl. Regionalprogramm)
- Sicherung der Mitwirkung der Gemeinde an der Vergabe von Gewerbebauland an arbeitsplatzintensive und umweltfreundliche Betriebe, die auf diese Widmungskategorie (Betriebsgebiet, Gewerbegebiet) angewiesen sind

Siedlungsentwicklung und Flächennutzung - Geordnete Siedlungsstruktur

...

- Eingliederung der Siedlungen und besonders der Gewerbebestände in die Landschaft, insbesondere durch Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen.

...

1.3.2. Verkehrsentwicklung

HL-Strecke

...

- Bis zum Vorliegen einer allfälligen Trassenverordnung für die HL-Trasse im Bereich Seekirchen werden die HL-AG bzw. ÖBB als Planungsträger über Baulandneuausweisungen sowie Einzelbewilligungen (gemäß dem an die HL-AG gerichteten Schreiben der Stadtgemeinde Seekirchen vom 17.6.2003) informiert. Für den Bereich der Einbindung in die Bestandsstrecke ist eine entsprechende Berücksichtigung und Schonung der bewohnten Gebiete vorausgesetzt. Die Einbindung in die Bestandsstrecke ist nur in unbewohnten Bereichen zugelassen.
- Langfristige Freihaltung der für den erforderlichen Trassenverlauf benötigten Bereiche, ebenso für die geplante Verlegung der L238 im Bereich Fischachmühle

...

1.5. ENTWICKLUNG DES FREIRAUMES

Erhalt und Entwicklung von Landschaftsstrukturen

- Erhaltung und Verbesserung orts- und landschaftsbildprägender Grünstrukturen und ökologisch wertvoller Bereiche
- ...
- Bepflanzung von Ufern und Siedlungsrändern mit Sträuchern und Bäumen, ex-tensive Nutzung von Übergangsbereichen und Randzonen, z.B. Waldrändern).
- Zur Sicherung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren sollen die ökologisch wertvollen Grünstrukturen miteinander vernetzt werden (Biotopverbundsystem). Der Eisbach als ökologisches Rückgrat der Gemeinde soll naturnahe gestaltet werden.
- Naturnahe Gestaltung von Fließgewässern, Öffnung von Grabenverrohrungen

- Bei kleinen bzw. größeren (Eisbach, Tiefsteinbach, Doplerbach, Schreiberroiderbach) Fließgewässern müssen mindestens fünf bzw. zehn Meter beiderseits der Uferlinie als Freihaltefläche ausgewiesen sein und von zukünftiger Bebauung freigehalten werden. In diesen Freihalteflächen sind Bodenversiegelungen (z.B. für Parkplätze) und eine intensive gärtnerische Nutzung mit Abzäunung nicht zulässig (Vorgabe für Bebauungsplanung).
- Freihalten der Retentionsflächen der Bäche

STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

6a – Weng/Regionale Gewerbezone Moosmühle – Weng (Differenzplan Nr. 63)

Nutzung: Arbeiten

Widmungsvoraussetzungen: Widmung und Bebauungsplanung sind auf Grundlage eines mit dem Regionalverband abgestimmten Gestaltungskonzeptes durchzuführen. Dieses Konzept soll ebenfalls mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt werden.

Wortlaut Regionalprogramm: Das Gestaltungskonzept umfasst zumindest die Nutzung der Flächen, die Erschließung, die Anbindung an das überregionale Verkehrssystem (insbesondere Gleisanschlüsse nach Maßgabe der eisenbahntechnischen Voraussetzungen), Anordnung, Bauhöhe und Gliederung der Baukörper, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.

Auch im Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum werden für die Gewerbezone „Köstendorf-Weng“ Voraussetzungen definiert:

- a) Es ist ein Gesamtkonzept zur Erschließung als Grundlage für die nachfolgenden Planungen zu erstellen. Dabei ist die Verkehrsinfrastruktur (unter Berücksichtigung der Gesamtkapazität der Anschlussstraßen und des höherrangigen Straßennetzes) und die sonstige technische Infrastruktur (unter Berücksichtigung von Kapazität und Ausbaubedarf) einschließlich wasserbautechnischer Maßnahmen darzustellen.
- b) Die erforderlichen Flächen für einen Schienenanschluss sind langfristig zu sichern.
- c) Das in Tabelle 1 Spalte 4 festgelegte Mindestausmaß der Flächen kann nur bei Abschluss einer interkommunalen Kooperation als Bauland ausgewiesen werden.
- d) Die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe mit Ausnahme von C & C Märkten ist nicht zulässig.
- e) Bei der Ausweisung von Baulandflächen sollen Zonierungen zur Sicherung ausreichender Flächen für Produktionsbetriebe oder transportintensive Betriebe vorgenommen werden.
- f) Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für ArbeitnehmerInnen sind landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen vorzusehen.

Das in Punkt c) angeführte Mindestausmaß beträgt 8 ha, die Obergrenze 35 ha, das Mindestmaß für Kooperation beträgt 11,5 ha.

Lt. Umweltbericht zum Sachprogramm sind im Rahmen des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes ... folgende Festlegungen zu treffen:

- Erhaltung der bestehenden Biotope entlang des Eisbachs
- Erstellung eines Lärmschutzgutachtens und Einbeziehung der erforderlichen Maßnahmen in das Bebauungs- und Erschließungskonzept

Nachweis der Oberflächenentwässerung.

Eine Baulandwidmung im Bereich der rot-gelben Gefahrenzone des Tiefsteinbaches ist erst nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes sowie nach Wegfall der rot-gelben Gefährdung möglich.

Erschließung: Die Hapterschließungsstraße ist bereits errichtet, die Zufahrt darf nicht durch die Waldsiedlung erfolgen. mögliche Gleisanschlüsse unter Berücksichtigung der HL-Trasse sind frei zu halten. Kurze Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Gewerbezone mit Anbindung der Bahnhaltestelle. Projektierung Wasserver- und entsorgung.

Bauliche Entwicklung: Die Gewerbezone Weng soll in Fortsetzung der bisherigen Entwicklung ein „Ökogewerbegebiet“ werden: arbeitsplatzintensive und umweltfreundliche Betriebe, innovative und nachhaltige Architektur, Verwendung von erneuerbarer Energie, Durchgrünung, Renaturierung des Eisbachs als „grüne Achse“ (Aufrechterhaltung des Biotopverbunds), Eingliederung in die Landschaft. In der gelben Gefahrenzone Abstimmung von Bebauungsplanung und Bauverfahren mit dem Ref. Schutzwasserwirtschaft.

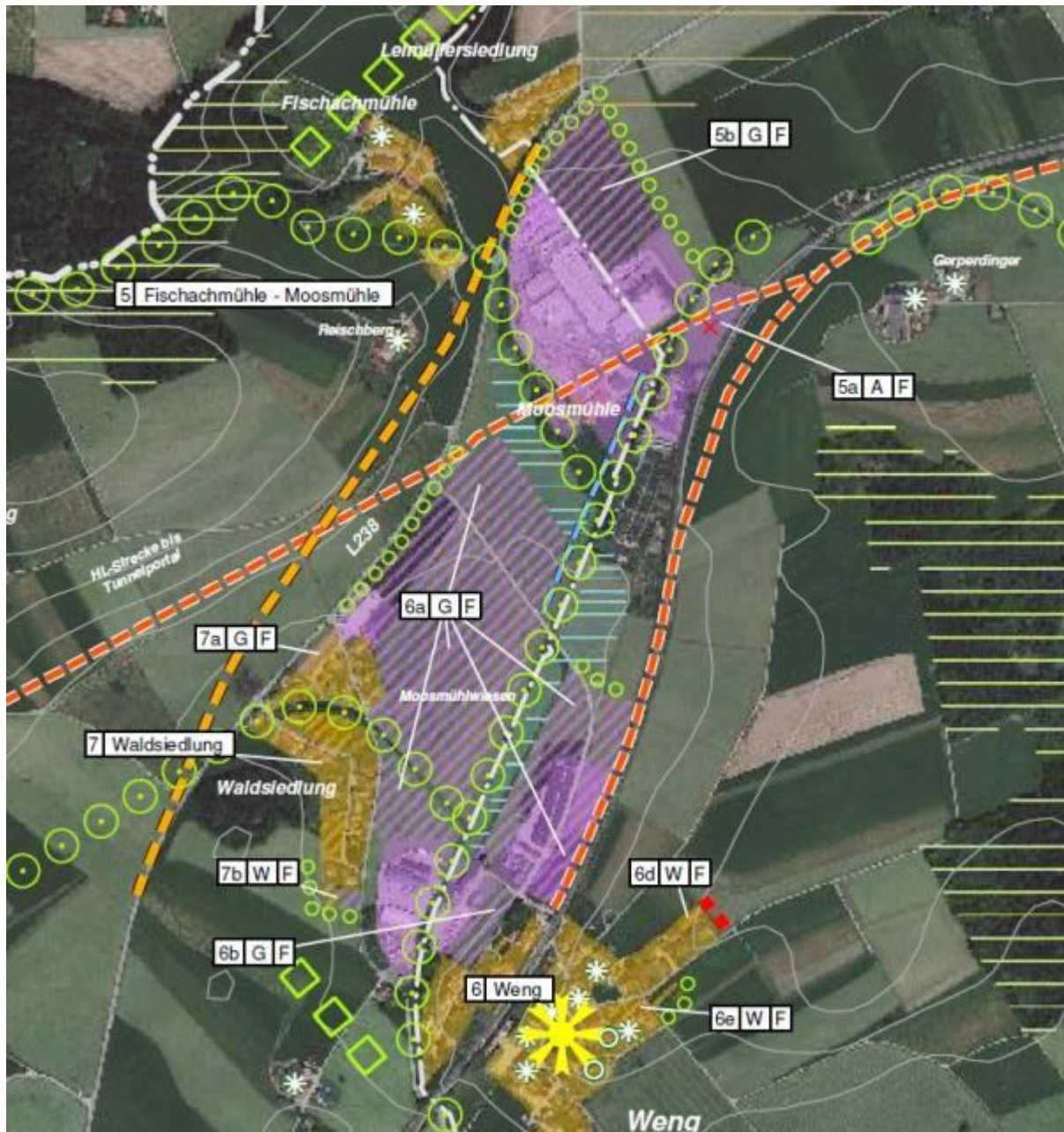
Hinweis: aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet Wallersee-Wengermoor könnten bestimmte Maßnahmen auch auf gewidmetem Bauland einer Naturverträglichkeitsprüfung bedürfen, wenn sie das Potential haben, die Schutzgüter des Schutzgebiets von außen zu beeinträchtigen.

Rahmenbedingungen: Immissionsschutz für die benachbarten Wohngebiete: Widmung der angrenzenden Bereiche als Betriebsgebiet, Lärmschutzmaßnahmen.

Eisbach: Verbesserung des Gewässerzustands des Baches und seiner Umgebung im Sinne der WRRL, Erhaltung der Retentionsflächen und -volumina.

Freihaltung der HL-Strecke (ÖBB)

Der Entwurf für das geforderte Gestaltungskonzept liegt vor (s. Beilage).



5. Beschränkungen (Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen)

Im Bereich der Teilabänderungsfläche sind Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen bekannt:

Ja

Hinweis:

Wenn im oben angeführte Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise vorhandener Beschränkungen (Kennzeichnungen und/oder Kenntlichmachungen) nicht ausgefüllt werden.

5.1. Naturschutz

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind naturschutzrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser naturschutzrechtlichen Beschränkung(en)

Lt. bisherigem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung sind weite Bereiche des Planungsgebiets als Überflutungsbereich HQ30 eingestuft und damit als geschützter Lebensraum gem. NSchG zu sehen. Aufgrund des derzeit umgesetzten Hochwasserschutzprojekts verbleibt nur ein Teil nordöstlich der Einmündung des Wiesengrabens in den Eisbach im HQ30 (s.a. Strukturuntersuchung und UEP/Naturräumliche Gefährdungen).

5.2. Wasserwirtschaft

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind wasserrechtliche Beschränkungen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser wasserrechtlichen Beschränkung(en)

Der Großteils des Planungsgebiets ist lt. Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung in der gelben Gefahrenzone des Eisbaches und des Tiefsteinbaches gelegen, ein Randbereich entlang des Eisbaches liegt in der roten Gefahrenzone. Durch das aktuell laufende Hochwasserschutzprojekt entfallen die Gefahrenzonen weitgehend, ein 5 m breiter Streifen entlang des renaturierten Eisbaches verbleibt als rote Gefahrenzone und wird als Abstandsfläche gewidmet.

5.3. Wildbach, Lawinen, Steinschlag usw.

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund naturräumlicher Gefährdungen vorhanden: **Nein**

5.4. Geologie

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund geologischer Problemlagen oder Gefährdungen vorhanden: **Nein**

5.5. Wald

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund vorhandener Waldflächen vorhanden: **Nein**

5.6. Lärm

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund immissionsschutztechnischer Problemlagen vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser Immissionsschutztechnischen Problemlagen und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Das benachbarte Wohngebiet ist mit Lärmkennzeichnung (EW/L) versehen, v.a. aufgrund der Lärmbelastung durch die im Süden vorbeiführende Westbahn. Weitere Lärmquellen sind die L 238 und das bestehende Gewerbegebiet.

Es wurde ein schalltechnisches Projekt erstellt (s.a. Strukturuntersuchung und UEP/Lärm).

5.7. Altlasten und Verdachtsflächen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Altlasten/Verdachtsflächen vorhanden: **Nein**

5.8. Bauverbotsbereiche (Eisenbahnen, Seilbahnen, Stromleitungen usw)

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund von Bauverboten vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser Bauverbotsbereiche und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Entlang der L 238 Seekirchener Landesstraße ist der Bauverbotsbereich (12 m ab Fahrbahnrand) zu beachten.

Der Verkehrskorridor lt. Sachprogramm Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte wird im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Er berührt nur eine der Rückwidmungsflächen (ehemalige Gemeindestraße).

5.9. Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Im Bereich der Umwidmungsfläche sind Beschränkungen auf Grund anderer Fachmaterien vorhanden: **Ja**

Beschreibung dieser Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen (Bergrechtliche Festlegungen, etc) und der damit verbundenen Beschränkung(en)

Durch das Planungsgebiet führt im nördlichen Teil eine 30 kV- Leitung, welche verlegt bzw. verkabelt werden soll.

5.10. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 15.5.2023:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Umwidmungsfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Eisbach. Aufgrund flussökologischer Maßnahmen kann die rote Gefahrenzone am neuen rechten Ufer des Eisbaches im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes auf einer Breite von 5 m (gemessen von der neuen Böschungsoberkante) beschränkt werden. Bebauungen in der neuen roten Gefahrenzone sind aus Sicht der Bundeswasserbauverwaltung nicht möglich. Siehe dazu die Stn. der BWV vom 18.07.2022 und den Aktenvermerk 0922a02 Dipl.-Ing. Stephan Kettl vom 12.01.2023.

6. Infrastrukturelle Erschließung

Für die Teilabänderungsfläche sind infrastrukturelle Erschließungen notwendig

Ja

Begründung:

Hinweis:

Wenn im oben angeführten Feld "NEIN" ausgewählt wurde, müssen die unten angeführten detaillierten Nachweise über infrastrukturelle Erschließungen nicht ausgefüllt werden.

6.1. Trinkwasserversorgung

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Trinkwasserversorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Trinkwasserversorgung

WG Erka-Haunharting-Weng

Bestätigung des Versorgungsunternehmens:

File: WG-EHW_Anschlussbestätigung_Gewerbegebiet.pdf

Formblätter beiliegend:

File: Infrastruktur Wasserwirtschaft.pdf

6.2. Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Eine ausreichende, dem Stand der Technik entsprechende Abwasserentsorgung ist im Bereich der Umwidmungsfläche vorhanden: **Ja**

Beschreibung der Abwasserentsorgung (Niederschlags- und Schmutzwasser)

Schmutzwässer: Ortskanalisation

Oberflächenwässer: Retention und Einleitung in den Eisbach (Genossenschaftsgebiet der Regulierungsgenossenschaft Eisbach-Unterlauf 2) gem. Projekt DI Stephan Kettl.

Bestätigung des Entsorgungsunternehmens:

File: Stellungnahme zu Entwässerungskonzept vom 16.03.2023 - DI Kettl.pdf

File: Stellungnahme der Eisbachregulierungsgenossenschaft Eisbach Unterlauf Teil II.pdf

File: Erschliessungskonzept mit Geh RW.PDF

6.3. Verkehrserschließung

Die Umwidmungsfläche ist verkehrlich ausreichend, dem Stand der Technik entsprechend erschlossen: **Ja**

Beschreibung der Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt über die von der Seekirchner Landesstraße abzweigende Gemeindestraße „Wenger Straße“ und weiter auf zwei noch zu errichtenden interne

Erschließungsstraßen/Stichstraßen gem. Projekt Kettl (s. Beilage).

