



Gemeinde Köstendorf

Bebauungsplan der Grundstufe

Gewerbezone Weng

Beschluss



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

GZ 320 BPL 25/22-089

Salzburg, 14.12.2023

Projektleitung: DI Andreas Schwarz

Bearbeitung: DI Franziska Fuchs,

DI Edith Hofer



INHALTSVERZEICHNIS

1 VERORDNUNGSTEXT	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009	5
1.2.1 Straßenfluchtlinien	5
1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien	5
1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen	5
1.2.4 Bauhöhen	5
1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe	5
1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009	5
1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen	5
1.3.2 Rad- und Fußwege	5
1.3.3 BF 1 - Äußere architektonische Gestaltung	6
1.3.4 Beschränkung von Zu- und Ausfahrten	6
1.3.5 BF 2 - Pflanzbindungen und Pflanzgebote	6
1.3.6 BF 3 - Maßnahmen zum Immissionsschutz	7
1.3.7 BF 4 - Maßnahmen zur Energieversorgung	7
1.3.8 BF 5 - Löschwasserversorgung	7
2 ERLÄUTERUNGSBERICHT	8
2.1 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009	8
2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept	8
2.1.3 Aussagen im Regionalprogramm und im Gestaltungskonzept	10
2.1.4 Flächenwidmung	11
2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit	11
2.1.6 Verkehrserschließung	14
2.1.7 Technische Infrastruktur	14
2.1.8 Vorhandene Bausubstanz	14
2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen	14
2.1.10 Problemanalyse	14

2.1.11 Planungsziele	15
2.2 Verfahrensablauf	16

1 VERORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst die GP Nr. 519/1, 519/3, 519/4, 520/1, 522, 523 und Teilflächen der GP Nr. 501, 518, 524 und 525, alle KG Tödtleinsdorf (Katastralgemeindenummer 56303) im Ausmaß von ca. 52.113 m².

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5 m** zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße. Die Baufluchtlinie zur Seekirchner Straße L 238 auf der GP Nr. 519/1 wird mit **11 m** Abstand zur Straßenfluchtlinie festgelegt, die Baufluchtlinie entlang der Wenger Straße mit einem Abstand von **8 m**.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die **Baumassenzahl BMZ** wie folgt festgelegt:

Teilgebiet (TGB) 1, 2 u. 3: **5,5**

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe bzw. dem obersten Gesimse und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) wie folgt festgelegt:

Teilgebiet (TGB) 1, 2 u. 3: **TH, GH u. FH jeweils 12,0 m**

Die Höhen beziehen sich jeweils auf das natürliche Gelände.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 50 Abs 3 ROG 2009.

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung erfolgt über die von der L238 Seekirchner Landesstraße abzweigende Gemeindestraße „Wenger Straße“ und weiter über zwei interne Stichstraßen mit Umkehrmöglichkeiten.

1.3.2 Rad- und Fußwege

Von den Enden der beiden Stichstraßen führen Geh- und Radwege Richtung Südwesten weiter, um eine Anbindung an die Waldsiedlung bzw. zur Bahnhaltestelle herzustellen. Entlang des Wiesengrabs ist die Errichtung eines Geh- und Radweges aufgrund fehlender Grundverfügbarkeit (außerhalb des Planungsgebiets) derzeit noch nicht möglich, es soll aber zumindest eine Anbindung an den bestehenden Spurweg hergestellt werden

Diese Wege dienen gleichzeitig als Trasse für Kanal und Leitungen und als Zufahrt zum Retentionsbecken. Die Errichtung der Brücke (außerhalb des Planungsgebietes) ist als Vor-sorge in Verbindung mit einer möglichen Erweiterung des Salzburger Radwegenetzes zu sehen und ermöglicht nach entsprechender Grundverfügbarkeit in weiterer Folge die direkte Anbindung an die S-Bahnhaltestelle.

Im Bereich des Retentionsbeckens und in Abstimmung mit Wasserwirtschaft und Naturschutz darf der exakte Verlauf des Geh- und Radwegs von der Darstellung im Rechtsplan abweichen.

