



Anschlag am: **01.06.2026**  
Abnahme am: **30.06.2026**

Bauamtsleitung  
Roland Wagner  
Tel: +43 6274 6202 21  
DMS: D/7695/2026



Lamprechtshausen, am 01.06.2026

## KUNDMACHUNG

1. Gemäß § 65 Abs 3 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 - ROG 2009, LGBl.Nr. 30/2009 i.d.g.F., wird kundgemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Grundstufe der Gemeinde Lamprechtshausen für den Bereich „**Lamprechtshausen Süd, 1. Änderung**“ mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter [www.lamprechtshausen.at](http://www.lamprechtshausen.at) einsehbar ist.
2. Träger öffentlicher Interessen, sowie Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, sind berechtigt, innerhalb der Auflagefrist begründete schriftliche Einwendungen vorzubringen. Die Einwendungen sind durch geeignete Unterlagen so zu belegen, dass eine einwandfreie Beurteilung möglich ist.

Die Bürgermeisterin



Andrea Pabinger

GEMEINDE

# LAMPRECHTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE  
LAMPRECHTSHAUSEN SÜD, 1. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE



---

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde Lamprechtshausen  
Hauptstraße 4  
5112 Lamprechtshausen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 1a  
5081 Anif

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Geschäftszahl

322BPL01-2026

## Datum

Anif, am 28.05.2026

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
1.1.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 Abs 1 ROG 2009.....	4
2.	VERORDNUNGSTEXT .....	6
2.1.	GELTUNGSBEREICH.....	6
2.2.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009.....	6
2.2.1.	Straßenfluchtlinien.....	6
2.2.2.	Baufluchtlinien .....	6
2.2.3.	Baulinie .....	6
2.2.4.	Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen .....	6
2.2.5.	Bauhöhen.....	7
2.2.6.	Erfordernis einer Aufbaustufe.....	7
2.3.	FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 Abs 2 ROG 2009.....	7
2.3.1.	Verlauf der Erschließungsstraßen .....	7
2.3.2.	Baugrenzlinsen .....	7
2.3.3.	Bauweise .....	7
2.3.4.	Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot.....	8
2.3.5.	Schaffung von Grünbeständen.....	8
2.3.6.	Besondere Festlegung im Text BF 1 – Lärmschutzmaßnahmen.....	8
2.3.7.	Besondere Festlegung im Text BF 2 – Bodenschutzmaßnahmen .....	8
2.3.8.	Besondere Festlegung im Text BF 3 – Aufbau Dachgeschoß.....	9
2.3.9.	Besondere Festlegung im Text BF 4 – Nebenanlagen .....	9
3.	ERLÄUTERUNGSBERICHT .....	10
3.1.	PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 Abs 1 ROG 2009 .....	10
3.1.1.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes.....	10
3.1.2.	Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept.....	10
3.1.3.	Flächenwidmung.....	12
3.1.4.	Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	13
3.1.5.	Verkehrerschließung .....	15
3.1.6.	Technische Infrastruktur .....	15
3.1.7.	Vorhandene Bausubstanz .....	16
3.1.8.	Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.....	16
3.1.9.	Problemanalyse.....	16
3.1.10.	Planungsziele .....	17
3.2.	VERFAHRENSABLAUF.....	18

# 1. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

## 1.1. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 63 ABS 1 ROG 2009

### **§ 63 Änderung des Bebauungsplans**

(1) Ein Bebauungsplan ist zu ändern, soweit dies erforderlich ist:

1. durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans;
2. durch Planungen und sonstige Maßnahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften.

(2) Ein Bebauungsplan kann geändert werden, wenn

1. die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und
2. eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird.

(3) Soweit durch eine Änderung des Flächenwidmungsplans Bauland in Grünland umgewidmet wird, gilt der für diesen Bereich erlassene Bebauungsplan mit Wirksamkeit der Änderung des Flächenwidmungsplans als aufgehoben. Die Aufhebung ist vom Bürgermeister oder von der Bürgermeisterin im Bebauungsplan kenntlich zu machen.

### **Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung für das Gebiet des Bebauungsplanes „Lamprechtshausen Süd“ ergibt sich die Notwendigkeit, die Festlegungen zur Ableitung der Oberflächenwässer zu präzisieren und an die zwischenzeitlich abgestimmten wasserwirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Änderung betrifft ausschließlich die Regelungen zur Oberflächenwasserentsorgung innerhalb der einzelnen Teilgebiete und dient der Sicherstellung einer geordneten schadlosen Ableitung der Niederschlagswässer unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie der wasserrechtlichen Anforderungen.

Für die einzelnen Teilgebiete 1-3 sind separate Entwässerungslösungen vorgesehen

Durch die gegenständliche Änderung werden die Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes sowie die geordnete bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Die Änderung dient vielmehr der technischen Präzisierung und der Sicherstellung einer funktionsgerechten Oberflächenentwässerung.