Die nächste Bahnhaltestelle „Köstendorf-Weng S-Bahn“ liegt in unmittelbarer Nähe (Luftlinienentfernung ca. 250 m). Für die fußläufige Erreichbarkeit ist die Errichtung eines direkten Gehweges wichtig.

Die fußläufige Entfernung zu den nächsten Bushaltestellen „Köstendorf-Weng Abzw. Ort“ bzw. „Reischberg“ beträgt ca. 100 - 450m, diese Haltestellen werden aber nur selten bedient.

Bestätigung des Straßenerhalters bzw ÖV-Anbieters:

File: 0922K11 Lageplan 2023_03_16.pdf

File: 0922K21 RQ 1 Straße 2023_01_30.pdf

File: 0922K22 RQ 2 Straße 2023_01_30.pdf

File: 0922K22 RQ 3 G+R 2023_01_30.pdf

File: 0922K23 RQ Leitungseinbauten 2023_01_30.pdf

Formblätter beiliegend

File: Infrastruktur Verkehr.pdf

6.4. Sonstige Infrastrukturelle Erschließungen

Die Umwidmungsfläche ist mit weiteren Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen: **Ja**

Beschreibung der sonstigen infrastrukturellen Erschließungen

Strom: Salzburg Netz GmbH

6.5. Stellungnahmen der Fachdienststellen des Landes

Wasserwirtschaft (20703) 15.5.2023:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

TRINKWASSERVERSORGUNG: Lt. aktuellen Überprüfungsbefund nach § 134 WRG ist von einer ausreichenden Wasserversorgung auszugehen. Eine Bestätigung der WG Erko-Haunharting-Weng über die Möglichkeit des Anschlusses und das ausreichende Dargebot liegen dem Antrag bei.

ABWASSERBESEITIGUNG: Mit dem Schreiben des RHV Wallersee Nord vom 21.03.2021 wird eine fachgerechte Ableitung und Entsorgung bestätigt.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG: Zur Oberflächenentwässerung liegt ein Konzept (Kettl, 21.02.2022) bei. Geplant ist die retentierte Einleitung in den Eisbach.

7. Strukturuntersuchung

7.1. Planungsrelevante Umstände - Beschreibung der Flächennutzung, vorhandener Bebauungsstruktur etc.

Die Umwidmungsfläche wurde bisher landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Im Süden und Westen grenzt bestehendes und mit Gewerbehallen bebautes Gewerbegebiet an. Im Westen befinden sich ein kleines Betriebsgebiet (Fa. Neudecker) sowie die Waldsiedlung, eine Wohnsiedlung mit vorwiegend Einfamilienhausbebauung.

7.2. Allgemeine Stellungnahmen aller Fachdienststellen des Landes zur Umwidmung

Aus der Vorbegutachtung:

Umweltschutz (20502) 4.5.2023:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Fachbereich Lärm:

In Köstendorf-Weng ist eine Umwidmung von insgesamt 64.533 m² vorgesehen, davon in 47.076 m² Gewerbegebiet (GG) und 2.389 m² Betriebsgebiet (BE). (Das im Anschluss an die Wohnbebauung liegende Betriebsgebiet soll im Zuge der aktuellen Vorbegutachtung zwar mit geprüft, aber noch nicht gewidmet werden.) Um eine Belastung der angrenzenden Wohnsiedlung durch Lärm hintanzuhalten, wurde durch DI Wolfgang Graml ein schalltechnisches Projekt erstellt (Projektnummer 22162-SP vom 14.03.2023), welches als Vorabzug vorliegt. Wie im vorliegenden Antrag korrekt festgestellt wird, ist die Vorabstimmung zwischen DI Graml und dem Referat 5/02 noch nicht ganz abgeschlossen. Es liegt noch kein endgültiges Projekt vor. Der Vorabzug ist grundsätzlich schlüssig und nachvollziehbar, und in zwei Punkten zu überarbeiten. Ob sich daraus weitere Lärmschutzmaßnahmen ergeben, kann noch nicht abgesehen werden.

Im Textteil des Bebauungsplanes (Kapitel 1.3.6 BF 3 - Maßnahmen zum Immissionsschutz, Seite 7) sind die gemäß Vorabzug des schalltechnischen Projektes zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen festgelegt: 6 m bzw. 4,5 m hohe Lärmschutzwände oder entsprechende geschlossene Bebauung. Wünschenswert wäre auch eine Darstellung im Planenteil.

Die aktuelle Umwidmung entspricht am Ehesten der Ausbaustufe 1 des schalltechnischen Projektes (siehe Beilage, Seite 42), jedoch reicht das südöstliche Gewerbegebiet weiter Richtung Süden. Das liegt offensichtlich daran, dass im südlichen Bereich ein Retentionsbecken vorgesehen ist. Laut Bebauungsplan liegt die Baugrenzlinie nördlich davon, sodass der bebaubare Bereich dem schalltechnischen Projekt (Ausbaustufe 1) entsprechen würde. In diesem südlichen Bereich sollte jedoch keine Gewerbegebietswidmung vorgenommen werden. Die Widmung Gewerbegebiet ist abstrakt gesehen als Lärmquelle zu berücksichtigen, und das schalltechnische Projekt müsste diesbezüglich überarbeitet werden. Stattdessen wäre eine Widmung als Betriebsgebiet möglich.

Angelika Frauscher-Ingram

Bild Ausbaustufe1.jpg beigelegt.

Wasserwirtschaft (20703) 15.5.2023:

Elektronisch unterschrieben von Ripper-Würtz Ines

Die Gemeinde Köstendorf (KG 56303) beabsichtigt zur Errichtung eines Gewerbebetriebes auf den GP 522, 521/1, 5625 u.a. eine Umwidmung von GLG, GGW und VGD in BE, GIS, GAF, GGW, GLG, VGD und VUV. Die gesamte Umwidmungsfläche beträgt 64533 m².

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht kein Einwand zur Widmung.

Naturschutz (20506) 20.6.2023:

Elektronisch unterschrieben von Hechenblaickner Brigitte

In der Gemeinde Köstendorf, KG 56303 Tödtleinsdorf sollen 6,4533 Hektar Gewerbegebiet gewidmet werden.

Zur Widmung gelangen sollen die Gst. 501, 517/1, 518, 519/1, 519/2, 520/1, 521/1, 522, 527, 5620, 5622, 5625, 5630

Davon sind derzeit 60.825 m² GLG, 796 m² GGW und 2912 m² VGD. Die Widmungskategorien der bestehenden Teilflächen sind dem Antrag zu entnehmen.

Beurteilt wird der Plan "g230328_gewerbezone weng_e plan1000.pdf" samt Bericht "g230328_gewerbezone weng_e bericht.pdf" und mehrere Themen der Strukturuntersuchung/Angaben des Ortsplaners.

Da die Ausführungen des Ortsplaners sich auf ein umweltgeprüftes REK beziehen, wird die naturschutzfachliche STN zum REK vom 17.09.2014 hier verfahrensrelevant betrachtet.

Der Lebensraumkorridor wird in seiner Funktion beeinträchtigt, da er zur Hälfte bebaut werden soll. In der naturschutzfachlichen STN zum REK wurde darauf hingewiesen, dass die Funktion aufrechterhalten ist. Diese Aufrechterhaltung kann gewährleistet werden, wenn zum Eisbach, der lt. Unterlagen renaturiert werden soll, ein Mindestabstand von 10 Metern zur Uferkante eingehalten wird. Es sind terrestrisch wandernde Tiere zu beachten, die auch zum Teil einen Schutzstatus nach NSchG aufweisen können und womöglich artenschutzrechtlich relevant sind. Sollte der Abstand wie geplant nur 5 Meter betragen, ist nach Umsetzung des Renaturierungsbereichs eine ökologische Begleitplanung zur Aufrechterhaltung des Lebensraumkorridors zu erstellen und umzusetzen.

In der naturschutzfachlichen STN wurden zu den Prüfflächen folgende Angaben gemacht:

"zu Prüffläche 61:

Bei Umsetzung der im Planungsbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

und der im Entwicklungsplan skizzierten landschaftlichen Einbindung kein Einwand. Wichtig ist eine wirksame, mindestens 3-reihige Bepflanzung am Rand des Gewerbegebietes."

-->Es ist planlich eine Einzelbaumreihe an den Rändern des Gewerbegebiets geplant (siehe ...Plan1000.pdf), Angaben im Bericht unter Pkt. 1.3.5. BF2 relativieren jedoch die Planangaben und lassen viel Spielraum in der Interpretation.

"zu Prüffläche 62:

Bei Umsetzung der im Planungsbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

kein Einwand. Wichtig ist, dass auf beiden Seiten des Eisbaches ein mindestens 10 m breiter naturnaher Grünlandstreifen verbleibt."

-->Es wurden nur 5 Meter eingepflanzt!

--> Wenn sich die ortsplanerischen Angaben auf die REK-Angaben beziehen, so ist der in der

naturschutzfachlichen STN genannte "Planungsbericht" mit den genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zu zitieren und die Übereinstimmungen sowie die Abweichungen des gegenständlichen Plans darzustellen.

Im Folgenden wird der Begriff "Landschaftspflegerische Begleitplanung" verwendet. Unter diesem Begriff werden Begrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote, naturgebundene Sichteinschränkungsmaßnahmen wie z.Bsp. begrünte Zäune oder Fassaden, begrünte Dächer, Biodiversitätsflächen, Renaturierungsflächen, naturnahe Randgestaltungen, Lebensraumkorridorverbesserungen, anderweitige ökologische Planungen wie Amphibiengewässer, Schaffung von natürlichen Strukturelementen, etc. verstanden.

Lebensräume und Biotopie inkl. Vernetzung; Zitat: "Der Eisbach hat derzeit nur geringen ökologischen Wert, da er durch die strenge Regulierung sehr strukturarm ist und auch die Ufervegetation über weite Strecken fehlt. Im Zuge des derzeit umgesetzten Hochwasserschutzprojekts wird der Eisbach im Sinne der WRRL renaturiert (laut REK „grüne Achse“ zur Aufrechterhaltung des Biotopverbunds und zur Verbesserung des Gewässerzustandes), der gesamte Bereich wird demnach ökologisch aufgewertet. Ein 5 m breiter Streifen entlang des renaturierten Eisbaches wird als Abstandsfläche gewidmet."

-->siehe STN Naturschutz REK zu Prüffläche 62 - 10 Meter Abstandsfläche erforderlich.

"Die regulierten Gewässer (Eisbach mit Seitengraben) sind allerdings als geschützte Lebensräume in der Biotopkartierung enthalten:

Von Südosten bis Südwesten grenzt das ggst. Planungsgebiet laut SAGIS derzeit an das im Sinne des § 24 NSchG geschützte Biotop mit der Bezeichnung "Eisbach bei Weng" (Biotop Nr.: 56303 0090; Biotoptyp: 1.3.2.3.5: BT Begradigter Hügellandbach). Die Bedeutung für Ökologie, Nutzung und Landschaftsästhetik wird mit gering (2) eingestuft, die Bedeutung für den Artenschutz ist mit sehr gering/keine (1) eingestuft. Auch der "Wiesengraben" am Westrand des Planungsgebietes ist bei diesem Biotop mit erfasst.

--->Jede Beeinträchtigung von geschützten Lebensräumen (§ 24 NSchG) löst eine naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht über die Naturschutzbehörde aus. Der Verfahrensausgang kann und wird nicht vorweggenommen. Eine eventuelle Ausgleichsfähigkeit gemäß § 51 NSchG wird nicht im Raumordnungsverfahren eruiert, sondern im naturschutzbehördlichen Verfahren. Gegebenenfalls sind Alternativen oder öffentliche Interessen nachzuweisen (§ 3 NSchG).

"Ebenfalls im Südosten angrenzend befindet sich das im Sinne des § 24 NSchG geschützte Biotop mit der Bezeichnung "Mühlbach N Weng" (Biotop Nr.: 56308 0140; Biotoptyp: 1.3.2.3.5: BT Begradigter Hügellandbach). Die Nutzung ist als sehr groß (5), Ökologie, Artenschutz und Landschaftsästhetik sind mit sehr gering/keine (1) eingestuft. Dieser Mühlbach wird im Zug der Renaturierung aufgelassen und von 'Grünland - Größere Gewässer' in 'Ländliche Gebiete' umgewidmet."

-->naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht (§ 24 NSchG).

"Die Entfernung zum nahen Europaschutzgebiet "Wallersee-Wenger Moor" beträgt zumindest 800 m, im Bereich zwischen Umwidmungsfläche und Schutzgebiet liegt nicht nur die Westbahnstrecke, sondern auch die Siedlung Weng. Um Auswirkungen auf die Insektenfauna und indirekt auf die Vogelwelt gering zu halten, wurden in den Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrenzung der Lichtemissionen aufgenommen.

Der nördliche Teil der Umwidmungsfläche ist lt. SAGIS vom Lebensraumkorridor "Spansweg" mit

lokaler Bedeutung betroffen. Dieser wird durch die Baulandfläche verschmälert, der nördliche Teil zum Tiefsteinbach verbleibt aber jedenfalls im Grünland."

-->Beleuchtungsangaben im Bericht Pkt. 1.3.6. BF 3 - Maßnahmen zum Immissionsschutz werden aus naturschutzfachlicher Sicht positiv betrachtet.

-->Angaben zum Lebensraumkorridor sind in der STN unter anderen Punkten angeführt.

"Lt. bisherigem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung sind weite Bereiche des Planungsgebiets als Überflutungsbereich HQ30 eingestuft und damit als geschützter Lebensraum gem. NSchG zu sehen. Aufgrund des derzeit umgesetzten und wasserrechtlich bewilligten Hochwasserschutzprojekts verbleibt nur ein Teil nordöstlich der Einmündung des Wiesengrabens in den Eisbach im HQ30. In der Natur handelt es sich um Intensivgrünland, eine Hochwasserfreistellung ist zu erwarten, sodass die Widmung als 'Aufschließungsgebiet Naturgefahrenbehebung' erfolgen soll (s.a. Kap. Naturräumliche Gefährdungen)."

-->Allgemein zu beachten: Alle Baumaßnahmen im HQ30 unterliegen einer naturschutzbehördlichen Bewilligungspflicht, unabhängig von zukünftig geplanten Gewässerverbauungen.

Eine Renaturierung des Eisbachs wird aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt. Aus Sicht der ASV und nach den eingereichten Unterlagen (keine vorhanden) zufolge hat die Renaturierung jedoch wenig mit raumordnungsbedingten Minderungsmaßnahmen (Landschaftspflegerischer Begleitplan) zu tun.

Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht nahegelegt, das geplante Retentionsbecken nicht rein technisch zu bauen, sondern möglichst naturnah zu gestalten, um Tieren Lebensraum zur Verfügung zu stellen und den massiven Grünflächenverbrauch bzw. die Bodenversiegelung und die erhebliche Bebauung des Lebensraumkorridors etwas auszugleichen. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht umso sinnvoller, da der Eisbach sich daneben befindet und somit das Retentionsbecken im Biotopverbund stehen würde.

Zitat aus Köstendorf BPL Bericht:

"1.3.5 BF 2 - Pflanzbindungen und Pflanzgebote

Die Gewerbezone soll nach außen hin durch Bepflanzung so in die Landschaft eingebettet werden, dass Betriebsbauten, Lagerflächen und Stellplätze nicht störend in Erscheinung treten. Dazu ist am Außenrand (mit Ausnahme der Seite zum Wohngebiet hin) eine naturnahe mitteldichte Hecke mit ca. 3-5 m hohen Sträuchern sowie mit mittelkronigen Laubbäumen in Abständen von ca. 10-15 m zu pflanzen. Vor gärtnerisch gestalteten Bereichen vor Büro- und Empfangsgebäuden etc. ist keine Hecke erforderlich. An den Kreuzungen und Ausfahrten sind die erforderlichen Sichtfelder zu berücksichtigen.

An der Grenze zum Wohngebiet ist eine Abschirmung in Form einer naturnahen mitteldichten Hecke mit ca. 3-5 m hohen Sträuchern zu pflanzen (ohne größere Bäume).

Innerhalb der Gewerbezone selbst ist pro Bauplatz zumindest ein gärtnerisch gestalteter Pausenbereich mit Sitzplatz und einem mittelgroßen Baum anzulegen.

Der Freiraum entlang des Wiesenwegs sowie am Eisbach soll punktuell als Erholungsbereich zugänglich sein (v.a. für die Beschäftigten der Betriebe).

Die Baumsymbole im Rechtsplan sind symbolisch zu verstehen und geben nicht die genauen Pflanzstandorte wieder. Baumkronen in Kugelform (wie zum Beispiel Kugelhorn) sind zu vermeiden. Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Laubgehölzen) vorzunehmen."