1.3.3 BF 1 - Äußere architektonische Gestaltung

Die Bauten sind in **Gestaltung, Material und Farbgebung** so auszuführen, dass sie sich in die Landschaft einfügen.

Die **Fassaden** von größeren Betriebshallen sind in gedämpften, nicht spiegelnden und naturnahen Farbtönen (grau, braun, grün) auszuführen und insbesondere an den der Außengrenze der Gewerbezone bzw. den Erschließungsstraßen zugewandten Seiten so zu gliedern, dass eine großflächige und massiv wirkende Fassadenfront vermieden wird (z.B. durch vertikale Lichtbänder, Rücksprünge, Fassadenbegrünung, ...).

Leichtbauhallen und -zelte sind nur untergeordnet zulässig, dabei sind weiße bzw. helle Dachflächen zu vermeiden.

Werbeanlagen haben sich auf das unbedingt nötige Ausmaß zu beschränken und dürfen die Gebäudeoberkante bzw. im Fall von freistehender Aufstellung die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

Dächer sind mit Ausnahme von untergeordneten Dächern mit einer zumindest extensiven **Dachbegrünung** zu versehen (in Kombination mit Photovoltaik, s.a. Pkt. 1.3.7).

1.3.4 Beschränkung von Zu- und Ausfahrten

Entlang der L238, im Kreuzungsbereich von L238 und Wenger Straße bis zur Einfahrt der Stichstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgelegt.

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.

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

1.3.6 BF 3 - Maßnahmen zum Immissionsschutz

Zum **Lärmschutz** sind die Maßnahmen gem. schalltechn. Projekt. der DI Graml Ziviltechnik umzusetzen (Projekt Nr. 22162-SP vom 04.09.2023, Seite 43 ff), d.h. es sind entweder Lärmschutzwände mit 6 m bzw. 5,2 m Höhe zu errichten, oder die Schallminderung wird durch gleichwertigen Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung von Gebäuden oder Erdwällen und deren Kombinationen erzielt. Dazu ist ein schalltechn. Nachweis vorzulegen. Wenn möglich soll die Lärmschutzminderung über eine entsprechende Anordnung der Gebäude erfolgen. Falls doch Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese an der Außenseite zu begrünen (Kletter- und Schlingpflanzen oder Vorpflanzung mit Sträuchern).

Weiters wird zur **Begrenzung der Lichtemissionen** sowohl zugunsten des benachbarten Wohngebiets als auch zugunsten der Tierwelt (Insekten, Fledermäuse) festgelegt:

- Die Außenbeleuchtung von Gewerbe- und Industrieanlagen hat sich auf die arbeits- und betriebstechnischen Notwendigkeiten zu beschränken und ist außerhalb der Betriebszeiten auf ein Minimum zu reduzieren (ggf. Einsatz von Bewegungsmeldern).
- Die Lichtfarbe (Farbtemperatur) soll 3000 K nicht übersteigen, der kurzwellige (blaue) Anteil des Lichtspektrums soll dabei so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Beleuchtung soll zielgerichtet sein: Licht soll nur auf jene Flächen treffen, die auch tatsächlich beleuchtet werden sollen, ohne Abstrahlung nach oben.
- Die Beleuchtungsintensitäten sollen prinzipiell so gering wie möglich gehalten werden.

1.3.7 BF 4 - Maßnahmen zur Energieversorgung

Alle Möglichkeiten einer **nachhaltigen Energiegewinnung** sind zu nützen, insbesondere durch die möglichst umfassende Nutzung der Dachflächen für **Photovoltaik**.

Auch ist zu prüfen, ob ein **Fernwärmenetz** in Zusammenhang mit Abwärmenutzung möglich ist. Ansonsten soll für den Wärmebedarf möglichst **Umgebungswärme** genutzt werden.

1.3.8 BF 5 - Löschwasserversorgung

Es ist für eine ausreichende Löschwasserversorgung gem. TRVB 137 Vorsorge zu treffen, der Löschwasservorrat für den Grundsatz ist bereits vor einer Bebauung bereit zu stellen. Die Zufahrt zu den Entnahmestellen muss für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit möglich sein.