Zusätzlich ist die Erlassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da gemäß § 67 Abs. 2 Salzburger ROG 2009 die Freigabe von Aufschließungsgebieten bzw. Aufschließungszonen durch die Gemeindevertretung zu beschließen ist und ein gemäß § 50 ROG erforderlicher Bebauungsplan vor der Freigabe aufzustellen ist.

Es ist geplant die die Flächen westlich der B156 Lamprechtshausener Straße, welche als BE/A1 gewidmet sind, für eine Bebauung freizugeben

Die gegenständliche Änderung des Bebauungsplanes bildet somit eine wesentliche Voraussetzung für die Freigabe des bestehenden Aufschließungserfordernisses gemäß § 37 Abs. 4 ROG 2009. Durch die nunmehr konkretisierten Festlegungen, insbesondere hinsichtlich der Oberflächenwasserentsorgung und infrastrukturellen Erschließung, können die Voraussetzungen für eine geordnete bauliche Entwicklung als erfüllt angesehen werden.

Die Änderung dient daher nicht nur der technischen Präzisierung der Entwässerungssituation, sondern zugleich der Schaffung der raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufhebung des Aufschließungserfordernisses BE/A1 im betroffenen Bereich.

**Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher aus raumordnungsfachlicher und -rechtlicher Sicht positiv beurteilt werden.**

## 2. VERORDNUNGSTEXT

Die ggst. 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Präzisierung der Oberflächenentwässerung für die Teilgebiete 1–3 sowie der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungserfordernisses BE/A1 westlich der B156 gemäß §§ 37 und 67 ROG 2009. Die geordnete bauliche Entwicklung und die Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bleiben gewahrt, die Festlegungen für das Planungsgebiet bleiben dabei grundsätzlich bestehen.

### 2.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des südlichen Ortsrandes, südlich der bestehenden Gemeindestraßen, Michael-Hayden-Weg und Stranzinger Straße.

Die Fläche umfassen die GP Nr. 798 und 806, 891, alle KG 56408 Lamprechtshausen mit einer Gesamtfläche von ca. 9.160 m<sup>2</sup>.

### 2.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 Abs 2 ROG 2009

#### 2.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien verlaufen entlang der Aufschließungsstraßen und der B 156 Lamprechtshausener Bundesstraße.

#### 2.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von **5 m** zu den Straßenfluchtlinien.

#### 2.2.3. Baulinie

In TGB 02 wird zum Michael-Haydn-Weg hin und zur südlichen Grundgrenze eine Baulinie im Abstand von jeweils 5 m gem. planlicher Darstellung festgelegt.

#### 2.2.4. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird für das Planungsgebiet durch die Grundflächenzahl **GRZ** und die Baumassenzahl **BMZ** wie folgt festgelegt:

TGB 1: GRZ 0,25

TGB 2 und 3: BMZ 2,50

## 2.2.5. Bauhöhen

### TGB 1:

Die **maximal** zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Höchsthöhe von 2 oberirdischen Geschoßen (ZOG 2)** festgelegt. Der Aufbau des Dachgeschoßes gem. § 57 Abs. 3 ROG 2009 letzter Satz wird ausgeschlossen (vgl. BF 3).

### TGB 2:

Die **minimal** zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Mindesthöhe von 2 oberirdischen Geschoßen (ZOG 2 min)** und mit höchstzulässigen **Firsthöhen von max. 10,5 m** und höchstzulässigen **Traufenhöhen** (bzw. oberstes Gesimse) von **max. 7,5 m**, bezogen auf das gewachsene Gelände, festgelegt.

### TGB 3:

Die **maximal** zulässigen Gebäudehöhen werden mit einer **Höchsthöhe von 2 oberirdischen Geschoß (ZOG 2)** festgelegt.

## 2.2.6. Erfordernis einer Aufbaustufe

Es besteht kein Erfordernis einer Aufbaustufe gem. § 30 Abs.3 ROG 2009.

## 2.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009

### 2.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für die Flächen östlich der B156 direkt über die Stranzinger Straße und für die Flächen westlich der B156 direkt über den Michael-Haydn-Weg.

### 2.3.2. Baugrenzlinien

Beiderseits der Bachparzelle GP 891 werden Baugrenzlinien in einem Abstand von **5 m** zu dieser gem. planlicher Darstellung festgelegt, um zur Grabenräumung den ggst. Bereich von jeder Bebauung freizuhalten. Die Baugrenzlinien beiderseits der Bachparzelle GP 891 dürfen auch nicht durch Nebenanlagen gem. § 25 Abs. 7a BGG überschritten werden (vgl. BF 4).

### 2.3.3. Bauweise

#### TGB 1:

Es wird eine **offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

#### TGB 2 und 3:

Es wird eine **geschlossene Bauweise** festgelegt.

### 2.3.4. Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot

Im Bereich östlich und westlich der B156 Lamprechtshausener Bundesstraße wird zu den angrenzenden Flächen ein Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot gem. planlicher Darstellung verordnet.