-->zum gärtnerisch gestalteten Pausenbereich innerhalb des Gewerbegebiets kann aus

naturschutzfachlicher Sicht betreffend des Erholungswertes gesagt werden, dass dies maßgeblich für die Erholung der zahlreichen Mitarbeiter auf betriebseigenem Grund sehr positiv und nachhaltig wirken wird und daher auch aus naturschutzfachlicher Sicht sehr begrüßt wird. Solche Bereiche sollten umfassend ausgestaltet werden, um die Erholung auf Betriebsgebiet zu gewährleisten und nicht auf Biotope in der freien Natur für die Pause ausweichen zu müssen. Auch Dachflächen könnten entsprechend gestaltet werden.

--> zu einem geplanten Wiesenweg am Eisbach wird angemerkt, dass Wege und alle Eingriffe in § 24 Biotope einschließlich Bebauung ihrer Pufferbereiche naturschutzrechtlich zu bewilligen sind. Folgend geplante Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets des Eisbaches könnten, je nach den noch zu erteilenden Bewilligungen (Wasserrecht, Naturschutzrecht) sich mit Auflagen oder Ausgleichsmaßnahmen überschneiden, welche im Flächenwidmungsverfahren nicht eruiert werden können. Jedenfalls ist aus naturschutzfachlicher Sicht ein Abstand von 10 Metern zur (neuen!) Uferkante oder eventuell Uferbegleitgehölzen einzuhalten und eine erholungszweckmäßige Nutzung des Abstandsstreifens bzw. des Biotopbereichs wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt, da sich in diesem Bereich Teile der restlichen Lebensraumkorridorfunktion befinden werden.

--> Die Pflanzbindung mit Hecken bzw. das landschaftspflegerische Begleitkonzept ist den womöglich späteren Grundstückseignern nachweislich zur Kenntnis zu bringen und die Vorgaben sind, unabhängig der Besitzverhältnisse, verbindlich umzusetzen.

--> Zum Wohngebiet westlich wurde, trotz Angaben im REK und der Forderung in der naturschutzfachlichen STN keine Pflanzbindungen eingetragen. Dies ist zu ergänzen.

Die lt. Angaben geplante Renaturierung des Eisbachs ist als Biotop zu betrachten und nicht in das Bauland zu integrieren. Der Bach, auch folglich geschützt nach § 24 inklusive eventueller Uferbegleitgehölze oder naturnaher Gestaltung oder eventueller Ausgleichsflächen und nötigen Pufferabständen haben im GLG (GAF) zu verbleiben. Die planlich dargelegte Pflanzbindung östlich des Fließgewässers und damit eine Baulandintegration oder betriebliche Erholungsflächennutzung ist auszuschließen. Die Pflanzbindung wäre am westlichen Grenzbereich der hiermit geforderten GAF-Fläche zu erstellen. Die Bachrenaturierung ist ein eigenständiges wasserrechtliches und naturschutzrechtliches Verfahren, welches nicht als Minderungsmaßnahme für landschaftliche Eingriffe im Sinne der Raumordnung verstanden werden kann. Die Maßnahmen sind zu trennen. Sollte eine Verbindung der Renaturierungsmaßnahmen mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan (der hier nur als Pflanzgebot unter 1.3.5 behandelt wird) hergestellt werden, so sind alle projektierten Maßnahmen zur Renaturierung im Raumordnungsverfahren detailliert in einem noch auszuarbeitenden Landschaftspflegerischen Begleitplan konkret projektmäßig anzuführen, um zu einer naturschutzfachlichen Beurteilungsfähigkeit zu gelangen. Dies damit begründet, dass im Raumordnungsverfahren keinerlei naturschutzbehördlichen Verfahrensunterlagen zur Renaturierung vorliegen.

Schlussfolgerung:

Eine positive naturschutzfachliche Stellungnahme kann erfolgen, wenn:

- 10 m Abstand als GAF-Fläche zum neuen (renaturierten) Biotop sowie Übereinstimmung aller Auflagen mit dem naturschutz- sowie wasserrechtlichem Bescheid

- Nutzungsausschluss des Biotops mit Pufferbereich; keine Parklandschaft sondern Naturfläche (Lebensraumkorridor, Naturhaushalt, Biotopverbund)
- naturnahe Gestaltung der Pufferfläche, damit die Lebensraumkorridorfunktion gewährleistet werden kann und gleichzeitig als Ausgleich für die beträchtliche bodenversiegelte Fläche dienen kann
- Bepflanzung zum Siedlungsgebiet hin (Landschaftsbild, Erholungswert für Einheimische)
- Verpflichtende Übernahme der naturschutzfachlichen bzw. landschaftspflegerischen Begleitplanung bei etwaigen Grundstücksverkäufen

Vorweggeschickt wird, dass eine weitere Bebauung des Lebensraumkorridors hin zum Tiefensteinbach aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt wird.

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612)
21.6.2023:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Nachdem der Umwidmungsbereich unmittelbar neben dem neuen ÖBB Tunnelportal und der L238 liegt, sollte die Abt. 10 und die Gemeinde von einer derzeitigen Umwidmung Abstand nehmen. Es ist ja geplant, im Zuge der Errichtung des ÖBB Tunnelportals auch die L238 in diesem Bereich umzulegen. Durch diese Umlegung der L238 werden auch Umplanungen der Gemeindestraße Wenger Straße erforderlich sein, welche allerdings noch nicht abgeschlossen sind. Dadurch ergeben sich auch noch Änderungen im BBP und im Bereich des Ausmaßes der Umwidmung.

Derzeit sind die Planungen im Umfeld der Gemeindestraße noch nicht abgeschlossen. So gibt es zB. von Seiten dem SVV und dem ÖBB Überlegungen eine neue Bushaltestelle in der Wenger Straße zu errichten. Diese geplante Bushaltestelle hätte Auswirkungen auf den vorgelegten BBP. Diese Überlegungen sowie die fußläufige Anbindung an die geplante Bushaltestelle ins Betriebsgebiet sind nicht im BBP eingearbeitet.

Aus diesem Grund sollte die Umwidmung zum derzeitigen Zeitpunkt nicht stattfinden, da die Planungen im Umfeld der L238 Umlegung noch nicht zur Gänge abgeschlossen sind. Auch sollte dann der BBP auf Grundlage der abgeschlossenen Planungen noch mal in Ruhe überarbeitet werden.

Auch der Bauverbotsbereich zur L238 ist nicht im BBP eingetragen.

Derzeit führt die L238 unmittelbar nördlich beim geplanten Betriebsgebiet vorbei.

Aus diesem Grund ist Bauverbotsbereich einzutragen und dieser Bereich ist frei von Umwidmungen zu halten.

Bild Unbessssssssssssnannt.JPG beigefügt.

Aus dem Genehmigungsverfahren:

Öffentlicher Verkehr und Verkehrsplanung oder Sportanlagen-Sachverständigendienst (20612)
17.10.2023:

Elektronisch unterschrieben von Lantzberg Roland

Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden.

Wie schon mitgeteilt wurde, sind die Planungen für die HL Strecke und die Umlegung der L238 noch nicht abgeschlossen.

Auch ist im BBP der Bauverbotsbereich zur L238 nicht eingetragen.

Solange diese Planungen von der ÖBB nicht abgeschlossen sind, kann daher ein BBP im Nahbereich nicht erstellt werden.

Auch die ÖBB weist darauf hin, dass derzeit keine Umwidmung aufgrund zu vieler offener Fragen, derzeit möglich ist.

Warum jetzt in der Sache so ein zeitlicher Druck mit "verkürzter Frist" gemacht wird, ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Die Argumente von der Verkehrsplanung und der ÖBB sind eindeutig, und sollten berücksichtigt werden, was wiederum gegen eine Genehmigung zum jetzigen Zeitpunkt spricht.

Umweltschutz (20502) 23.10.2023:

Elektronisch unterschrieben von Frauscher-Ingram Angelika

Fachbereich Altlasten/kontaminierte Standorte:

Es besteht kein Einwand, da der ho. Dienststelle keine altlastenrelevanten Flächen gem ALSAG §2 auf den betroffenen Grundstücken bekannt sind.

Der Amtssachverständige:

Josef Schmitzberger, MSc

Fachbereich Lärm:

In Köstendorf-Weng ist eine Umwidmung von insgesamt 62.395 m² vorgesehen, davon in 41.672 m² Gewerbegebiet (GG) und in 3.876 m² Betriebsgebiet (BE). Zum betreffenden Vorhaben wurde bereits am 04.05.2023 eine Stellungnahme abgegeben, wobei sich die Flächengrößen etwas verändert haben, was aber schalltechnisch nicht relevant ist. (Anmerkung: Dass sich die BE-Fläche von damals 2.389 m² auf 3.876 m² vergrößert hat, obwohl jetzt eine kleinere Fläche vorgesehen ist, ist nicht nachvollziehbar, spielt aber für die schalltechnische Beurteilung keine Rolle.)

Um eine Belastung der angrenzenden Wohnsiedlung durch Lärm hintanzuhalten, wurde durch das Büro DI Wolfgang Graml Ziviltechnik ein schalltechnisches Projekt erstellt (Projektnummer 22162-SP vom 04.09.2023), welches schlüssig und nachvollziehbar ist. Im Bebauungsplan (Kapitel 1.3.6 BF 3 - Maßnahmen zum Immissionsschutz, Seite 7) ist dieses Projekt verankert, und es sind die zu treffenden Lärmschutzmaßnahmen festgelegt: 6 m bzw. 4,5 m hohe Lärmschutzwände oder entsprechende geschlossene Bebauung.

Die aktuelle Umwidmung entspricht der Ausbaustufe 1 des schalltechnischen Projektes, es wird auch im Bebauungsplan auf die entsprechenden Seiten 43 (ff) verwiesen. Zu beachten ist insbesondere auch Seite 53 im Projekt, Kapitel 6: Schallschutzmaßnahmen. Gegen die Umwidmung besteht kein Einwand.

Angelika Frauscher-Ingram

Fachbereich Luft: kein Einwand

Der kleinste Abstand zwischen dem bestehenden Wohngebiet und den als Gewerbegebiet zu widmenden Teilflächen im Norden bzw. Osten beträgt jeweils ca. 60m. Belastungen mit Luftschadstoffen aus dem Gewerbegebiet sind bei diesem Abstand unwahrscheinlich, fallweise Geruchswahrnehmungen im Fall der Ansiedlung von Betrieben mit entsprechenden Anlagen sind aber nicht vollständig auszuschließen.

Eva Foelsche-Trummer

Wasserwirtschaft (20703) 23.10.2023:

Elektronisch unterschrieben von Steidl Theodor

Dem Bebauungsplan zufolge wurden die von der Fachdienststelle Wasserbau vorgegebenen Abstände zwischen Retentionsbecken und renaturierten Eisbach eingehalten. Somit besteht aus Sicht der Wasserwirtschaft kein Einwand zur geplanten Widmung „Gewerbezone Weng“.

Naturschutz (20506) 23.10.2023:

Elektronisch unterschrieben von Bauch Kristina

Lt. Verfahrensgegenstand vom 31.07.2023

- sollen in der Gemeinde Köstendorf, KG 56303 Tödtleinsdorf, 6,2395 Hektar Gewerbegebiet gewidmet werden.
- Zur Widmung gelangen sollen die Gst. 501, 517/1, 518, 519/1, 519/2, 519/3, 520/1, 521/1, 522, 527, 5620, 5622, 5625, 5630.
- Davon sind derzeit 58.687 m² GLG (ländliches Gebiet), 796 m² GGW (Gewässer) und 2.912 m² VGD (wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde).
- Als Widmungskategorien sind für die drei als maßgeblich für die ggst. Umwidmung genannten Grundstücke mittels folgender Teilflächen (TLF) angegeben:
 - o Gst. 522: TLF 1 – GG (Gewerbegebiet), TLF 2 – GG, TLF 6 – GAF (Abstandfläche)

- o Gst. 520/1: TFL 1 – GG, TFL 3 – BE (Betriebsgebiet)

Zur abschließenden vergleichenden Beurteilung werden folgende Unterlagen lt. ROG-Serve herangezogen:

- Plan "g230920_gewerbezone weng_b plan1000_signiert.pdf"
- Bericht "g230920_gewerbezone weng_b bericht_signiert.pdf" (Kapitel 1.3.5 BF 2 – Pflanzbindungen und Pflanzgebote, S. 6-7)
- Angaben des Ortsplaners zur Strukturuntersuchung
- T320_42_15_Ergebnis_Vorbegutachtung_31_07_2023.pdf (StN der FD 20506 vom 20.6.2023, S. 3-6)

Für die naturschutzfachlich relevanten Details wird auf die StN der FD 20506 vom 20.6.2023 (Zl. Abt. 10: 21003-T320/42/11-2023; Zl. FD: 20506-RO/320/41-2023) verwiesen, der vollinhaltlich zugestimmt wird.

Hervorgehoben wird, dass es sich bei der naturschutzfachlich begründeten Forderung der Einhaltung eines 10 Meter Abstandes von der neuen Uferkante (gemäß den derzeit nicht vorgelegten Plänen zur Renaturierung des Eisbaches) bzw. zu Uferbegleitgehölzen um eine Widmungsvoraussetzung handelt, weil nur damit die Aufrechterhaltung wichtiger ökologischer Lebensraum- und Lebensraumkorridorfunktionen gegeben ist. Derzeit ist ein Abstand von nur 5 Metern geplant und wurde auch keine ökologische / landschaftspflegerische Begleitplanung vorgelegt bzw. als in Planung befindlich angeführt. Die Ausführungen seitens des Ortsplaners im Bericht "g230920_gewerbezone weng_b bericht_signiert.pdf" im Kapitel 1.3.5 BF 2 – Pflanzbindungen und Pflanzgebote, S. 6-7, reichen diesbezüglich jedenfalls nach wie vor nicht aus.

Bereits in der naturschutzfachlichen StN vom 30.9.2014 (Zl. 20703-R320/1/13-2014) zur REK-Neuaufstellung der Gemeinde Köstendorf wurde diesbezüglich vom ASV ausgeführt: „Generell ist festzuhalten, dass entlang von dauerhaft wasserführenden Fließgewässern beidseitig ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen zu erhalten ist. Dieser Grünstreifen ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch von im Grünland zulässigen Bodenversiegelungen (z. B. Parkplätze) und sonstigen Einrichtungen (z. B. intensive gärtnerische Nutzung mit Abzäunung) freizuhalten.“

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Fließgewässer inkl. ihres 30-jährlichen Hochwasserabflussbereiches geschützte Lebensräume gemäß §24 Salzburger Naturschutzgesetz darstellen und sämtliche Maßnahmen, die Eingriffe in solche geschützten Lebensräume bewirken, naturschutzrechtlich bewilligungspflichtig sind.

Weder der Ausgang eines solchen Verfahrens noch der allfällig notwendige Ausgleich oder eine Ausgleichsfähigkeit gegebenenfalls über § 51 NSchG kann im Raumordnungsverfahren vorweggenommen werden. Eine eventuelle Abwägung öffentlicher Interessen nach §3 NSchG erfolgt ausschließlich über das notwendige Naturschutzverfahren über die Naturschutzbehörde und nicht im Raumordnungsverfahren. Das Verfahrensrisiko trägt der Antragstell/die Antragstellerin.

Ergänzend und vorausschauend wird darauf hingewiesen, dass der Abstand zum Eisbach infolge der geplanten Renaturierungsmaßnahmen im Idealfall 20 m zur neuen Uferkante des Fließgewässers betragen sollte, da dieser damit wieder zu einem potenziellen Lebensraum für den im nahen Umfeld bereits vorhandenen Biber werden wird. Die 20 m Abstand helfen nachweislich und erfahrungsgemäß dabei, von vornherein Konflikte zu vermeiden.

Als Rahmenbedingung zur geplanten Widmung sind aus naturschutzfachlicher Sicht bei einer Bebauung der Grundstücke jedenfalls Eingrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen gegen Bodenversiegelung auf Park- und Betriebsflächen in einer landschaftsplanerischen Begleitplanung zu konkretisieren.

Aufgrund der Nähe zum Europaschutzgebiet/Vogelschutzgebiet Wengermoor als wichtiges und wertvolles Brut- und Rastgebiet für zahlreiche Vogelarten sind bei der widmungsgemäßen Nutzung in der Betriebsphase während der Nachtstunden aus naturschutzfachlicher Sicht jedenfalls insektenfreundliche Leuchtmittel und Lichtemissionsbeschränkungen vorzusehen. Dabei sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

Eine gegebenenfalls erforderliche Beleuchtung erfolgt mit LED-Leuchtmitteln (Lichtfarbe 3.000 K oder geringer). Diese Leuchtmittel reduzieren den Anlockungseffekt von nachtaktiven Insekten und somit die Anlockung bzw. Irritation weiterer Tierarten, insbesondere Fledermäuse und Zugvögel. Die Beleuchtung wird insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Es sollen ausschließlich abgeschirmte und richtbare Leuchten mit geschlossenem Gehäuse verwendet werden und es wird sichergestellt, dass keine Lichtemissionen über die Horizontale und nach oben stattfinden. Zur Reduktion der Lichtverschmutzung und Optimierung der Lichtausbeute und -verteilung werden Full-Cut-Off Leuchten (abgeschirmter Leuchtentyp) eingesetzt.