Eine Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr ist erforderlich.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Hauptortes Köstendorf im Ortsteil Weng. Es befindet sich östlich der Waldsiedlung und zwischen der im Norden vorbeiführenden L 238 Seekirchner Straße und der Westbahnstrecke. Im Nordosten ist das Planungsgebiet durch die Wenger Straße (Gemeindestraße), im Südosten durch den Eisbach und im Südwesten durch den Wiesengraben begrenzt.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 52.113 m² (5,2 ha). Es ist weitgehend eben und steigt nur leicht nach Norden an. Aufgrund der (nicht) gegebenen Grundstücksverfügbarkeit setzt es sich aus zwei Teilflächen zusammen.

Der westliche Teil der GP 520/1 wird vorerst noch nicht ins Planungsgebiet aufgenommen, da die Zufahrt aufgrund fehlender Vereinbarung nicht gesichert ist.

2.1.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Köstendorf wurde am 18.02.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen, eine erste Änderung (Hellmühle und Palfinger) wurde am 16.11.2017 beschlossen. Für den gegenständlichen Bereich sind folgende relevante Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept enthalten:

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, extensive 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*

2. STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

...

2.6 WENG

...

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: <i>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.</i> Auch im Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum werden für die Gewerbezone „Köstendorf-Weng“ Voraussetzungen definiert: a) <i>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.</i> b) <i>Die erforderlichen Flächen für einen Schienenanschluss sind langfristig zu sichern.</i> c) <i>Das in Tabelle 1 Spalte 4 festgelegte Mindestausmaß der Flächen kann nur bei Abschluss einer interkommunalen Kooperation als Bauland ausgewiesen werden.</i> d) <i>Die Ausweisung von Gebieten für Handelsgrößbetriebe mit Ausnahme von C & C Märkten ist nicht zulässig.</i> e) <i>Bei der Ausweisung von Baulandflächen sollen Zonierungen zur Sicherung ausreichender Flächen für Produktionsbetriebe oder transportintensive Betriebe vorgenommen werden.</i> f) <i>Zur Einbindung in die Landschaft sowie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für ArbeitnehmerInnen sind landschaftspflegerische Begleitmaßnahmen vorzusehen.</i> 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:

	• <i>Erhaltung der bestehenden Biotope entlang des Eisbaches</i> • <i>Erstellung eines Lärmschutzgutachtens und Einbeziehung der erforderlichen Maßnahmen in das Bebauungs- und Erschließungskonzept</i> 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 Haupteerschließungsstraße ist bereits errichtet, die Zufahrt darf nicht durch die Walsiedlung 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 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.
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)

2.1.3 Aussagen im Regionalprogramm und im Gestaltungskonzept

Sowohl im Regionalprogramm als auch im Räumlichen Entwicklungskonzept sind Vorgaben für die Ausgestaltung der Gewerbezone zu finden. Das geforderte Gestaltungskonzept wurde parallel zum ggst. Bebauungsplan erstellt und mit dem Regionalverband abgestimmt. Dort sind auch die Planungsvorgaben und detaillierte Begründungen für die einzelnen Festlegungen angeführt.

2.1.4 Flächenwidmung

Für das Planungsgebiet läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren von „Grünland – Ländliches Gebiet“ in „Bauland – Gewerbegebiet“ und „Bauland – Betriebsgebiet“.