### 2.3.5. Schaffung von Grünbeständen

Der südliche Rand des Planungsgebiets ist gem. planlicher Darstellung mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten. Zu verwenden sind heimische, dem Standort entsprechende Laubgehölze. Die im Plan eingetragenen Standorte der Bäume und Sträucher sind nicht koordinativ verbindlich festgelegt.

### 2.3.6. Besondere Festlegung im Text BF 1 – Lärmschutzmaßnahmen

#### TGB 1 und 2:

Hierzu liegt zwischenzeitlich ein schalltechnisches Projekt von DI GRAML ZIVILTECHNIK vom 05.12.2016 (Projektnr. 16323-SP, Revision 0) vor, worin festgestellt wird, dass eine Bebauung unter Einhaltung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen möglich ist, nämlich, dass "in Anlehnung an die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ die Aufenthaltsräume entsprechend der Nutzungszeit differenziert für Tag (Wohnräume und Kinderzimmer) und Nacht (Schlafzimmer und Kinderzimmer) zu beurteilen sind. Eine Wohnbebauung ist gem. o.a. schalltechnischem Projekt möglich.

Das o.a. schalltechnische Projekt ist integraler Bestandteil des ggst. Bebauungsplans.

### 2.3.7. Besondere Festlegung im Text BF 2 – Bodenschutzmaßnahmen

#### TGB 3:

Die Flächen im Planungsgebiet sind in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" hochwertige Böden. Im Sinne des Bodenschutzes sind daher im Bebauungsplan bzw. bei der Bebauung entsprechende funktionsbezogene Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, wodurch negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend ausgeglichen/minimiert/verhindert werden können.

Folgende Maßnahmen sind daher zu treffen:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Bedeckung von PKW-Stellflächen und befestigten Gartenflächen mit wasserdurchlässigem Belag (wie zB.: Sickerpflaster, Kies, Rasenpflaster mit hohem Rasenanteil, bei Carports aber auch zementgebundenes Pflaster, verlegt auf Splitt mit offenen Fugen (Stoßfuge), bei Terrassen – Lattenrost aus heimischer Lärche, Polsterhölzer auf sickerfähigem Rundkies 16/32 gewaschen verlegt,..).
- Wiedereinbau abgetragenen Humus nach der Bauphase auf den jeweiligen Grundstücke
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Kultivierung bisher weniger ertragreicher Böden im Umfeld der Umwidmungsfläche und Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Befestigungsarten.

### 2.3.8. Besondere Festlegung im Text BF 3 – Aufbau Dachgeschoß

#### TGB 1:

Der Aufbau des Dachgeschoßes gem. § 57 Abs. 3 ROG 2009 letzter Satz wird ausgeschlossen.

### 2.3.9. Besondere Festlegung im Text BF 4 – Nebenanlagen

#### TGB 1 und 2:

Die Baugrenzlinien beiderseits der Bachparzelle GP 891 dürfen auch nicht durch Nebenanlagen gem. § 25 Abs. 7a BGG überschritten werden.

## 3. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Das Planungsgebiet soll zur Errichtung von Betriebs- und Wohnobjekten bebaut werden. Für den ggst. Bereich Lamprechtshausen Süd wurde am 29.02.2016 die 06. Teilabänderung des REK der Gemeinde Lamprechtshausen beschlossen. Zur 06. Teilabänderung des REK liegt eine Stellungnahme der Aufsichtsbehörde (21005-322/25/11-2016) vom 25.01.2016 vor, wonach grundsätzlich kein Versagungsgrund besteht. Der ggst. Bebauungsplan wird gleichzeitig mit dem entsprechenden Teilabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplans durchgeführt.

Mit der ggst. 1. Änderung erfolgt die Präzisierung hinsichtlich der Oberflächenentwässerung für die Teilgebiete 1–3 sowie der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungserfordernisses BE/A1 westlich der B156 gemäß §§ 37 und 67 ROG 2009. Die weiteren Festlegungen für das Planungsgebiet bleiben dabei grundsätzlich unverändert bestehen.

### 3.1. PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

#### 3.1.1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Siedlungsgebiet liegt am südlichen Rand des Hauptorts Lamprechtshausen, ca. 900 m vom Zentrum entfernt. In diesem Bereich hat sich westlich der B156 Lamprechtshausener Straße ein Siedlungsgebiet vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Entlang der Lamprechtshausener Straße befindet sich Betriebsgebiet mit einer Tankstelle.

Östlich der Lamprechtshausener Straße besteht eine einzeilige Einfamilienhausbebauung, welche im Wesentlichen durch die Stranzingerstraße begrenzt ist. Südlich liegt noch ein einzelnes, freistehendes Objekt, welches an ein kleines Wandstück angrenzt.