Schlussfolgerung:

Eine positive naturschutzfachliche Stellungnahme kann nach wie vor nur dann erfolgen, wenn:

- mind. 10 m Abstand als GAF-Fläche zum neuen (renaturierten) Biotop sowie Übereinstimmung aller Auflagen mit dem naturschutz- sowie wasserrechtlichen Bescheid
- Nutzungsausschluss des Biotops mit Pufferbereich; keine Parklandschaft sondern Naturfläche (Lebensraumkorridor, Naturhaushalt, Biotopverbund)
- naturnahe Gestaltung der Pufferfläche, damit die Lebensraumkorridorfunktion gewährleistet werden und gleichzeitig als Ausgleich für die beträchtliche bodenversiegelte Fläche dienen kann
- Bepflanzung zum Siedlungsgebiet hin (Landschaftsbild, Erholungswert für Einheimische)
- Verpflichtende Überbindung und Übernahme der naturschutzfachlichen bzw. landschaftspflegerischen Begleitplanung bei etwaigen Grundstücksverkäufen an und durch die gegebenenfalls neuen Grundeigentümer.

Die abschließende vergleichende Begutachtung hat gezeigt, dass in den aktuell zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen keiner der begründeten Hinweise aus der naturschutzfachlichen StN

im Rahmen der Vorbegutachtung vom 20.6.2023 übernommen wurde.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem geplanten Widmungsvorhaben dementsprechend nicht zugestimmt werden und wird das Widmungsvorhaben unter der gegebenen Voraussetzung negativ gesehen wird.

7.3. Landschaftsstruktur und -bild



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet liegt im hügeligen Moränengebiet nördlich des Wallersees in der Eisbachsenke. Von der Landesstraße im Norden aus ist im Hintergrund der auf einer Kuppe liegende Kirchweiler Weng zu sehen, dahinter die Berge der Flyschzone und der nördlichen Kalkalpen.

7.4. Vegetation und Tierwelt



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv bewirtschaftetem Dauergrünland ohne Strukturelementen. Die begrenzenden Bäche Eisbach und Wiesengraben sind bzw. waren streng reguliert (Trapezprofil) und weisen keine Begleitgehölze auf (s. Foto). Im Zuge des Hochwasserschutzprojekts Köstendorf-Weng wird der Eisbach renaturiert.

7.5. Erholungsnutzung und Grünflächen

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Umwidmungsflächen waren landwirtschaftlich genutzt und für Erholungsnutzung nicht zugänglich. Im Südosten führt eine regional bedeutsame Radwegverbindung vorbei, südlich von Weng liegt das Naturschutzgebiet Wenger Moor, das auch für den Erholungstourismus von Bedeutung ist.

7.6. Lebensräume inklusive Vernetzung

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der Eisbach hat derzeit nur geringen ökologischen Wert, da er durch die strenge Regulierung sehr strukturarm ist und auch die Ufervegetation über weite Strecken fehlt. Im Zuge des derzeit umgesetzten Hochwasserschutzprojekts wird der Eisbach im Sinne der WRRL renaturiert (laut REK „grüne Achse“ zur Aufrechterhaltung des Biotopverbunds und zur Verbesserung des Gewässerzustandes), der gesamte Bereich wird demnach ökologisch aufgewertet. Ein 5 m breiter Streifen entlang des renaturierten Eisbaches wird als Abstandsfläche gewidmet.

Die regulierten Gewässer (Eisbach mit Seitengräben) sind allerdings als geschützte Lebensräume in der Biotopkartierung enthalten:

Von Südosten bis Südwesten grenzt das ggst. Planungsgebiet laut SAGIS derzeit an das im Sinne des § 24 NSchG geschützte Biotop mit der Bezeichnung "Eisbach bei Weng" (Biotop Nr.: 56303 0090; Biototyp: 1.3.2.3.5: BT Begradigter Hügellandbach). Die Bedeutung für Ökologie, Nutzung und Landschaftsästhetik wird mit gering (2) eingestuft, die Bedeutung für den Artenschutz ist mit sehr gering/keine (1) eingestuft. Auch der "Wiesengraben" am Westrand des Planungsgebietes ist bei diesem Biotop mit erfasst.

Ebenfalls im Südosten angrenzend befindet sich das im Sinne des § 24 NSchG geschützte Biotop mit der Bezeichnung "Mühlbach N Weng" (Biotop Nr.: 56308 0140; Biototyp: 1.3.2.3.5: BT Begradigter Hügellandbach). Die Nutzung ist als sehr groß (5), Ökologie, Artenschutz und Landschaftsästhetik sind mit sehr gering/keine (1) eingestuft. Dieser Mühlbach wird im Zug der Renaturierung aufgelassen und von 'Grünland - Größere Gewässer' in 'Ländliche Gebiete' umgewidmet.

Die Entfernung zum nahen Europaschutzgebiet "Wallersee-Wenger Moor" beträgt zumindest 800 m, im Bereich zwischen Umwidmungsfläche und Schutzgebiet liegt nicht nur die Westbahnstrecke, sondern auch die Siedlung Weng. Um Auswirkungen auf die Insektenfauna und indirekt auf die Vogelwelt gering zu halten, wurden in den Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrenzung der Lichtemissionen aufgenommen.

Der nördliche Teil der Umwidmungsfläche ist lt. SAGIS vom Lebensraumkorridor "Spansweg" mit lokaler Bedeutung betroffen. Dieser wird durch die Baulandfläche verschmälert, der nördliche Teil

zum Tiefsteinbach verbleibt aber jedenfalls im Grünland.

Lt. bisherigem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung sind weite Bereiche des Planungsgebiets als Überflutungsbereich HQ30 eingestuft und damit als geschützter Lebensraum gem. NSchG zu sehen. Aufgrund des derzeit umgesetzten und wasserrechtlich bewilligten Hochwasserschutzprojekts verbleibt nur ein Teil nordöstlich der Einmündung des Wiesengrabens in den Eisbach im HQ30. In der Natur handelt es sich um Intensivgrünland, eine Hochwasserfreistellung ist zu erwarten, sodass die Widmung als 'Aufschließungsgebiet Naturgefahrenbehebung' erfolgen soll (s.a. Kap. Naturräumliche Gefährdungen).

File: gewerbezone_weng_gisdaten.zip

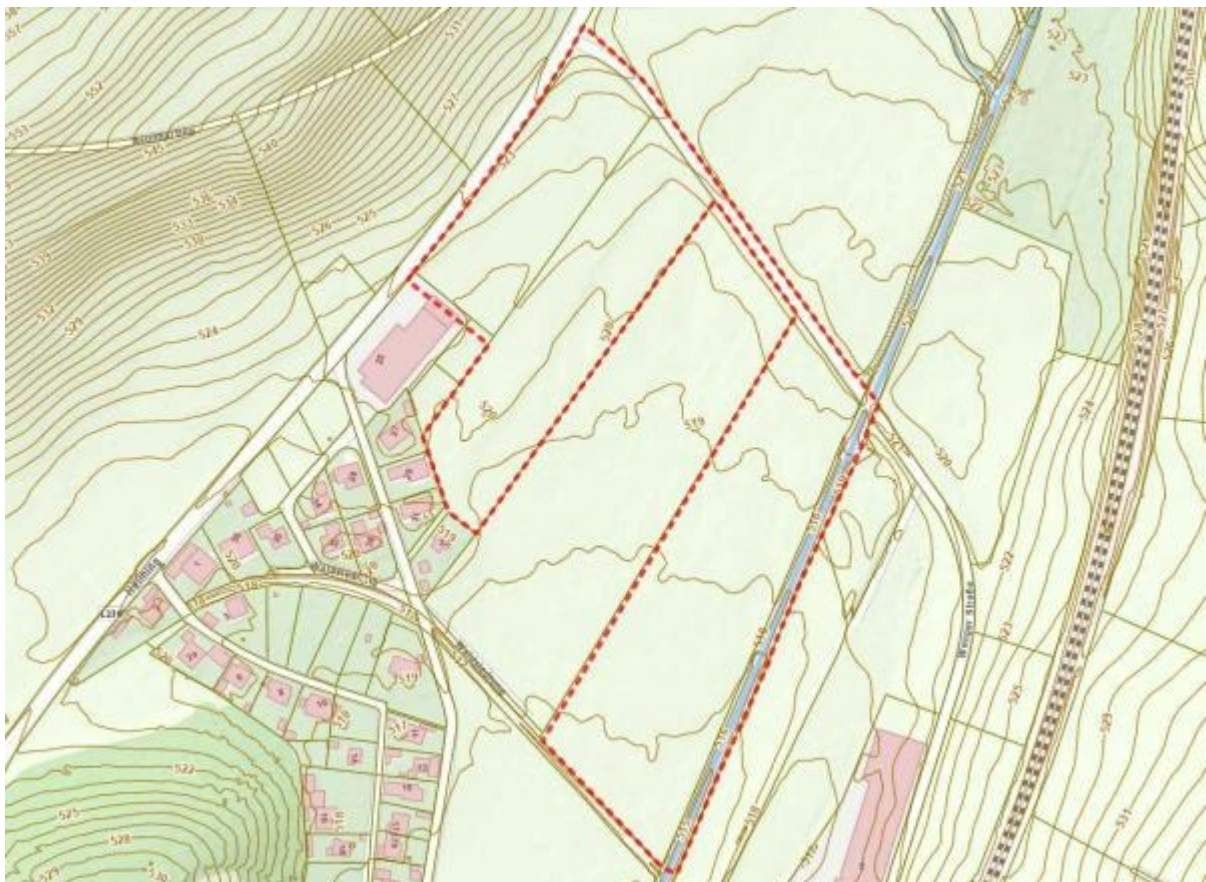
7.7. Kulturgüter und Ortsbild



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind im Bereich des Planungsgebiets nicht vorhanden. Allerdings soll darauf geachtet werden, dass der Blick von der L 238 auf den Weiler Weng mit seinem markanten Kirchturm erhalten bleibt.

7.8. Geologie



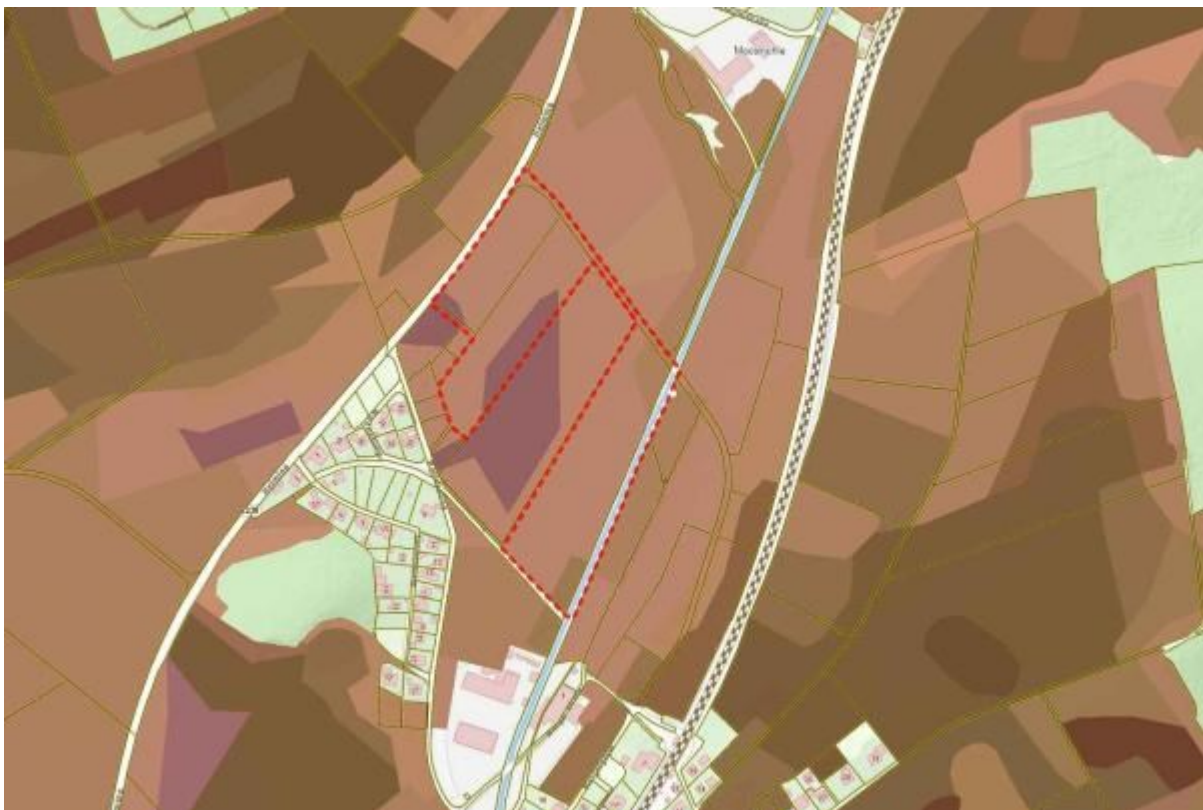
Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das ggst. Planungsgebiet befindet sich laut REK in der Eisbachsenke, welches im Bereich einer

Grundmoräne liegt (lt. eBOD Jungmoränengebiet). Das Gebiet ist aufgrund der Senkenlage von vernässten Böden geprägt (Anmoor, Gleye und Pseudogleye) und aufgrund der entsprechend geringen Bodenwertigkeiten für die landwirtschaftliche Produktion nicht gut geeignet und daher von geringer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Laut Geologischer Karte 1:50.000 (GK Straßwalchen, Abbildung oben) der GBA liegt das ggst. Planungsgebiet im Bereich der Grundmoräne (Quartär | Würm | Pleistozän) und im Bereich Jüngster Flussablagerung, Wildbachschutt (Quartär | Holozän) in vorwiegend ebener, leicht nach Süden hin geneigter Lage.

7.9. Boden



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Lt. der Bodenfunktionsbewertung im SAGIS weist der nördliche Bereich der ggst. Fläche in einem Teilbereich eine sehr hohe Lebensraumfunktion und Abflussregulierung (5) auf.

Der übrige Teil der Fläche weist eine hohe Lebensraumfunktion (4), eine mittlere Abflussregulierung und Pufferfunktion (3) und eine größtenteils sehr geringe Bodenfruchtbarkeit (1) auf.

Obwohl eine kleine Teilfläche eine sehr hohe Lebensraumfunktion erfüllt, ist die Bodenbonität aufgrund der Bodenbeschaffenheiten grundsätzlich als gering einzustufen.

Lt. eBOD wird der Bodentyp im nordwestlichen Randbereich als typischer Gley aus vorwiegend feinem Schwemmmaterial, z. T. auch kolluviales Material (vorwiegend kalkfrei), im übrigen Teil als Anmoor aus vorwiegend feinem Schwemmmaterial mit unterschiedlichem Kalkgehalt beschrieben.

Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gem. Altlastensanierungsgesetz ist im ggst. Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m nicht bekannt.

7.10. Land- und Forstwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Waldflächen sind durch die ggst. Umwidmung nicht betroffen. Derzeit wird die ggst. Fläche landwirtschaftlich als Mähwiese genutzt. Da dieser Bereich von vernässten Böden geprägt (Anmoor, Gleye und Pseudogleye) und daher für die landwirtschaftliche Produktion nicht gut geeignet ist, hat diese Fläche für die Landwirtschaft eine geringe Bedeutung. Im unmittelbaren Nahbereich gibt es keine Hofstellen.