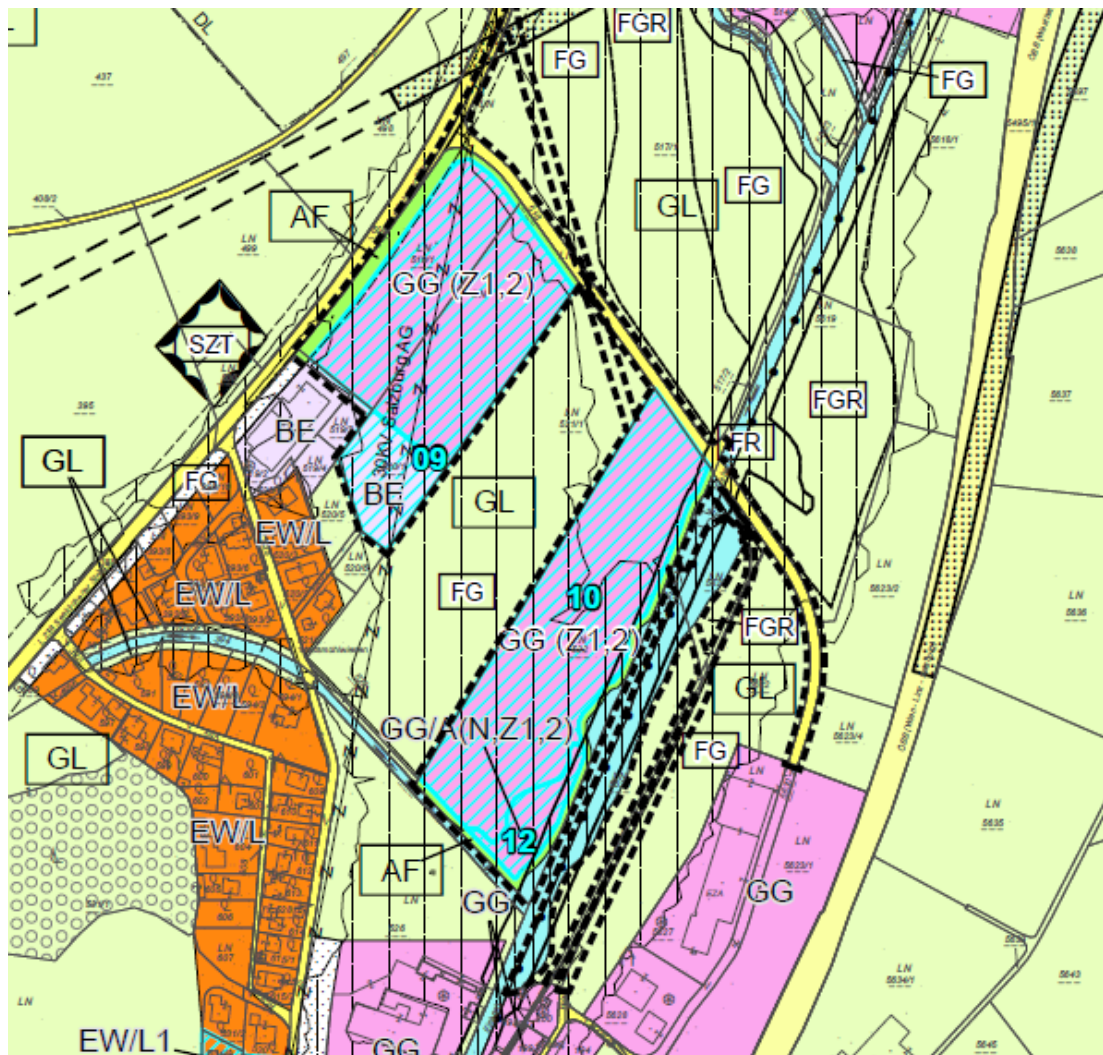


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan (Beschlussempfehlung)

2.1.5 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen:

Das Planungsgebiet lag bisher im **Überflutungsbereich** von Eisbach und Tiefsteinbach. Im Zuge des laufenden Hochwasserschutzprojekts Köstendorf – Weng inkl. Renaturierung des Eisbaches wird die Überflutungsgefahr reduziert, nur im mündungsnahen Bereich des Wiesengrabens ist noch ein Bereich mit HQ 30 zu finden. Entlang des Eisbaches verbleibt lt. Wasserwirtschaft ein 5 m breiter Bereich ab Böschungsoberkante in der roten Gefahrenzone. Die **30 kV-Leitung** wird im betreffenden Bereich verkabelt werden.

Rechtliche Beschränkungen:

Um das benachbarte Wohngebiet vor Lärmimmissionen zu schützen, sind **Lärmschutzmaßnahmen** zu berücksichtigen. Dazu liegt ein schalltechnisches Projekt der DI Graml Ziviltechnik vor (Projekt Nr. 22162-SP vom 04.09.2023). Demnach sind Lärmschutzwände mit 5,2 und 6 m Höhe oder andere gleichwertige Maßnahmen erforderlich.