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 9.160 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2. Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK der Gemeinde Lamprechtshausen wurde in der 06. Teilabänderung des REK 2001 (Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.02.2016) für den ggst. Bereich Lamprechtshausen Süd geändert:

#### **Wirtschaft**

##### **1.3.2. Gewerbe und Dienstleistungssektor - Beschreibung der künftigen Betriebsstandorte**

- *In Lamprechtshausen Süd soll beidseitig entlang der B156 Lamprechtshausener Straße im verlärmten Bereich Betriebsgebiet gewidmet werden.*

#### **Siedlungs- und Ortsbildkonzept**

##### **3.5.1. Ort Lamprechtshausen und Bruck - Südliche Ortshälfte**

*Bebauung an der Stranzingerstraße und Siedlungsgebiet Steinbreite*

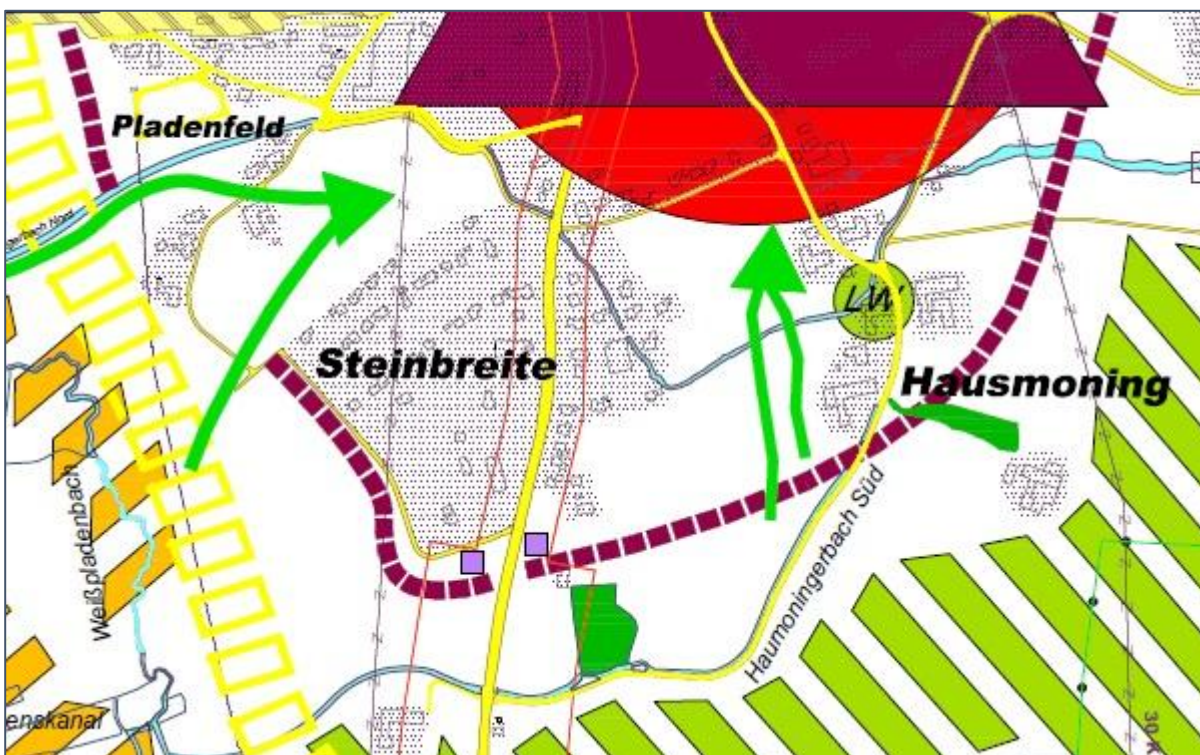
- *Östlich der Bundesstraße kann die Wohnbebauung an der Stranzingerstraße aufgefüllt und vom Bestand her nach Osten erweitert werden, ein Ausdehnen der Bebauung bis unmittelbar an den Weiler Hausmoning*

wird jedoch abgelehnt, hier ist ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben einzuhalten. Südlich der Stranzingerstraße, entlang der B156 Lamprechtshausener Straße soll bis zur südöstlich bestehenden einzelstehenden Liegenschaft Betriebsgebiet gewidmet werden, wobei in einem Bebauungsplan entsprechende Bodenschutzmaßnahmen festzulegen sind.

- Das Siedlungsgebiet Steinbreite westlich der B156 soll entlang dem Michael-Haydn-Weg um eine Parzellentiefe nach Süden und Südwesten erweitert werden. Entlang der B156 Lamprechtshausener Straße soll in deren Verlärmungsbereich entsprechend Betriebsgebiet gewidmet werden, darüber hinaus Wohnbauland. Baulücken sollen aufgefüllt werden.
- Ein vom Pladenfeld her entlang des nördlichen Hausmoningerbaches verlaufender Grünkeil begrenzt diesen Siedlungsbereich im Norden.

Im Planteil zum REK sind die Flächen entlang der B156 als künftiger Betriebsstandort festgelegt, die weiteren Änderungsflächen liegen innerhalb der Siedlungsgrenze.