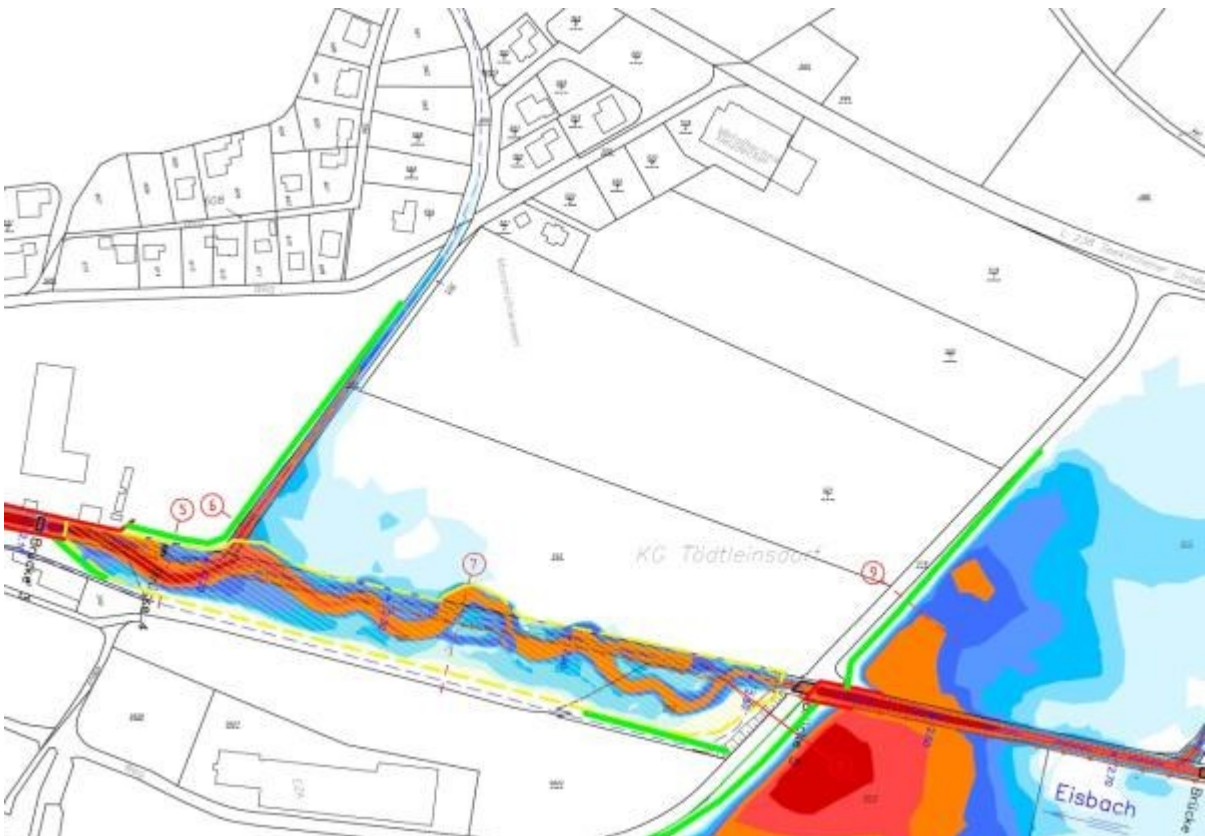
7.11. Wasser und Wasserwirtschaft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz, in der Verordnung "Düngebeschränkung Wallersee" (LGBl. Nr. 3/1990) ist die Aufbringung von Düngestoffen im hydrologischen Einzugsgebiet des Wallersees geregelt. Der Eisbach verläuft entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze. Dieser befindet sich derzeit noch in einem naturfernen Zustand und wird im Zuge des derzeit in Umsetzung befindlichen Hochwasserschutzprojektes zur Verbesserung des Gewässerzustandes und seiner Umgebung renaturiert.

Im Westen jenseits der Landesstraße befindet sich das Schutzgebiet der TWA "Wenger Straße 1" (Lauterbacher/Bödlmühle).

7.12. Naturräumliche Gefährdungen



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Der Großteil des Planungsgebiets ist lt. aktuellem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung in der gelben Gefahrenzone des Eisbaches und des Tiefsteinbaches gelegen, ein Randbereich entlang des Eisbaches liegt in der roten Gefahrenzone (siehe Abbildung ganz oben). Durch das aktuell laufende Hochwasserschutzprojekt entfallen die Gefahrenzonen weitgehend (s. zweite Abb., mit dem HQ100/Gefahrenszenario, aus dem Einreichprojekt des wasserrechtl. bewilligten Hochwasserschutzprojekts, Plan von IGA Gostner & Aigner, 04.12.2018). Ein 5 m breiter Streifen entlang des renaturierten Eisbaches verbleibt als rote Gefahrenzone (s. beil. Stellungnahme Wasserwirtschaft vom 18.07.2022 und Aktenvermerk Kettl) und soll als 'Grünland - Abstandsfläche' gewidmet werden.

Die auch noch künftig im HQ 30 gelegene Teilfläche (s.a. Lageplan zur Erschließung im Kap. Infrastrukturelle Erschließung) wird als Aufschließungsgebiet gewidmet, da gem. Vorabklärung durch DI Stephan Kettl (s. Aktenvermerk) ein wasserrechtl. Projekt zur Verringerung des HQ30-Bereichs möglich erscheint.

File: stellungnahme wasserwirtschaft bzgl abstand_220718.pdf

File: 0922a02.pdf

7.13. Lärm



Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das benachbarte Wohngebiet ist mit Lärmkennzeichnung (EW/L) versehen, v.a. wg. der Lärmbelastung durch die im Süden vorbeiführenden Westbahn. Weitere Lärmquellen sind die L 238 und das bestehende Gewerbegebiet.

Um eine Belastung der angrenzenden Wohnsiedlung durch Lärm und sonstige Emissionen hintanzuhalten, wurde durch DI Wolfgang Graml ein schalltechnisches Projekt erstellt, s. beil. Dokument. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan fixiert.

File: Schalltechnisches Projekt R0e_34738.pdf

7.14. Luft

Bestandserhebung und Wirkanalyse der Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Gemeinde Köstendorf ist kein Luftkurort.

Eine Belastung der angrenzenden Wohnsiedlung durch Schadstoff- und Staubbelastrung und sonstige Emissionen ist möglich. Durch Einhaltung eines entsprechenden Abstands und Bepflanzung des Pufferbereiches kann dem entgegengewirkt werden.

7.15. Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Der Standort samt Umgebung wurde im Zuge der Umweltprüfung des REK näher untersucht. Ein Auszug aus dem Umweltbericht mit den Ergebnissen der Prüfung liegt bei (s.u.). Für das Schutzgut Boden liegen heute genauere Ergebnisse vor, die in der Umweltprüfung vorgenommene Einstufung ändert sich aber nicht (s. Bericht zur 1. REK-Änderung "Hellmühle und Palfinger").

Für den Bereich der Umwidmungsfläche selbst ergab die Umweltprüfung, dass insbesondere die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Pflanzen/Tiere, Mensch und Landschaftsbild betroffen sind.

Einerseits ist eine Belastung der angrenzenden Wohnsiedlung durch Lärm, Schadstoff- und Staubbelastrung und sonstige Emissionen möglich. Dem kann durch Einhaltung eines entsprechenden Abstands entgegengewirkt werden. Ebenso kann der möglichen Beeinträchtigung der Gewässerqualität und des Bachbegleitgehölzes durch Abstand und Begrünung entgegengewirkt werden. Andererseits bringt die großflächige Betriebsbebauung eine erhebliche Bodenversiegelung inkl. erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit sich. Den Auswirkungen der Versiegelung ist durch eine Begrenzung der versiegelten Flächen und durch Retentionsmaßnahmen zu begegnen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Vorgaben im Bebauungsplan inkl. Eingrünungsmaßnahmen verringert werden.

8. Bebauungsplanung (gemäß ROG 2009)

Allfällige Planfreistellung

Für den Bereich der vorliegenden Teilabänderung wird eine Planfreistellung beschlossen:

Nein

Begründung einer Planfreistellung

Parallel zur ggst. Teilabänderung wird ein Bebauungsplan erstellt.

9. Gutachten

9.1. Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der überörtlichen Raumplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP 2022) ist für den Bereich der geplanten Gewerbegebietsflächen eine "Freihaltezone Arbeiten" festgelegt. Die geplante Umwidmung entspricht somit den Aussagen des LEP.

Im Regionalprogramm ist für den Bereich ein "Vorsorgeraum für regionale Großgewerbezone" festgelegt. Die darin festgelegten Ziele werden wie folgt umgesetzt:

Der Sicherstellung der Flächen für großgewerbliche und industrielle Bedarfe samt Freihaltung von Konkurrenznutzungen wird mit einer Zonierung (Ausschluss von Einzelhandel und Wohnen) entsprochen.

Die geforderte Einbeziehung des Regionalverbands erfolgt so, dass die Flächen vom Regionalverband erworben werden (Optionen vorhanden), dieser das Gestaltungskonzept als Vorgabe für die Bebauungsplanung erstellt, die Erschließung plant und errichtet sowie die Baugrundstücke vergibt. Die verpflichtende Aufstellung eines Bebauungsplanes wird auf Basis des mit dem Regionalverbands abgestimmten Gestaltungskonzepts vorgenommen, dieses beinhaltet die im Regionalprogramm geforderten Vorgaben.

Zum vorrangigen Auffüllen der regionalen Gewerbezone ist festzustellen, dass hier noch Kapazitäten bestehen, die Region und die Gemeinden die Grundverfügbarkeit aber nur beschränkt beeinflussen können. Gleichzeitig besteht eine rege Nachfrage von regionalen Betrieben nach leistbaren Erweiterungsflächen. Die Umsetzung der regionalen Gewerbezone kann also zum einen die drohende Abwanderung solcher Betriebe verhindern und zum anderen einen Beitrag zur Stabilisierung des Preises für Gewerbeflächen leisten.

Zu den räumlichen Festlegungen im Regionalprogramm:

Die Abstimmung mit dem Eigenentwicklungsbedarf der Gemeinde Köstendorf erfolgte derart, dass der Gemeindeanteil im Bereich zw. Eisbach und Bahn liegt.

Für den geforderten Immissionsschutz wurde eine schalltechn. Projekt erstellt und werden die darin enthaltenen Maßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt.

Die zu prüfende Gleisanschlussmöglichkeit ist aufgrund der Höhenunterschiede kaum realisierbar, im Sachprogramm "Freihaltung für Verkehrsinfrastruktur" ist folglich auch keine Trassenfreihaltung enthalten. Zudem sieht die HL-Planung nordöstlich der Gewerbezone die Abzweigung der Tunnelstrecke samt der erforderlichen Brücken- und Überwerfungsbauwerke vor.

9.2. Würdigung der Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes

Die Übereinstimmung der ggst. Fläche mit den Zielen des ROG wurde bereits bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts festgestellt.

Zur Übereinstimmung mit den Grundsätzen des ROG:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

-> die Baulandwidmung erfolgt bedarfsgerecht und mit einer hohen Dichte (siehe Bebauungsplan);

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

-> die Umsetzung der Gewerbezone liegt im öffentlichen Interesse der gesamten Region, Betreiber

ist der Regionalverband;

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

-> die Gewerbezone schließt an die bestehenden Gewerbe- und Betriebsgebietsflächen an (Fa. Lauterbacher, EZA, Neudecker...).

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

-> bedingte Übereinstimmung. Durch die in der Eisbachsenke wird ein Standort mit nur sehr geringer Bodenbonität beansprucht. In Hinblick auf eine Lärmbelastung für die benachbarte Waldsiedlung werden entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz vorgenommen, eine gewisse Beeinträchtigung ist aber nicht vermeidbar. Die betroffenen Flächen sind für den Naturschutz nicht wertvoll, erst im Zuge der Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts entstehen im Gewässerbereich wieder hochwertige Lebensräume. Allerdings führt über den nördl. Teil der Umwidmungsfläche ein lokaler Lebensraumkorridor.

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

-> das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Weng. Die soziale Infrastruktur im Ortszentrum ist für die Gewerbezone nicht relevant.

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

-> wurde beim REK berücksichtigt;

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

-> erfüllt, da die Gewerbezone vom Regionalverband als interkommunales Gewerbegebiet umgesetzt wird;

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

-> Fläche liegt in einem Bereich von sehr hohem solaren Potential lt. SAGIS.

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

-> aufgrund der Lage im Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Weng ist dieser Grundsatz erfüllt.

9.3. Würdigung der Übereinstimmung der Teilabänderung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Die geplante Umwidmung entspricht den allgemeinen Zielsetzungen zur Wirtschaftsentwicklung im REK der Gemeinde Köstendorf, v.a. dem Ziel "Ausbau der Großgewerbezone Weng-Moosmühle für den regionalen Bedarf an Gewerbeflächen". Auch dem Ziel der "Eingliederung der Siedlungen und besonders der Gewerbestandorte in die Landschaft, insbesondere durch Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen" wird aufgrund der Pflanzgebote im Bebauungsplan entsprochen. Die geforderte Information der ÖBB über Baulandneuausweisungen wird im Zuge der im Sachprogramm Infrastrukturfreihaltung geforderten Konsultation erfüllt.

In Hinblick auf die Freiraumziele wird der Eisbach im Zuge des Hochwasserschutzprojektes naturnahe gestaltet. In Abweichung von der Zielsetzung des REKs wird die Breite des bachbegleitenden Grünlandstreifens auf 5 m beschränkt, da für die Renaturierung bereits entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt wurden und die Gewässerparzelle entsprechend vorbereitet werden konnte.

Im Folgenden wird die Übereinstimmung mit den "Standortbezogenen Festlegungen" überprüft:

WIDMUNGSVORAUSSETZUNGEN:

Widmung und Bebauungsplanung sind auf Grundlage eines mit dem Regionalverband abgestimmten Gestaltungskonzeptes durchzuführen. Dieses Konzept soll ebenfalls mit dem Naturschutzbeauftragten abgestimmt werden.

-> Das Gestaltungskonzept wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband erstellt. Die Beziehung des Naturschutzes erfolgt im Rahmen der Vorbegutachtung.

Wortlaut Regionalprogramm: Das Gestaltungskonzept umfasst zumindest die Nutzung der Flächen, die Erschließung, die Anbindung an das überregionale Verkehrssystem (insbesondere Gleisanschlüsse nach Maßgabe der eisenbahntechnischen Voraussetzungen), Anordnung, Bauhöhe und Gliederung der Baukörper, landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen.

-> die geforderten Inhalte sind mit Ausnahme des Gleisanschlusses enthalten. Letzterer ist aufgrund der Höhensituation nicht realisierbar und auch im Sachprogramm "Infrastrukturfreihaltung" nicht enthalten.

Auch im Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum werden für die Gewerbezone „Köstendorf-Weng“ Voraussetzungen definiert:

a) Es ist ein Gesamtkonzept zur Erschließung als Grundlage für die nachfolgenden Planungen zu erstellen. Dabei ist die Verkehrsinfrastruktur (unter Berücksichtigung der Gesamtkapazität der Anschlussstraßen und des höherrangigen Straßennetzes) und die sonstige technische Infrastruktur (unter Berücksichtigung von Kapazität und Ausbaubedarf) einschließlich wasserbautechnischer Maßnahmen darzustellen.

-> ein Gestaltungskonzept wurde erstellt. Die Gemeindestraße wurde vor einigen Jahren als Vorleistung für das Gewerbegebiet neu trassiert und gebaut, die Einmündung in die L 238 Seekirchener Landesstraße ist mit einem Linksabbiegestreifen ausgestattet.

b) Die erforderlichen Flächen für einen Schienenanschluss sind langfristig zu sichern.

-> ein Gleisanschluss ist nicht möglich, s.o.

c) Das in Tabelle 1 Spalte 4 festgelegte Mindestausmaß der Flächen kann nur bei Abschluss einer interkommunalen Kooperation als Bauland ausgewiesen werden.

-> die Umwidmung erfolgt auf Basis einer interkommunalen Kooperation im Rahmen des Regionalverbands.

d) Die Ausweisung von Gebieten für Handelsgroßbetriebe mit Ausnahme von C & C Märkten ist nicht zulässig.

-> die Widmung erfolgt als Gewerbe- und Betriebsgebiet, hier sind keine Handelsgroßbetriebe zulässig.

e) Bei der Ausweisung von Baulandflächen sollen Zonierungen zur Sicherung ausreichender Flächen für Produktionsbetriebe oder transportintensive Betriebe vorgenommen werden.

-> eine Zonierung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Wohnen wird vorgenommen. Zusätzlich nimmt der Regionalverband über die Kaufverträge Einfluss auf die zulässigen Nutzungen.

f) Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für ArbeitnehmerInnen sind landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen vorzusehen.

-> im Gestaltungskonzept und Bebauungsplan enthalten.

Das in Punkt c) angeführte Mindestausmaß beträgt 8 ha, die Obergrenze 35 ha, das Mindestmaß für Kooperation beträgt 11,5 ha.

Lt. Umweltbericht zum Sachprogramm sind im Rahmen des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes ... folgende Festlegungen zu treffen:

- Erhaltung der bestehenden Biotope entlang des Eisbachs

-> im Bereich der Gewerbezone sind fast keine Strukturelemente und Biotope (außer der Gewässerfläche selbst) vorhanden und können daher auch nicht erhalten werden. Durch die Renaturierung des Eisbaches erfolgt aber eine wesentliche Verbesserung der ökologischen Situation, u.a. auch auf Kosten der für die Gewerbezone vorgesehenen Grundstücke.

- Erstellung eines Lärmschutzgutachtens und Einbeziehung der erforderlichen Maßnahmen in das Bebauungs- und Erschließungskonzept

-> ein schalltechnisches Projekt wurde erstellt und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Nachweis der Oberflächenentwässerung.