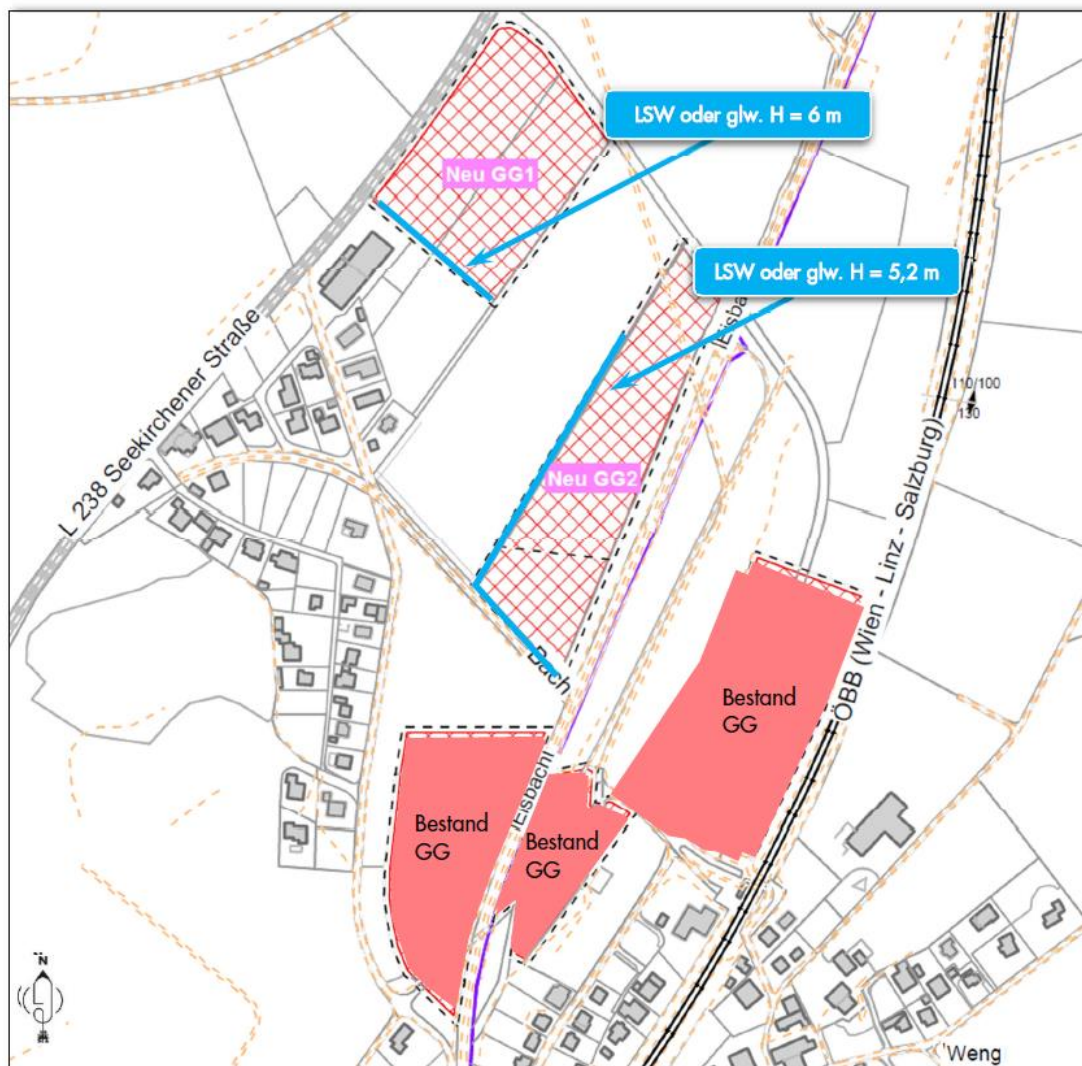


Abb. 2: aus dem schalltechn. Projekt von DI Graml Ziviltechnik: Darstellung Lageplan – Ausbaustufe V1.b „Prognose 2032 mit geplanter Umwidmung – mit Schallschutzmaßnahmen

Im Sachprogramm „Freihaltung für Verkehrsinfrastrukturprojekte“ ist die Freihaltung der für die Hochleistungstrecke der ÖBB nötigen Flächen festgelegt, das Planungsgebiet ist am nördlichen Randbereich vom **Konsultationskorridor** wie auch vom Prüfbereich betroffen (s. folgende Abb.).