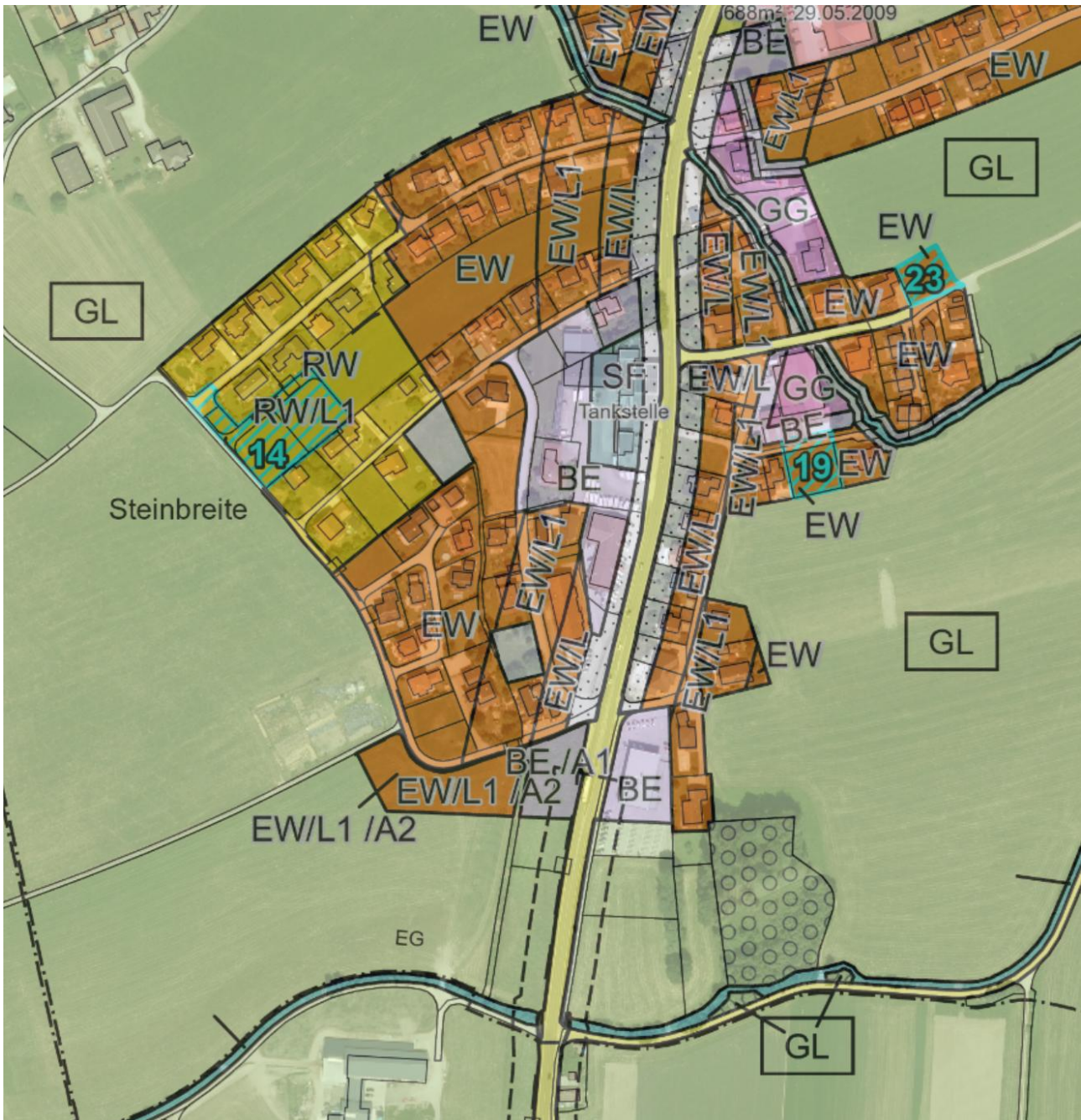
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde Lamprechtshausen, 06. Änderung



Quelle: REK Gemeinde Lamprechtshausen, 06. Änderung, 2016.

### 3.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lamprechtshausen



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2026.

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig als Bauand - Betriebsgebiet, Bauand - Betriebsgebiet/A1, Bauand - erweitertes Wohngebiet (/L1, A2), Bauand - erweitertes Wohngebiet (/L, A2) und Verkehrsfläche - Bundesstraße sowie Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde ausgewiesen sein.

Es ist geplant das Aufschließungserfordernis für das Bauand - Betriebsgebiet/A1 freizugeben.

### 3.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

#### Boden

Die Flächen westlich der B156 haben einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lamprechtshausen, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich die Teilfläche unmittelbar östlich an der B156 weist eine sehr bedeutende Bodenfunktion in Bezug auf die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ und die „Abflussregulierung“ auf.

In Bezug auf die „Natürliche Bodenfunktion“ sowie „Abflussregulierungsfunktion“ sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt.