-> ein Konzept für die Oberflächenentwässerung liegt vor (DI Stephan Kettl);

Eine Baulandwidmung im Bereich der rot-gelben Gefahrenzone des Tiefsteinbaches ist erst nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes sowie nach Wegfall der rot-gelben Gefährdung möglich.

-> das Hochwasserschutzprojekt "Köstendorf-Weng" wurde wasserrechtlich bewilligt und ist derzeit in Bau.

ERSCHLIESSUNG:

Die Haupteerschließungsstraße ist bereits errichtet, die Zufahrt darf nicht durch die Waldsiedlung erfolgen. Mögliche Gleisanschlüsse unter Berücksichtigung der HL-Trasse sind frei zu halten. Kurze Wegverbindungen für Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Gewerbezone mit Anbindung der Bahnhaltestelle. Projektierung Wasserver- und -entsorgung.

-> das Erschließungskonzept (DI Stephan Kettl) sieht die Verkehrserschließung von Osten her vor. Die Freihaltung eines Gleisanschlusses ist nicht möglich (s.o.), Wasserver- und -entsorgung sind im Erschließungskonzept enthalten. Geh- und Radwege sind im Gestaltungskonzept und im Bebauungsplan berücksichtigt.

BAULICHE ENTWICKLUNG:

Die Gewerbezone Weng soll in Fortsetzung der bisherigen Entwicklung ein „Ökogewerbegebiet“ werden: arbeitsplatzintensive und umweltfreundliche Betriebe, innovative und nachhaltige Architektur, Verwendung von erneuerbarer Energie, Durchgrünung, Renaturierung des Eisbaches als „grüne Achse“ (Aufrechterhaltung des Biotopverbunds), Eingliederung in die Landschaft. In der gelben Gefahrenzone Abstimmung von Bebauungsplanung und Bauverfahren mit dem Ref. Schutzwasserwirtschaft.

Hinweis: aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet Wallersee-Wengermoor könnten bestimmte Maßnahmen auch auf gewidmetem Bauland einer Naturverträglichkeitsprüfung bedürfen, wenn sie das Potential haben, die Schutzgüter des Schutzgebiets von außen zu beeinträchtigen.

-> die Vorgaben zur baulichen Entwicklung werden durch eine Kombination aus Bebauungsplanung und vertraglichen Maßnahmen zw. Regionalverband und Käufern umgesetzt. Die gelbe Gefahrenzone entfällt zur Gänze, der verbleibende HQ30-Bereich wird als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet.

Rahmenbedingungen: Immissionsschutz für die benachbarten Wohngebiete: Widmung der angrenzenden Bereiche als Betriebsgebiet, Lärmschutzmaßnahmen.

-> ein schalltechnisches Projekt wurde erstellt, die Maßnahmen in den Bebauungsplan übernommen.

Eisbach: Verbesserung des Gewässerzustands des Baches und seiner Umgebung im Sinne der WRRL, Erhaltung der Retentionsflächen und -volumina.

-> im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts umgesetzt; im Bebauungsplan werden im Randbereich Pflanzbindungen bzw. -gebote vorgenommen.

Freihaltung der HL-Strecke (ÖBB)

-> der Verkehrskorridor lt. Sachprogramm "Freihaltung für Verkehrsinfrastruktur" wird nicht berührt, für den Bereich des Konsultationskorridors wird eine STELLUNGNAHME eingeholt werden.

Zusammenfassend kann also festgestellt werden, dass die geplante Umwidmung mit den Zielen des REK übereinstimmt.

9.4. Gutachten des/der Ortsplanerin

Mit der ggst. Umwidmung soll die sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalprogramm Seenland vorgesehene Gewerbezone Köstendorf-Weng umgesetzt werden. Die Umwidmung betrifft die GP 519/1, 520/1 und 522 KG Tödtleinsdorf, welche als Gewerbegebiet und Betriebsgebiet ausgewiesen werden sollen. Aufgrund der gegebenen Grundstücksverfügbarkeiten werden vorerst zwei getrennte Teilflächen gewidmet. Zusätzlich werden einige Korrekturen durchgeführt, welche den Verlauf der Gemeindestraße (Wenger Straße) und den neuen Gewässerverlauf betreffen.

Das Gesamtausmaß der Umwidmung beträgt ca. 62.395 m². Derzeit lauten die Widmungskategorien auf 'Grünland - Ländliche Gebiete' (ca. 58.687 m²), 'Grünland - Größere Gewässer' (ca. 796 m²) und 'Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde' (ca. 2.912 m²).

Als künftige Widmungen sind folgende Baulandflächen geplant: 'Bauland - Gewerbegebiet' (ca. 39.003 m², befristet), 'Bauland- Gewerbegebiet mit Aufschließungserfordernis Naturgefahrenbehebung' (ca. 2.134 m², befristet), 'Bauland - Betriebsgebiet' (ca. 3.627 m², befristet) sowie 'Bauland - Betriebsgebiet' (ca. 249 m², nicht befristet). Als Folgewidmung für die gem. § 29 Abs. 2 ROG befristeten und nicht als Aufschließungsgebiet gekennzeichneten Flächen wird 'Grünland - Ländliche Gebiete' festgelegt. Die Gewerbegebietsflächen werden gem. § 38 zonierte, es sind Wohn- und Einzelhandelsnutzungen (Z.1 u. 2) ausgeschlossen.

Als Grünlandwidmungen sind geplant: 'Grünland - Abstandstreifen' (ca. 4.432 m²), 'Grünland - Größere Gewässer' (ca. 5.580 m²) und 'Grünland - Ländliche Gebiete' (ca. 2.948 m²).

Als Verkehrswidmungen sind 'Wichtige Verkehrsflächen der Gemeinde' (ca. 3.912 m²) und 'Bundes- und Landesstraßen' (ca. 510 m²) vorgesehen.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da das Vorhaben bereits im Rahmen des REK umweltgeprüft worden ist. Die daraus stammenden Maßnahmen wurden bzw. werden im Rahmen der Umwidmung und des Bebauungsplanes umgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße und zwei neu zu errichtende Stichstraßen. Für die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie für die Oberflächenentwässerung liegt ein Erschließungskonzept von DI Stephan Kettl vor, im Süden soll ein gemeinsames Retentionsbecken errichtet werden.

Voraussetzung für die Umwidmung war die Umsetzung des Hochwasserschutzprojekts Köstendorf-Weng, welches derzeit im Laufen ist und die großflächigen HQ30-Bereiche entfallen lässt. Nur im Süden im Bereich der Einmündung des Eisbaches verbleibt ein Teilbereich im HQ30. Da es sich hier um sehr geringe Überflutungstiefen handelt (< 20 cm) und dieser Bereich gem. Abklärung durch DI Kettl im Rahmen eines wasserrechtl. Einreichprojekts hochwasserfrei gemacht werden könnte, wird

dieser Bereich als Aufschließungsgebiet "Naturgefahren-Behebung" gewidmet. Im REK war eigentlich vorgesehen, die Gewerbezone weiter nach Norden bis zu Tiefsteinbach reichen zu lassen, dieser Bereich konnte im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts aber nicht hochwasserfrei gemacht werden.

Lt. Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft wird entlang des neuen Eisbachverlaufs ein 5 m Bereich (ab Böschungsoberkante) als künftige rote Zone zu rechnen sein, dieser Streifen wird im Grünland belassen und als Abstandsfläche gewidmet. Da die neuen Gefahrenzonen noch nicht vorliegen, bleibt im Flächenwidmungsplan vorerst der geltende Stand des Gefahrenzonenplans eingetragen.

Die Widmungskategorie 'Grünland - Größere Gewässer' wird an die neuen Gewässerflächen angepasst, auch der Renaturierungsbereich wird dazu genommen, da dieser Bestandteil der Gewässerparzelle werden soll.

Zur L238 hin ist der Bauverbotsbereich gem. Landesstraßengesetz (LStG. 1972) zu beachten. Dieser Bereich wurde als Grünland Abstandsfläche gewidmet, im Bebauungsplan ist die Baufluchtlinie mit 10 m Abstand von der Grundstücksgrenze (entspricht 12 m-Abstand vom Fahrbahnrand) eingetragen.

Biotopkartierte oder naturschutzrechtlich Gebiete sind von der Baulandwidmung nicht direkt betroffen, zu den biotopkartierten Gewässerflächen hält das Bauland entsprechende Abstände ein. Der verbleibende HQ30-Bereich wird als Aufschließungsgebiet gekennzeichnet und zählt grundsätzlich als geschützter Lebensraum gem. NSchG, eine Freigabe und Bebauung ist erst nach wasserrechtl. Bewilligung möglich (aufgrund der geringen Überflutungshöhe sind keine großen Umsetzungsschwierigkeiten zu erwarten).

Um die Lärmemissionen zu begrenzen, werden die entsprechenden Maßnahmen aus dem schalltechnischen PROJEKT von DI Wolfgang Graml in den Bebauungsplan übernommen.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Umsetzung der geplanten Gewerbezone den überörtlichen und örtlichen Planungszielen weitestgehend entspricht. Es sind zwar Auswirkungen auf die Umweltschutzziele (Lärm- und sonstige Emissionen) und Naturschutzziele (Lebensraumkorridor, Gewässer angrenzend, Überflutungsbereich) zu erwarten, welche jeweils durch im Bebauungsplan enthaltene Maßnahmen gering gehalten werden sollen. Aufgrund der großen Bedeutung der interkommunalen Gewerbezone für die Region ist aber eine Abwägung zugunsten des Vorhabens möglich.

Die ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes kann daher aus ortsplanerischer Sicht befürwortet werden.

Orthofoto:



Foto der Abänderungsfläche:







9.5. Reaktion des/der OrtsplanerIn zur Stellungnahme der Abteilung 10

Im Rahmen der Vorbegutachtung ergingen folgende Stellungnahmen und wurden für den Auftragsbeschluss wie folgt berücksichtigt. Die abschließende Begutachtung durch die Abt. 10 erfolgte mit Stellungnahme vom 31.07.2023 (s. ganz unten).

1. ÖBB – INFRASTRUKTUR AG

Lt. Stellungnahme der ÖBB Infrastruktur AG wird aufgrund der Neuerrichtung der Hochleistungsstrecke eine Verlegung der Landesstraße L238 nach Norden sowie ein neuer Straßenknoten zur Einbindung der Wenger Straße und der Waldsiedlung erforderlich. Entlang der Wenger Straße wird eine neue Haltestelle, als Ersatz für die entfallende Haltestelle Köstendorf Reischberg geplant, welche teilweise auf den Grundstücken GP Nr. 519/1 und 520/1 situiert werden soll. Derzeit sind Einreichplanungen zur eisenbahnrechtlichen Baugenehmigung seitens der ÖBB im Gange und die geringe Verschiebungen der Verkehrsanlagen können nicht ausgeschlossen werden. Die Bebauung auf den o.a. Grundstücken könnte diese Verkehrsanbindungen „erschweren bzw. verunmöglichen“. „Im Sinne des vorrangigen Interesses an der Freihaltung für das Verkehrsinfrastrukturprojekt“ sollten lt. Stellungnahme „deshalb die im beiliegenden Plan gekennzeichneten Teilflächen der Gst. 519/1 und 520/1 mit einer Breite von 10 m (gemessen von der Grenze des Gst. 501 bzw. 518, alle KG 56303 Tödtleinsdorf) nicht in Bauland umgewidmet werden.“

->Dieser Forderung wird insofern Rechnung getragen, dass entlang der Landesstraße ein Streifen von 10 m Breite ab Grundstücksgrenze als „Grünland -Abstandsfläche“ gewidmet wird. Diese Abstandsfläche entspricht ziemlich genau dem Bauverbotsbereich der Landesstraße, der 12 m ab Fahrbahnrand beträgt.

Im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße soll der Grünstreifen dann verlaufen und entlang der Gemeindestraße aus folgendem Grund nicht berücksichtigt werden: lt. Angaben des Regionalverbands, der auch für die Planung des öffentlichen Verkehrs in der Region zuständig ist, handelt es sich bei der Buslinie ausschließlich um Schülerverkehr - mehr ist aufgrund des Parallelverkehrsverbots entlang der Bahn nicht möglich. Aufgrund neuer Vorgaben wird dieser Schülerverkehr in den nächsten Jahren auf Bedarfsverkehr umgestellt werden, der keine fixen Haltestellen

mehr benötigt und die Schüler:innen direkt in den Siedlungsgebieten abholt. Daher ist eine Flächenvorsorge ebenso wie eine Verbindung zw. geplanter Haltestelle und Gewerbegebiet nicht erforderlich, eine kurze Anbindung an die Bahnhaltestelle hingegen umso wichtiger. Falls eine Haltestelle aus noch nicht absehbaren Gründen doch erforderlich sein sollte, so bleibt die nordöstliche Seite der Gemeindestraße jedenfalls von Bebauung frei und ermöglicht einen entsprechenden Planungsspielraum.

Lt. Stellungnahme der ÖBB soll im direkten Bereich der Bushaltestelle ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt werden und mögliche Gefahren durch toten Winkel von Fahrzeuglenkern aufgrund von Ein- und Ausfahrten vermindert werden.

-> Da die Zufahrt ohnehin über die neue Erschließungsstraße erfolgen soll, wird das Ein- und Ausfahrtsverbot im Bereich der L238 sowie der Wengerstraße im Bebauungsplan bis zur geplanten Erschließungsstraße verlängert.

2. ÖFFENTLICHER VERKEHR UND VERKEHRSPLANUNG

Lt. Stellungnahme der Fachdienststelle für öffentlichen Verkehr und Verkehrsplanung sollte von einer „derzeitigen Umwidmung Abstand genommen werden“, da die Planung für die Umlegung der L238 sowie der Gemeindestraße Wenger Straße noch nicht abgeschlossen sind. Dadurch könnten sich Auswirkungen auf den Bebauungsplan und das Ausmaß der Umwidmungsfläche ergeben. In der Stellungnahme werden Überlegungen seitens SVV und ÖBB bzgl. einer neuen Bushaltestelle, welche Auswirkungen auf den Bebauungsplan hätte, angeführt. Diese sowie eine Verbindung zw. Bushaltestelle und Betriebsgebiet sollten in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

-> Ein Aufschub der Umwidmung auf einen späteren Zeitpunkt, an dem die Verkehrsplanungen der ÖBB abgeschlossen sein werden, kann aufgrund der fehlenden Absehbarkeit nicht berücksichtigt werden. Das Interesse des Regionalverbandes, das interkommunale Gewerbegebiet in naher Zukunft umzusetzen, ist sehr groß, da die Optionen für die Grundstückskäufe sowie bereits geplante konkrete Betriebsansiedlungsvorhaben keinen Aufschub erlauben.

Bzgl. Berücksichtigung der geplanten Bushaltestelle: siehe oben bei ÖBB!

Lt. Stellungnahme soll der aktuelle Bauverbotsbereich entlang der L238 frei von Umwidmungen gehalten werden und Bebauungsplan eingetragen werden.

-> Diese Forderung wird berücksichtigt: Der Bauverbotsbereich der L 238 im Bereich der Landesstraße (12 m ab Fahrbahnrand) ist nahezu ident mit der von ÖBB geforderten Abstandsfläche von 10 m ab Grundstücksgrenze. Daher wird der Bauverbotsbereich mit 10 m ab Grundstücksgrenze zur Landesstraße hin eingetragen und nicht als Bauland, sondern als „Grünland -Abstandsfläche“ gewidmet. Der Bauverbotsbereich wird auch in den Bebauungsplan übernommen.

3. UMWELTSCHUTZ – FACHBEREICH LÄRM

Lt. Stellungnahme der Fachdienststelle für Umweltschutz wurde ein schalltechnisches Projekt von DI Graml in Abstimmung mit dem Referat 5/02 zum Schutz der angrenzenden Wohnsiedlung durch Belastungen aus dem Gewerbegebiet als Vorabzug erstellt, welches in zwei Punkten noch zu überarbeiten sein wird. Ob sich daraus weitere Lärmschutzmaßnahmen ergeben, kann lt. Stellungnahme Umweltschutz „noch nicht abgesehen werden.“

Lt. Stellungnahme würde eine Widmung als Gewerbegebiet im Bereich der Retentionsfläche dazu

führen, dass diese Fläche als potentielle Lärmquelle berücksichtigt werden müsste und das schalltechnische Projekt überarbeitet werden müsste. Eine Widmung als Betriebsgebiet in diesem Bereich wäre möglich.

-> Nach Abstimmung mit dem Büro Graml wird der Bereich der Retentionsfläche im Gewerbegebiet belassen, er kann in der schalltechnischen Berechnung entsprechend berücksichtigt werden.

Lt. Stellungnahme Umweltschutz sollen die Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht nur im Textteil, sondern nunmehr auch im Planteil des Bebauungsplanes dargestellt werden.

->Die gewünschte Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zum Immissionsschutz im Planteil erfolgt nicht durch Darstellung der Lärmschutzwände, sondern durch den Verweis auf "Besondere Festlegungen im Text".