5.1 HL - Strecke Stadt Salzburg bis Köstendorf

Abschnitt 3

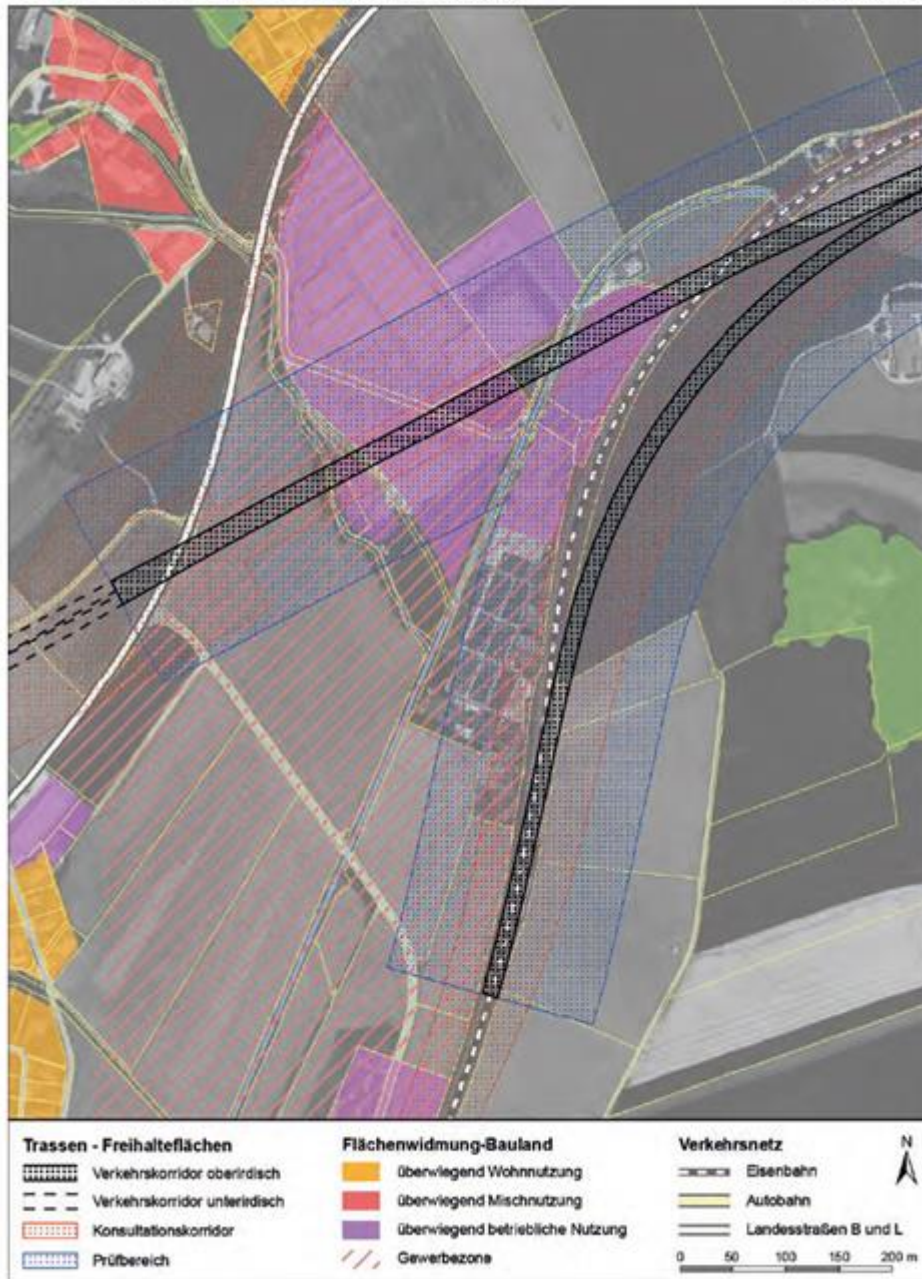


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Sachprogramm „Freihaltung für Infrastrukturprojekte“

In Hinblick auf den Naturschutz sind zum einen die **HQ30-Bereiche** als geschützter Lebensraum gem. NSchG zu nennen. Nach Fertigstellung des Hochwasserschutzprojekts verbleibt nur der östlich der Mündung des Wiesengrabens in den Eisbach gelegene Bereich im HQ 30. Das **Europaschutzgebiet** Wenger Moor ist zwar nicht direkt betroffen - die geringste Entfernung beträgt 800 m - dennoch sind evtl. mögliche Auswirkungen zu vermeiden.