Abb. Bodenbonität



Quelle: SAGIS, 2015.

#### Lärm

Hierzu liegt zwischenzeitlich ein schalltechnisches Projekt von DI GRAML ZIVILTECHNIK vom 05.12.2016 (Projektnr. 16323-SP, Revision 0) vor, worin festgestellt wird, dass eine Bebauung unter Einhaltung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen möglich ist, nämlich, dass "in Anlehnung an die Richtlinie „Immissionsschutz in der Raumordnung“ die Aufenthaltsräume entsprechend der Nutzungszeit differenziert für Tag (Wohnräume und Kinderzimmer) und Nacht (Schlafzimmer und Kinderzimmer) zu beurteilen sind. Eine Wohnbebauung ist gem. o.a. schalltechnischem Projekt möglich. Das schalltechnische Projekt wurde auch im Bebauungsplan festgelegt. Die Widmungskategorien wurden entsprechend der Empfehlung der FD umgesetzt. Lediglich die Flächen zwischen 40 m - 100 m vom Fahrbahnrand wurden nicht als Aufschließungsgebiet Lärm gewidmet, sondern als EW/L, da einerseits die Festlegungen des § 37 (2) ROG 2009 zutreffen und andererseits durch die Festlegung von Aufschließungszonen ohnediese die zur B156 situierten BE Flächen zuerst bebaut werden müssen.

In TGB 02 wurden zum Michael-Haydn-Weg hin und zur südlichen Planungsgebietsgrenze Baulinien gem. planlicher Drstellung festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass der zukünftige Baukörper den gem. dem schalltechnischem Projekt erforderlichen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gewährleistet.

### Umfahrungsstraße

Die ev. Trasse (bzw. der östliche Fahrbahnrand der Trasse) der geplanten Umfahrungsstraße Lamprechtshausen verläuft ca. 180 m westlich der bestehenden Gemeindestraße. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Parzellentiefe von 30 m ergibt sich somit ein allfälliger Abstand von ca. 150 m.

Die Abstände des Immissionskataster 2020 für die Lamprechtshausener Straße ergeben folgende Werte:

Regelfall: 250 m

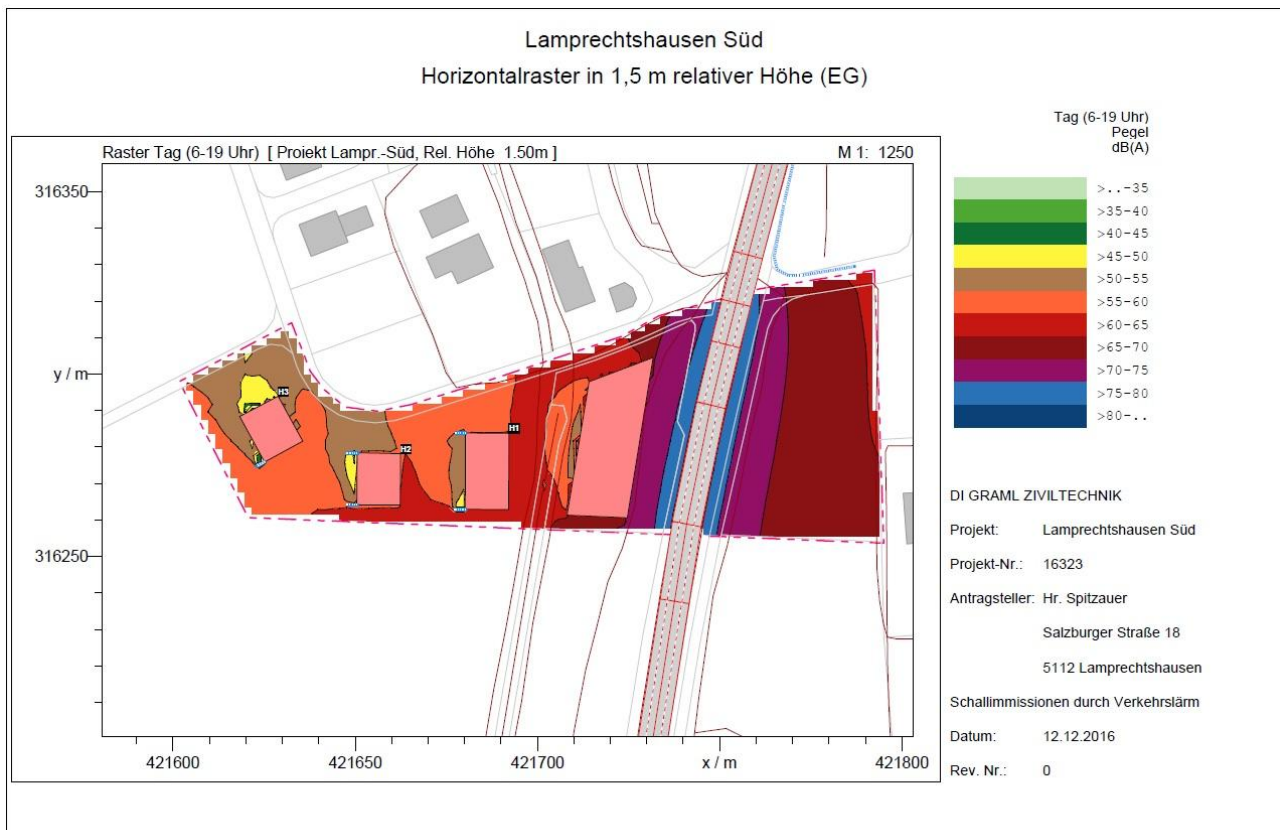
Handlungsstufe 1: 95 m

Handlungsstufe 2: 30 m

> Handlungsstufe 2: 10 m

Unter Zugrundelegung der o.a. Abstände würde selbst bei einer allfälligen Umfahrungsstraße für die zukünftigen Baulandflächen die Handlungsstufe 1 (HS 1) nicht überschritten, da die HS 1 in ca. 95 m vom östlichen Fahrbahnrand der Trasse liegen würde und der geplante Siedlungsrand ebenfalls diesen Abstand aufweisen würde.

Abb.: Schalltechnisches Projekt, EG tags



Quelle: DI GRAML ZIVILTECHNIK, 2015.

### 3.1.5. Verkehrserschließung

#### Individualverkehr

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt für die Flächen östlich der B156 über die Stranzinger Straße und für die Flächen westlich der B156 über den Michael-Haydn-Weg.

#### Öffentlicher Verkehr

Öffentliche Verkehrsmittel sind durch die Bahnhofstabelle Lamprechtshausen in lt. LEP 2003 für die Bahn fußläufig erreichbarer Entfernung vorhanden. Die Bahnhofstabelle liegt in ca. 700 m Luftlinie und ca. 950 m Fußweg entfernt.

### 3.1.6. Technische Infrastruktur

#### Wasserversorgung

Wassergenossenschaft Lamprechtshausen

#### Abwasserbeseitigung

Schmutzwasserkanal: Ortskanalisation

#### Oberflächenwässer

##### 1. Änderung

- Teilgebiet 01 (4 Parzellen):  
Ableitung der Oberflächenwässer nach vorhergehender Retention über die bestehende wasserrechtlich bewilligte Oberflächenwasserkanalisation der Gemeinde Lamprechtshausen in den Spatzeigraben.
- Teilgebiet 2 (HG):  
Ableitung der Oberflächenwässer direkt in den Spatzeigraben nach vorhergehender Vorreinigung und Retention. Für die Einleitung ist durch den Antragsteller eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.
- Teilgebiet 3 (Hinterbauer):  
Ableitung der Oberflächenwässer in den Spatzeigraben nach vorhergehender Vorreinigung und Retention unter Mitbenutzung einer über die Grundstücke 982/1 und 806/3, je KG Lamprechtshausen, verlaufenden bestehenden Grabenverrohrung. Für die Einleitung ist durch den Antragsteller eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.

~~Oberflächenwässer: Einleitung in den Oberflächenwasserkanal der Gemeinde nach vorheriger Retention lt ÖNORM~~

~~Die Oberflächenwasserentsorgung erfolgt aufgrund des Entwässerungskonzeptes der Karl & Peherstorfer ZT GmbH (siehe Anhang). Demnach erfolgt die Retention der ggst. Flächen mittels Einzelretention bzw. über den RW Kanal gem. planlicher Darstellung.~~

~~Die Einleitung in den Regenwasserkanal kann nur dann erfolgen, wenn die gegenständliche Fläche im ursprünglichen Einzugsflächenplan berücksichtigt wurde und der festgelegte Abflussbeiwert bei der Dimensionierung der Retention herangezogen wird und ist diese in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.~~

## Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz der Salzburg AG.

### 3.1.7. Vorhandene Bausubstanz

Die Flächen des Planungsgebiets sind unbebaut.

### 3.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

keine

### 3.1.9. Problemanalyse

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Hauptorts Lamprechtshausen, ca. 900 m vom Zentrum entfernt. Westlich der B156 Lamprechtshausener Straße hat sich ein Siedlungsgebiet vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt. Östlich der Lamprechtshausener Straße besteht eine einzeilige Einfamilienhausbebauung, welche im Wesentlichen durch die Stranzingerstraße begrenzt ist. Südlich liegt noch ein einzelnes, freistehendes Objekt, welches an ein kleines Wandstück angrenzt.

Die ggst. **1. Änderung** des Bebauungsplanes dient der Präzisierung der Oberflächenentwässerung für die Teilgebiete 1–3 sowie der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungserfordernisses BE/A1 westlich der B156.