4. WASSERWIRTSCHAFT

kein Einwand

5. NATURSCHUTZ

Unter Verweis auf das umweltgeprüfte REK wird in der aktuellen Stellungnahme auf die naturschutzfachliche Stellungnahme zum REK vom 17.09.2014 verwiesen.

-> die damalige Stellungnahme hatte nicht auf den Entwicklungsplan, sondern auf den Differenzplan Bezug genommen und wurde am 30.09.2014 durch eine neue Stellungnahme ersetzt.

Der Lebensraumkorridor würde beeinträchtigt, da er zur Hälfte bebaut werden soll, es braucht einen Mindestabstand von 10 m zur Uferkante. Ansonsten wäre eine ökologische Begleitplanung zur Aufrechterhaltung des Lebensraumkorridors zu erstellen.

-> Im Entwurf wurde eine Grünlandabstandsfläche von 5 m eingetragen, diese Breite soll aus folgenden Gründen beibehalten werden:

-> Zwar wurden in den allg. Freiraumfestlegungen des REK für größere Gewässer ein 10m-Abstand festgelegt, diese Breite sollte - aus raumplanungsfachl. Sicht - v.a. den Spielraum für künftige Maßnahmen und insbesondere eine naturnähere Gestaltung der Gewässer sichern. Nun wurde der Eisbach durch die laufende Renaturierung im Bereich der Gewerbezone Weng von knapp 11 m auf eine Breite von 17 bis 35 m aufgeweitet, die gewünschte Verbesserung erfolgte also bereits.

-> Die Fläche des renaturierten Eisbachs wird wohl bis zur Böschungsoberkante der Gewässerparzelle als geschützter Lebensraum eingestuft werden, aber nicht darüber hinaus. Es gibt kein Begleitgehölz, die Flächen wurden schon bisher bis direkt an die Bachgrenze intensiv als Mähwiese genutzt. Nunmehr wurde bereits eine Fläche im Ausmaß von ca. 770 m² zugunsten der Renaturierung abgetreten. Mit dem 5 m breiten Abstandstreifen im Ausmaß von ca. 1602 m² wird ein Puffer zwischen Straße und Bach geschaffen und zur Schaffung eines Gehölzstreifens verwendet. In Summe wird das Grundstück Nr. 522 also um eine Fläche von ca. 2372 m² zwecks ökologischer Verbesserung des Eisbaches verkleinert. Eine weitere Verbreiterung des Puffers als Grünlandfläche erscheint unverhältnismäßig, zumal auch der Bereich des Retentionsbeckens einen ökologischen Mehrwert gegenüber der heutigen Intensivwiesennutzung schafft.

-> Bedingt durch die Vorgaben des Hochwasserschutzprojekts kann der Bereich nördlich der Wengerstraße nicht mehr gewerblich genutzt werden, der regionalen Gewerbezone geht somit eine Fläche von ca. 3 ha verloren. Alle weiteren Flächenverluste reduzieren die regionale Funktion der Gewerbezone. Zudem ist das Bauland im nördlichen Bereich gerade einmal 60 m breit. Abzüglich der Erschließungsstraße verbleibt hier eine Bauplatztiefe von ca. 53 m, jede weitere Verkleinerung verringert die Möglichkeit einer sinnvollen gewerblichen Nutzung massiv.

In der Stellungnahme werden sodann die damaligen Stellungnahmen zu den Prüfflächen 61 u. 62 zitiert. Hauptaussagen: es braucht eine zumindest 3-reihige Bepflanzung am Rand des Gewerbegebiets, der Grünlandstreifen am Eisbach muss zumindest 10 m betragen.

-> die beiden zitierten Flächen liegen weiter nordöstlich und betreffen die Entwicklungsflächen 5b (Palfinger) und 5a (die wg. der HL-Planung nicht bebaubare Fläche südlich Palfinger mit der PV-Freianlage), sind also für die ggst. Umwidmung nicht relevant. Die eigentlich zutreffende Naturschutzstellungnahme zur Fläche 6a vom 30.09.2014 lautet:

"Fläche 6aGF:

Die entlang des Eisbaches vorgesehenen Retentionsflächen sind auch aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen, da sie für den Biotopverbund von wichtiger Bedeutung sein können. Zusammen mit dem direkt angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet ergibt sich in diesem Bereich ein ca. 25 bis 30 ha großes zusammenhängendes Gewerbegebiet auf einer Entfernung von ca. 700 m Luftlinie zum Natur- und Europaschutzgebiet Wallersee-Wengermoor. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird ein Gestaltungskonzept für den gesamten Gewerbegebietskomplex für notwendig erachtet. Dieses Konzept soll neben Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung auch die Einbindung der Fließgewässer in diesem Bereich umfassen (Aufrechterhaltung des Biotopverbundes entlang des Eisbaches; Mindestabstand der Gewerbenutzung von je 10 m an beiden Seiten der Fließgewässer). Bei Umsetzung der im Planungsbericht vorgesehenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und der im Entwicklungsplan skizzierten landschaftlichen Einbindung besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein grundsätzlicher Einwand. Es wird jedoch empfohlen, das Gestaltungskonzept mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten abzustimmen. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass möglicherweise bestimmte Maßnahmen auch auf gewidmetem Bauland durch die Nähe zum Vogelschutzgebiet Wallersee-Wengermoor einer Naturverträglichkeitsprüfung bedürfen. Dies ist dann der Fall, wenn diese Maßnahmen das Potential haben, die Schutzgüter des Schutzgebiets von außen zu beeinträchtigen (z. B. könnten starke Beleuchtungsanlagen mit großen Reichweiten des Lichtes eine Störung der Vogel-Lebensräume im nahegelegenen Europaschutzgebiet bewirken). Es wird daher empfohlen, vor Umsetzung konkreter Betriebsbauvorhaben mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten Kontakt aufzunehmen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das in der Biotopkartierung erfasste Feldgehölz (Biotopnummer 563080087) unter den Schutz gemäß § 26 Salzburger Naturschutzgesetz fällt. Das Entfernen dieses Gehölzes ist nur im Wege eines Naturschutzverfahrens zulässig."

-> die genannten Maßnahmen flossen in die standortbezogenen Festlegungen des REK ein und wurden in der Folge auch in der ggst. Umwidmung berücksichtigt. Das geforderte Gestaltungskonzept entspricht (zumindest in Teilen) dem auch von Sach- und Regionalprogramm geforderten Gestaltungskonzept. Dieses liegt den Umwidmungsunterlagen bei (s. Kap. Planungsgrundlagen). Bzgl. 10 m-Abstand siehe Behandlung weiter oben. Der hier geforderte 10 m-Abstand zur "Gewerbenutzung" ist aus raumplanungsfachl. Sicht erfüllt, da sich aufgrund des 5m-Grünstreifens und der 7 m breiten Straße ein Puffer von 12 m ergibt.

Das genannte Feldgehölz ist nicht vom Planungsgebiet umfasst.

In der Stellungnahme wird des Öfteren auf die naturschutzrechtliche Bewilligungspflicht bei Eingriffen in die geschützten Lebensräume, im HQ 30 und für die Renaturierung hingewiesen.

-> Das wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung der Biotope wurde durch Situierung der Baulandflächen und Einhalten eines Abstands vermieden, ggf. ist im späteren Verfahren ein naturschutzrechtl. Verfahren nötig (Wegebau, Brücke für Fußwegverbindung zur Bahn...).

-> Die Renaturierung des Eisbaches selbst wurde mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung vom 08.08.2019 bewilligt, es sind auch Auflagen in naturschutzfachlicher Hinsicht

erhalten. Der Rückbau des Ausleitungskraftwerkes Lauterbacher ist Bestandteil der Bewilligung und wurde in der Stellungnahme des naturschutzfachlichen Amtssachverständigen DI Klaus Kogler vom 19.06.2019 besonders hervorgehoben.

"Aus Sicht der ASV und nach den eingereichten Unterlagen (keine vorhanden) zufolge hat die Renaturierung jedoch wenig mit raumordnungsbedingten Minderungsmaßnahmen (Landschaftspflegerischer Begleitplan) zu tun.

-> das stimmt nicht ganz - die wasserrechtl. Bewilligung wurde von Gemeinde beantragt, um den Hochwasserschutz ua. für die geplante Gewerbezone zu verbessern, sodass es durchaus einen direkten Zusammenhang gibt. Die im Bebauungsplan festgelegten Freiraummaßnahmen wären aber auch ohne Renaturierungsprojekt umgesetzt worden.

"Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht nahegelegt, das geplante Retentionsbecken nicht rein technisch zu bauen, sondern möglichst naturnah zu gestalten..."

-> Eine naturnahe Gestaltung wäre auch aus raumplanerischer Sicht wünschenswert. Grundsätzlich wäre es möglich, das Retentionsbecken auch im Grünland zu errichten, in diesem Fall würde aber die Ausnahme vom Lebensraumschutz gem. § 24a NschG nicht greifen. Die gewählte Variante der Retention im Bauland erlaubt also eine naturnahe Gestaltung, ohne eine Einschränkung durch den Lebensraumschutz erwarten zu müssen.

"zu einem geplanten Wiesenweg am Eisbach wird angemerkt, dass Wege und alle Eingriffe in § 24 Biotop einschließend Bebauung ihrer Pufferbereiche naturschutzrechtlich zu bewilligen sind"

-> der "Wiesenweg" ist ein Zitierfehler, es handelt sich um den "Wiesengraben" (wurde im Bebauungsplan korrigiert).

"... eine erholungszweckmäßige Nutzung des Abstandstreifens bzw. des Biotopbereichs wird aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt..."

-> Da Wasser Erholungssuchende immer anzieht, ist ein "Aussperren" nicht sinnvoll, sehr wohl aber eine Art Besucherlenkung. Mit der "punktuellen Zugänglichkeit" ist an Bereiche gedacht, wo man einen Ausblick auf den Eisbach hat, evt. kombiniert mit Sitzbänken und einer Zugangsmöglichkeit zum Wasser. Schlussendlich muss auch für die Feuerwehr eine Zugänglichkeit zum Eisbach gegeben sein (Ansaugstellen).

"Die Pflanzbindung mit Hecken bzw. das landschaftspflegerische Begleitkonzept ist den womöglich späteren Grundstückseignern nachweislich zur Kenntnis zu bringen und die Vorgaben sind, unabhängig der Besitzverhältnisse, verbindlich umzusetzen."

-> Die Pflanzbindung ist über den Bebauungsplan für die späteren Bauverfahren verbindlich vorgegeben, zusätzlich wird die Erhaltung der Gehölzstreifen in den Kaufverträgen berücksichtigt.

"Zum Wohngebiet westlich wurde, trotz Angaben im REK und der Forderung in der naturschutzfachlichen STN keine Pflanzbindungen eingetragen. Dies ist zu ergänzen."

-> wird berücksichtigt. Diese Pflanzbindung wurde nicht eingetragen, da die Verwendung der betroffenen Fläche noch nicht klar war. Sie kommt jetzt noch nicht ins Bauland, die Hecke wird daher vorerst als "Konzeptinhalt" (da noch nicht Teil des Planungsgebiets, noch im Grünland) eingetragen.

"Die lt. Angaben geplante Renaturierung des Eisbachs ist als Biotop zu betrachten und nicht in das Bauland zu integrieren. Der Bach, auch folglich geschützt nach § 24 inklusive eventueller

Uferbegleitgehölze oder naturnaher Gestaltung oder eventueller Ausgleichsflächen und nötigen Pufferabständen haben im GLG (GAF) zu verbleiben. Die planlich dargelegte Pflanzbindung östlich

des Fließgewässers und damit eine Baulandintegration oder betriebliche Erholungsflächennutzung ist auszuschließen. Die Pflanzbindung wäre am westlichen Grenzbereich der hiermit geforderten GAF-Fläche zu erstellen."

-> Die Gewässerparzellen selbst werden als "Grünland-Gewässer" gewidmet, nicht als Abstandsflächen. Der Hinweis auf eine "Pflanzbindung östlich des Fließgewässers" ist nicht verständlich, denn der Bereich östlich des Eisbaches zählt nicht zum Planungsgebiet. Die Abgrenzung der neuen Gewässerfläche erfolgte lt. wasserrechtl. Einreichprojekt bzw. Grundstückstauschplan. Zum Gewerbegebiet hin wird die Böschungsoberkante der Grenze der Gewässerwidmung zugrunde gelegt. Der anschließende 5 m breite Streifen ist lt. Bundeswasserbau rote Zone. Üblich wären 10 m, hier sind "auf Grund der Möglichkeit eine flussökologische Maßnahme umsetzen zu können" nur 5 m erforderlich. Als künftiger geschützter Lebensraum ist wohl nur die Gewässerparzelle bis zur Böschungsoberkante zu betrachten. Es gibt weder Begleitgehölz noch HQ 30 (außer beim Einmündungsbereich des Wiesengrabens).

"Die Bachrenaturierung ist ein eigenständiges wasserrechtliches und naturschutzrechtliches Verfahren, welches nicht als Minderungsmaßnahme für landschaftliche Eingriffe im Sinne der Raumordnung verstanden werden kann. Die Maßnahmen sind zu trennen."

-> Die Renaturierung wird auch nicht als Ausgleich für die Baulandwidmung betrachtet, sondern ist als Bestandteil des Hochwasserschutzes unabhängig davon zu sehen. Das Bauland wird so konfiguriert, dass die Auswirkungen auf die neue Gewässerflächen minimiert werden und die nötigen Abstände eingehalten sind.

"Sollte eine Verbindung der Renaturierungsmaßnahmen mit dem landschaftspflegerischen Begleitplan (der hier nur als Pflanzgebot unter 1.3.5 behandelt wird) hergestellt werden, so sind alle projektierten Maßnahmen zur Renaturierung im Raumordnungsverfahren detailliert in einem noch auszuarbeitenden Landschaftspflegerischen Begleitplan konkret projektmäßig anzuführen, um zu einer naturschutzfachlichen Beurteilungsfähigkeit zu gelangen. Dies damit begründet, dass im Raumordnungsverfahren keinerlei naturschutzbehördlichen Verfahrensunterlagen zur Renaturierung vorliegen."

-> Das ist nicht ganz nachvollziehbar! Die Renaturierung wurde in einem konzentrierten wasserrechtlichen Verfahren unter Einbeziehung des Naturschutzes abgehandelt und ist folglich nicht mehr Gegenstand des Raumordnungsverfahrens. Die naturschutzfachliche Beurteilung hat sich auf die Änderung des Flächenwidmungsplanes und auf jene Maßnahmen im Bebauungsplan zu beschränken, die sich aus der Umweltprüfung des REK ableiten. Für einen landschaftspflegerischen Begleitplan (über das in Regionalprogramm und REK geforderte und ohnehin vorliegende Gestaltungskonzept hinaus) gibt es keine Rechtsgrundlage, er kann nicht als Beurteilungsgrundlage für die Umwidmung gefordert werden.

"Schlussfolgerung:

Eine positive naturschutzfachliche Stellungnahme kann erfolgen, wenn:

- 10 m Abstand als GAF-Fläche zum neuen (renaturierten) Biotop sowie Übereinstimmung aller Auflagen mit dem naturschutz- sowie wasserrechtlichem Bescheid
- Nutzungsausschluss des Biotops mit Pufferbereich; keine Parklandschaft sondern Naturfläche (Lebensraumkorridor, Naturhaushalt, Biotopverbund)
- naturnahe Gestaltung der Pufferfläche, damit die Lebensraumkorridorfunktion gewährleistet

werden kann und gleichzeitig als Ausgleich für die beträchtliche bodenversiegelte Fläche dienen kann

- Bepflanzung zum Siedlungsgebiet hin (Landschaftsbild, Erholungswert für Einheimische)
- Verpflichtende Übernahme der naturschutzfachlichen bzw. landschaftspflegerischen Begleitplanung bei etwaigen Grundstücksverkäufen"

-> bzgl. Abstand s. ganz oben; bzgl. Auflagen - welche Auflagen sollen mit den Bescheid übereinstimmen? Im Raumordnungsverfahren gibt es keine Auflagen.

-> bzgl. Nutzungen im Biotops und Pufferbereich: der Renaturierungsbereich ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, der Pufferbereich sehr wohl - für einen kompletten Ausschluss einer Erholungsnutzung gibts hier keine Rechtsgrundlage!

-> Pufferbereich: für die Abstandsfläche wurde eine Pflanzbindung mit Gehölzpflanzung festgelegt.

-> Bepflanzung zur Siedlung hin: wurde im Bebauungsplan ergänzt;

-> Übernahme der Begleitplanung bei Grundstücksverkäufen: diese ist im Bebauungsplan fixiert und dieser ist ohnehin für das Bauverfahren verbindlich.

ABT. 10/RAUMORDNUNG:

Das Gestaltungskonzept ist mit dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen.