Der **Gefahrenzonenplan** der Bundeswasserbauverwaltung ist aufgrund des aktuell umgesetzten Hochwasserschutzprojekts nicht mehr am letzten Stand, eine Revision liegt aber noch nicht vor. Rechtliche Grundlage ist die mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Salzburg Umgebung erteilte wasserrechtliche Bewilligung für den „Hochwasserschutz Köstendorf-Weng“ vom 08.08.2019, Zl. 30303-202/2588/19-2019.

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des 10 m breiten **Bauverbotsbereiches** ab Grundstücksgrenze (entspricht 12 m ab Fahrbahnrand) entlang der L238 Seekirchner Straße.

2.1.6 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: 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 und daher anzustreben.

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

Individualverkehr: Die Erschließung erfolgt über die von der Seekirchner Landesstraße abzweigende Gemeindestraße „Wenger Straße“ und weiter auf zwei zu errichtenden internen Erschließungsstraßen/Stichstraßen.

Südlich des Planungsgebietes verläuft ein Radweg, der von Seekirchen über das Wenger Moor – mit einer Abzweigung in Weng nach Köstendorf und zur S-Bahn-Haltestelle – weiter nach Neumarkt führt.

2.1.7 Technische Infrastruktur

Energieversorgung: Salzburg Netz GmbH

Wasserversorgung: WG Erka-Haunharting-Weng

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwässer: Ortskanal

Oberflächenwässer: Ableitung und gemeinsame Retention, dann Einleitung in den Eisbach (Projekt ZT DI Stephan Kettl)

2.1.8 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: keine

In der Umgebung: nordwestlich des Planungsgebietes befindet sich ein Betriebsgebäude (Fa. Neudecker), im Westen liegt die „Waldsiedlung“ mit freistehenden, großteils zweigeschoßigen Einfamilienhäusern. Weiter im Süden jenseits des Wiesengrabens liegen die Betriebsgebäude des Sägewerkes Lauterbacher, jenseits des Eisbaches im Süden und Südosten des Planungsgebietes befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet mit großvolumigen Betriebsgebäuden (Fa. Selmer, EZA).

2.1.9 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.1.10 Problemanalyse

Das Planungsgebiet ist Teil der überregionalen Gewerbezone Weng und sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalprogramm Seengebiet für Gewerbeentwicklung vorgesehen. Wie im Regionalprogramm vorgesehen wurde ein Gestaltungskonzept aufgestellt, dessen Vorgaben im ggst. Bebauungsplan umzusetzen sind. Die

Realisierung erfolgt durch den Regionalverband Salzburger Seengebiet als interkommunales Gewerbegebiet.

Von großer Bedeutung ist der Immissionsschutz für das benachbarte Siedlungsgebiet. Aufgrund der Einsehbarkeit und der Lage am Siedlungsrand ist besonderes Augenmerk auf die äußere architektonische Gestaltung und die Einbindung in das Landschaftsbild v.a. durch Gehölzpflanzungen zu legen. Auch sind der benachbarte Wallersee und das Wenger Moor als Naherholungsgebiete von großer Bedeutung.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes ist der Konsultationskorridor der benachbarten Trasse der geplanten Neubaustrecke der Westbahn zu berücksichtigen. Aufgrund der nahen Haltestelle der S-Bahn ist grundsätzlich eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben, zur leichten ÖV-Nutzung ist allerdings eine direkte Gehwegverbindungen zu schaffen.

Erschwert wird die Entwicklung der Gewerbezone durch die nicht gegebene Verfügbarkeit des mittleren Grundstücks, somit besteht das Planungsgebiet aus zwei nur über eine Gemeindestraße verbundenen Teilen.

Weitere Planungsvorgaben und -überlegungen siehe **Gestaltungskonzept**.

2.1.11 Planungsziele

Die Planungsfestlegungen entsprechen weitgehend den Vorgaben des Gestaltungskonzepts. Zudem werden dadurch Ergebnisse der Umweltprüfung berücksichtigt, welche bei der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzepts vorgenommen wurde.

Die **Baufluchtlinie** verläuft in einem Abstand von 5 m zu den Erschließungsstraßen, um ausreichend Platz zur Begrünung und als Manipulationsfläche zu schaffen. Entlang der L238 wird ein Abstand der Baufluchtlinie zur Straßenfluchtlinie mit 11 m festgelegt. Der Bauverbotsbereich entspricht 12 ab Fahrbahnrand oder in diesem Fall 10 m ab Grundstücksgrenze, um aber etwaige Dachüberstände zu ermöglichen, wird in diesem Bereich die Baufluchtlinie mit 11 m zur Grundstücksgrenze festgelegt. Die Baufluchtlinie zur Wenger Straße wird mit 8,0 m Abstand festgelegt.

Die **bauliche Ausnutzbarkeit** des Planungsgebietes wird mit einer BMZ von 5,5 festgelegt.

Die maximal **zulässigen Gebäudehöhen** werden mit 12,0 m festgelegt, um auch größere Hallenbauweisen zu ermöglichen.

Die **Erschließung** erfolgt über die von der L238 Seekirchner Landesstraße abzweigende Gemeindestraße „Wenger Straße“ und weiter über zwei interne Stichstraßen. Entlang der L238 sowie im Kreuzungsbereich der L238 und Wenger Straße bis zur Stichstraße sind Zu- und Ausfahrten nicht zulässig.

Es werden Geh- und Radwege vorgesehen, welche als interne Querverbindung und kurze Verbindungen zur Bahnhaltestelle „Köstendorf-Weng S-Bahn“ dienen und zugleich die Waldsiedlung und den Renaturierungsbereich am Eisbach anbinden sollen. Diese Wege dienen gleichzeitig als Trasse für Kanal und Leitungen und als Zufahrt zum Retentionsbecken. Allerdings ist ein durchgehender asphaltierter Weg entlang des

Wiesengrabens derzeit noch nicht realisierbar, da die fehlende Grundverfügbarkeit der Durchbindung entgegenstehen. Die Errichtung einer Brücke (außerhalb des Planungsgebietes) ist als Vorsorge in Verbindung mit einer möglichen Erweiterung des Salzburger Radwegenetzes zu sehen und ermöglicht nach entsprechender Grundverfügbarkeit in weiterer Folge die direkte Anbindung an die S-Bahnhaltestelle. Längerfristig soll aber eine Umsetzung stattfinden.

Der Geh- und Radwege mit anschließendem Grünstreifen auf der GP Nr. 520/1 ist eigentlich als Zufahrt zu den westlichen Grundstücken in der Waldsiedlung angedacht. Derzeit gibt es noch keine Vereinbarung bzgl. der Errichtungskosten. Für eine eventuell spätere Errichtung einer Zufahrtsstraße wird damit die nötige Straßenbreite von 6 m vorgesehen (3 m Geh- und Radweg, 3 m Grünstreifen).

Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Planungsgebiets und der noch recht hohen Qualität des Landschaftsbilds in Köstendorf und rund um den Wallersee sind die Festlegungen zur **äußeren architektonischen Gestaltung und die Pflanzgebote** von besonderer Wichtigkeit.

Weiters werden Maßnahmen betreffend die **Energieversorgung** festgelegt, in denen v.a. die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik vorgeschrieben wird.

Zum Immissionsschutz sind die Maßnahmen im schalltechn. Projekt der DI Graml Ziviltechnik umzusetzen. Da sich freistehende 6 m hohe Lärmschutzwände auf das Landschaftsbild sehr negativ auswirken können, wird anderen Lösungen der Vorzug gegeben bzw. sind Lärmschutzwände zu begrünen.

2.2 VERFAHRENSABLAUF

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	04.08.2023 bis 01.09.2023
Beschluss des Bebauungsplanes:	20.09.2023 und 14.12.2023
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (- Beschluss)