-> eine Abstimmung mit Abt. 10 u. Naturschutz wird noch während der Auflage erfolgen.

Die Baulandausweisung ist parallel zur Landesstraße um 10 m zurückzunehmen.

-> wurde berücksichtigt.

Das schalltechn. Projekt ist mit der FD Umweltschutz abzustimmen, z.T. Unterlagen unvollständig.

-> s.o. unter Umweltschutz/Lärm. Die Abstimmung wird rechtzeitig erfolgen.

Das Aufschließungsgebiet Naturgefahren im südl. Bereich weist keine Indexnummer auf und gehört demnach zur Fläche mit der Nr. 10, Aufschließungsgebiete werden aber nicht befristet.

-> Das wurde am Mappenblatt und auf den Planausschnitten korrigiert, das Aufschließungsgebiet wurde mit der nächsten freien Nummer "12" versehen. Damit ist das Aufschließungsgebiet unabhängig vom angrenzenden Gewerbegebiet, am Beiblatt werden weder Befristung noch Folgewidmung eingetragen.

Behandlung der Stellungnahme des Landes - Parteiengehör

Mit Schreiben vom 31.10.2023 (Zl. 21003-T320/42/31-2023) wurde der Gemeinde das voraussichtlichen Vorliegens eines Versagungsgrundes mitgeteilt. Am 28.11.2023 fand diesbezüglich eine Besprechung beim Amt der Salzburger Landesregierung statt. In der Folge wurden im Rogserve ein Aktenvermerk einer Rücksprache der Abt. 10 mit den ÖBB sowie zwei ergänzende Stellungnahmen von Wasserwirtschaft und Naturschutz protokolliert.

Aufgrund der erforderlichen Änderungen wird es bei der Sitzung der Gemeinde Köstendorf am 14.12.2023 einen Ergänzungsbeschluss geben.

Im Folgenden werden die von der Abt. 10 aufgezeigten Punkte behandelt.

zum Widerspruch zu Entwicklungsprogrammen des Landes und zur Bedachtnahme auf die gegebenen und angestrebten Strukturverhältnisse:

-> Lt. Stellungnahme ist der Widerspruch in der fehlenden Berücksichtigung der geforderten Baulandreduzierung begründet. Wie telefonisch mit DI Lebesmühlbacher abgeklärt, war die zitierte Stellungnahme der ÖBB jene aus der Vorbegutachtung gewesen. Denn der 10 m Grünlandstreifen

entlang der Landesstraße war im Letztstand der Teiländerung bereits enthalten gewesen, nicht jedoch entlang der Wenger Straße. In der aktuellen ÖBB-Stellungnahme wird entlang der Wenger Straße nach wie vor ein Grünlandstreifen von zumindest 5 m Breite gefordert. Dieser Streifen wird in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Gem. Aktenvermerk der Abt. 10 vom 04.12.2023 bezieht sich der geforderte 5 m-Streifen nicht nur auf den Konsultationskorridor, sondern auf beide Grundstücke 519/1 und 520/1 KG Tödtleinsdorf.

zur ausreichenden Interessenabwägung:

-> diese hat sich erübrigt, da sich dieser Punkt speziell auf den Konflikt zwischen GG-Widmung und HL-Korridor bezogen hat und der geforderte Grünlandstreifen nun zur Gänze berücksichtigt wird.

zur Beachtung der Raumordnungsgrundsätze:

Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen

-> Die fehlende Berücksichtigung des Grundsatzes wird in der Stellungnahme damit begründet, dass kein ausreichender Abstand zur geplanten Infrastruktur berücksichtigt worden ist. Dieser Abstand wird mit dem geplanten Grünlandstreifen zur Wenger Straße im Ergänzungsbeschluss der Gemeindevertretung nunmehr berücksichtigt.

-> Zur gewünschten Abwägung zwischen den Interessen einer naturräumlichen Entwicklung und einer gewerblichen Entwicklung ist festzustellen, dass das eine ohne dem anderen nicht möglich gewesen wäre. Ohne eine gewerbliche Entwicklung hätte es in diesem Bereich auch kein Hochwasserschutzprojekt und keine Renaturierung gegeben. D.h. die naturräumliche Entwicklung hätte sich höchstwahrscheinlich auf den Rückbau des Wehrs der Fa. Lauterbacher beschränkt. Damit wäre zwar ein Hindernis im Bach beseitigt worden, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wären aber nach wie vor in gleicher Weise bewirtschaftet worden. Statt einer Verbesserung der ökologischen Situation hätte es nur ein Beibehalten des gegenwärtigen Zustands gegeben.

-> zur "verstärkten Berücksichtigung der Umweltschutzbelange..." und den Stellungnahmen der Fachdienststelle Naturschutz: in der Naturschutzstellungnahme vom 23.10.2023 wurde wie bereits zuvor ein 10 m-Puffer zum Eisbach gefordert. In den ergänzenden Stellungnahmen der Bundeswasserbauverwaltung und des Referats Naturschutz vom 30.11.2023 wurde dann aber festgehalten, dass es aufgrund der besonderen ökologischen Aufwertung des Eisbaches im Zug der Renaturierung ausreicht, wenn ein 5m-Streifen freigehalten wird. Der vom Naturschutz verlangte Nutzungsausschluss des Biotops samt Pufferbereich wird insofern berücksichtigt, dass im Bebauungsplan der bei den Pflanzgeboten enthaltene Zugang zum Freiraum an den Gewässern gestrichen wird. Wie in ähnlichen Fällen ist zwar anzunehmen, dass der Renaturierungsbereich von Erholungssuchenden aufgesucht wird, da solche Bereiche sehr attraktiv sind, die Zugänglichkeit soll aber nicht mit baulichen Maßnahmen gefördert werden. Die übrigen Punkte (naturnahe Gestaltung der Pufferfläche, Bepflanzung zum Siedlungsgebiet hin, Überbindung der naturschutzrelevanten Planungsvorgaben an die Käufer) sind im Bebauungsplan enthalten bzw. gilt der Bebauungsplan samt allen Maßnahmen natürlich auch für die künftigen Eigentümer der Liegenschaften. Zusätzlich wird der Regionalverband Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben in die Kaufverträge aufnehmen.

zur REK-Übereinstimmung:

-> Bzgl. der gewünschten Abstimmung mit dem Naturschutz und dessen direkte Einbindung darf auf das (angekündigte) Fehlen des Naturschutzes bei der Besprechung am 28.11.2023 verwiesen werden. Es hatte im Vorfeld seitens der Gemeinde und des Ortsplaners mehrere Versuche gegeben, eine gemeinsame Besprechung mit Abt. 10, Naturschutz, Regionalverband und Gemeinde zustande zu bringen, es hatte aber nie funktioniert. Grundsätzlich ist im REK die Abstimmung mit

dem Naturschutz eine "Soll"-Bestimmung und keine Pflicht. Im Vorfeld der Umwidmung war besprochen worden, dass aufgrund der geplanten Vorbegutachtung keine eigene Abstimmung zu erfolgen braucht, sondern der Naturschutz auf diese Weise ohnehin einbezogen wird.

-> zur REK-Festlegung eines mindestens 10 m breiten, naturnahen Grünlandstreifens ist folgendes auszuführen:

Im REK Köstendorf sind folgende gewässerbezogene Ziele enthalten:

"- Zur Sicherung des Lebensraumes von Pflanzen und Tieren sollen die ökologisch wertvollen Grünstrukturen miteinander vernetzt werden (Biotopverbundsystem). Der Eisbach als ökologisches Rückgrat der Gemeinde soll naturnahe gestaltet werden.

- Naturnahe Gestaltung von Fließgewässern, Öffnung von Grabenverrohrungen.

- Bei kleinen bzw. größeren (Eisbach, Tiefsteinbach, Doplerbach, Schreiberroiderbach) Fließgewässern müssen mindestens fünf bzw. zehn Meter beiderseits der Uferlinie als Freihaltefläche ausgewiesen sein und von zukünftiger Bebauung freigehalten werden. In diesen Freihalteflächen sind Bodenversiegelungen (z.B. für Parkplätze) und eine intensive gärtnerische Nutzung mit Abzäunung nicht zulässig (Vorgabe für Bebauungsplanung)."

Zum Zeitpunkt der REK-Erstellung betrafen Konflikte zw. Gewässer und Entwicklungsflächen fast ausschließlich den Eisbach, der im übrigen fast über die gesamte Länge sehr naturferne gestaltet war. Wenn man vom Wenger Moor absieht, erfolgte die erste Renaturierung erst im Zug des Baulandmodells Hellmühle (ca. 2014), ungefähr parallel zur Fertigstellung des REK. Die damit gemachten Erfahrungen konnten so nicht mehr in die Formulierung der REK-Ziele einfließen.

Für die im REK mehrfach geforderte naturnahe Gestaltung von Gewässern ist zuallererst ausreichend Fläche erforderlich. Mit einem beidseitigen 10m-Grünlandstreifen und einer im Schnitt 10 m breiten Gewässerparzelle war somit ein Spielraum sowohl für eine naturnahe Gestaltung als auch für ein bachbegleitendes Gehölz gegeben. Entsprechend war z.B. im ersten Gestaltungskonzept für die Gewerbezone (noch vor der Renaturierung) eine Gesamtbreite von ca. 30 m eingetragen. In der aktuellen Teiländerung ist eine Breite der Gewässerwidmung von ca. 17 bis 40 m (im Schnitt knapp 28 m) vorgesehen. Diese Widmung orientiert sich an den Böschungsoberkanten des Hauptgewässers (ohne die landw. genutzten Überflutungsbereiche). Zusammen mit einem beidseitigen 5 m-Grünlandstreifen ergäbe sich eine Breite von durchschnittlich 38 m, was sowohl gegenüber dem aktuellen Zustand als auch gegenüber der Variante mit beidseitigem 10 m-Streifen entlang der alten Gewässerparzelle eine bedeutende Verbesserung darstellt. Zudem ist zu beachten, dass die Böschung beim bisherigen steilen Trapezprofil des Eisbaches nur eine geringe Lebensraumkorridorfunktion für Tiere des Grünlandes übernehmen kann. Beim aktuell umgesetzten Renaturierungsprojekt mit abgeflachten Böschungen übernimmt aber auch ein Teil des Bachbetts diese Funktion, so dass die geringere Breite des Grünlandstreifens mit der größeren Breite der Gewässerparzelle mehr als ausgeglichen werden kann. Im Übrigen ist im Bebauungsplan festgelegt, dass der Abstandstreifen mit einer naturnahen Hecke aus Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen ist. Die vorgesehenen 5 m-Abstandsflächen sind daher in Übereinstimmung mit den Zielen des REK.

Zur Einhaltung aller sonstigen wesentlichen raumplanungsfachlichen Erfordernisse:

-> Die Flächenangabe für Tfl. 3 war in der Vorbegutachtung falsch angegeben (das BE war ursprünglich kleiner angesetzt und musste entsprechend der Ergebnisse des schalltechn. Projekts erweitert werden) - die aktuelle Angabe ist richtig.

Im Zuge des ergänzenden Beschlusses durch die Gemeindevertretung Köstendorf werden daher folgende Änderungen vorgenommen:

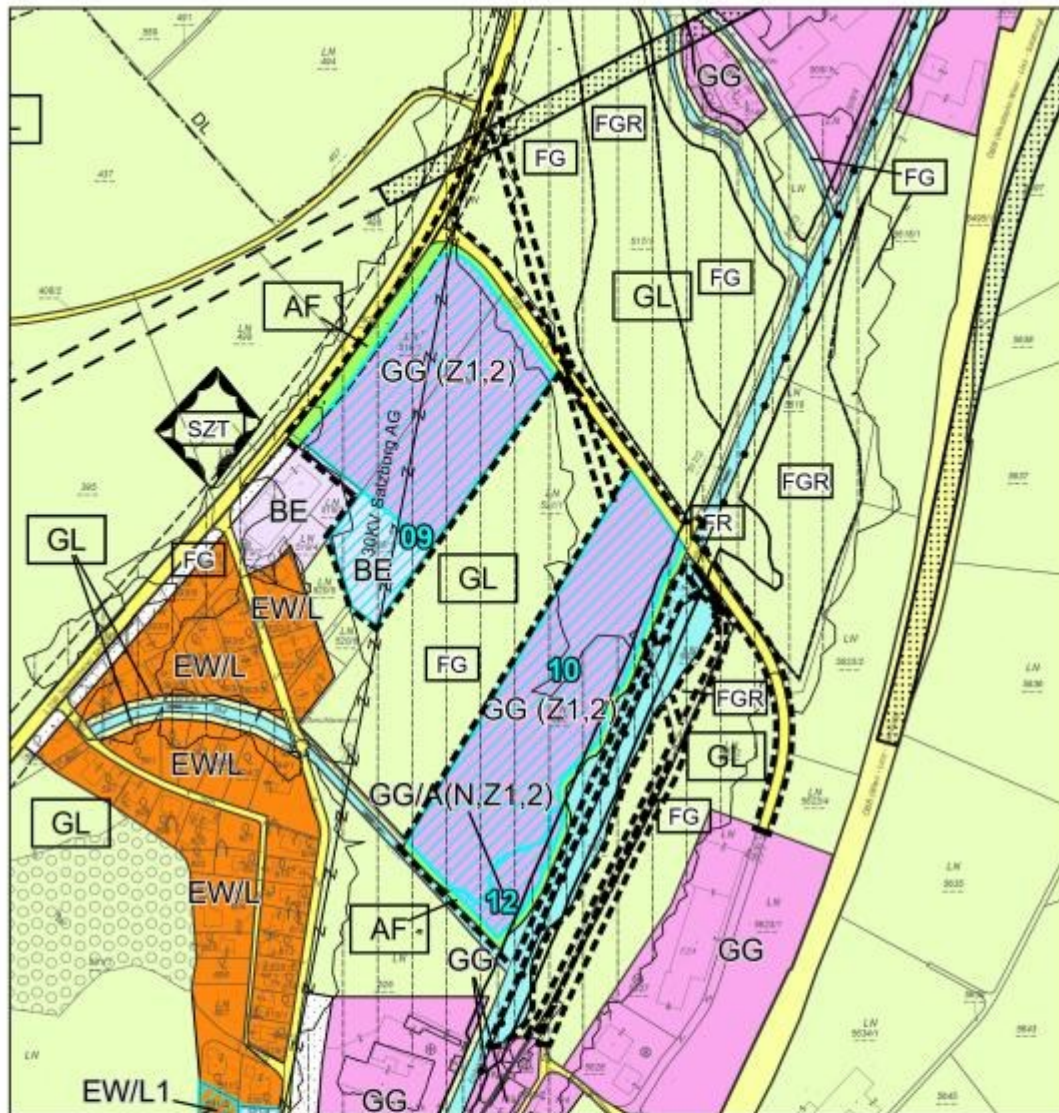
1) Entlang der Wengerstraße im Bereich der GP GP 519/1 und 520/1 KG Tödtleinsdorf wird statt Bauland eine 5 m breite Grünland-Abstandsfläche gewidmet.

2) Im Bebauungsplan entfällt im Kap. 1.3.5 (Pflanzbindungen und Pflanzgebote) die Festlegung, dass der Freiraum entlang der Gewässer punktuell als Erholungsbereich zugänglich sein soll.

Ergänzende ortsplanerische Unterlagen/Dokumente

10. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Köstendorf

Teiländerung Gewerbezone Weng

Legende (Änderungsbereich)

- | | |
|------------------|--|
| BE | Betriebsgebiete
(§ 30 Abs 1 Z 6) |
| GG (Z1,2) | Gewerbegebiete
(§ 30 Abs 1 Z 7)
mit Zonierung:
Ausschluss von
1: Wohnnutzung
2: Einzelhandels-
nutzungen |
| GG/A(N) | Aufschließungsge-
biet "Naturgefahren" |
| B 98 | Wichtige Verkehrs-
flächen der Ge-
meinde (§ 35 Abs 1) |
| | Bundes- und Landes-
straßen (§ 35 Abs 2) |

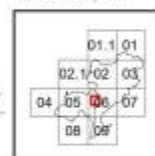
- | | |
|-----------|--|
| GL | Ländliche Gebiete
- GLG (§ 36 Abs 1 Z 1) |
| AF | Gewässer - GGW
(§ 36 Abs 1 Z 9) |
| 02 | Abstandsflächen
- GAF
(§ 36 Abs 1 Z 12) |
| | Sonstige Flächen
- GSO (§ 36 Z 15) |
| | Befestigung mit Index-
Nummer (§ 27 Abs 7
bzw. § 29 Abs 2) |

M 1:4 000

0 50 100 Meter

Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM): (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien

Übersichtsplan



allee 42
landschaftsarchitekten

allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
Ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hofhaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: dw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 320 FWTA 77/22-086
Salzburg, am 06.12.2023

Der Ortsplaner

DI Andreas Schwarz

allee42 landschaftsarchitekten