Für die Änderungsflächen wurde die 06. Teilabänderung des REK der Gemeinde Lamprechtshausen beschlossen. Zur 06. Teilabänderung des REK liegt eine Stellungnahme der Aufsichtsbehörde (21005-322/25/11-2016) vom 25.01.2016 vor, wonach grundsätzlich kein Versagungsgrund besteht. Der ggst. Bebauungsplan wird gleichzeitig mit dem entsprechenden Teilabänderungsverfahren des Flächenwidmungsplans durchgeführt.

Das Planungsgebiet ist gegenwärtig als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet. Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans wird das Planungsgebiet als Bauland - Betriebsgebiet, Bauland - Betriebsgebiet/A1, Bauland - erweitertes Wohngebiet (/L1, A2), Bauland - erweitertes Wohngebiet (/L, A2) und Verkehrsfläche - Bundesstraße sowie Verkehrsfläche - wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde ausgewiesen sein.

Bei der ggst Fläche handelt es sich in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" um teilweise sehr hochwertige Böden, wodurch Schutzmaßnahmen notwendig sind.

Die ggst. Flächen liegen im Bereich einer Parzellentiefe beiderseits der B156 Lamprechtshausener Straße im Verlärmungsbereich zwischen 65 dB – 70 dB und damit über der Handlungsstufe 2 (HS 2) gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Anschließend bis ca. 95 m vom westlichen Fahrbahnrand der Landesstraße sind die Flächen im Verlärmungsbereich von 60 dB – 65 dB und damit im Bereich der HS 2 gem. Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung. Die weiteren Flächen liegen süd-westlichen im

Verlärmbereich zwischen 55 dB – 60 dB und damit im Bereich der Handlungsstufe 1 (HS 1) und darüber hinaus im Regelfall. Ein schalltechnisches Projekt ist daher erforderlich.

Zur Einbindung des südlichen Siedlungsrandes in den Landschaftsraum wird die Schaffung von Grünflächen bzw. Gehölzen festgelegt.

### 3.1.10. Planungsziele

Die Ausnutzbarkeit orientiert sich an der bestehenden, angrenzenden Bebauungsstruktur, wie auch die Festlegung der Höhen.

Zur Gewährleistung allfälliger Wartungsarbeiten (Grabenräumung) durch die Wassergenossenschaft ist beiderseits der Bachparzelle GP 891 ein Abstand von 5 m von jeder Bebauung (auch Nebenanlagen) frei zu halten und werden hier entsprechende Baugrenzlinien festgelegt.

Um die bestehende Wohn-Siedlungsstruktur fortzuführen wird für TGB 1 eine offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt verordnet.

Die Erschließung des Planungsgebietes soll über die bestehenden Gemeindestraßen erfolgen (und nicht über die B156), weshalb im Bereich östlich und westlich der B156 Lamprechtshausener Bundesstraße ein Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot verordnet wird.

Zur Einbindung des südlichen Siedlungsrandes in den Landschaftsraum ist dieser mit Bäumen oder Sträuchern zu begleiten und sind dazu heimische Laubgehölze zu verwenden.

Die ggst. 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Präzisierung der Oberflächenentwässerung für die Teilgebiete 1–3 sowie der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Freigabe des Aufschließungserfordernisses BE/A1 westlich der B156 gemäß §§ 37 und 67 ROG 2009.

Dabei werden für die jeweiligen Teilgebiete konkrete, separate Festlegungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung getroffen.

Das Betriebsgebiet/A1 soll iS des schalltechnische Projektes von DI GRAML ZIVILTECHNIK vom 05.12.2016 bebaut werden. Dazu ist die Freigabe des Aufschließungserfordernisses A1 notwendig, sowie die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die geordnete bauliche Entwicklung und die Zielsetzungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes bleiben gewahrt, die Festlegungen für das Planungsgebiet bleiben dabei grundsätzlich bestehen.

Die Änderungsflächen befinden sich teilweise im Verlärmbereich entlang der B156. Hierzu liegt ein schalltechnisches Projekt von DI GRAML ZIVILTECHNIK vom 05.12.2016 (Projektnr. 16323-SP, Revision 0) vor, worin festgestellt wird, dass eine Bebauung unter Einhaltung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Das schalltechnische Projekt wurde auch im Bebauungsplan festgelegt.

In TGB 02 wurden zum Michael-Haydn-Weg hin und zur südlichen Planungsgebietsgrenze Baulinien gem. planlicher Darstellung festgelegt. Dadurch wird sichergestellt, dass der zukünftige Baukörper den gem. dem schalltechnischem Projekt erforderlichen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gewährleistet.

Bei der Fläche östlich der B156 (TGB 3) handelt es sich in Bezug auf die "Natürliche Bodenfruchtbarkeit" und "Abflussregulierung" um teilweise sehr hochwertige Böden, wodurch Schutzmaßnahmen notwendig sind und wurden diese in den Bebauungsplan aufgenommen (BF 2).

Der bestehenden, angrenzenden Bebauungsstruktur folgend, wird für TGB 1 der Aufbau des Dachgeschoßes ausgeschlossen und ist hier kein „Kniestock“ möglich (BF 3).

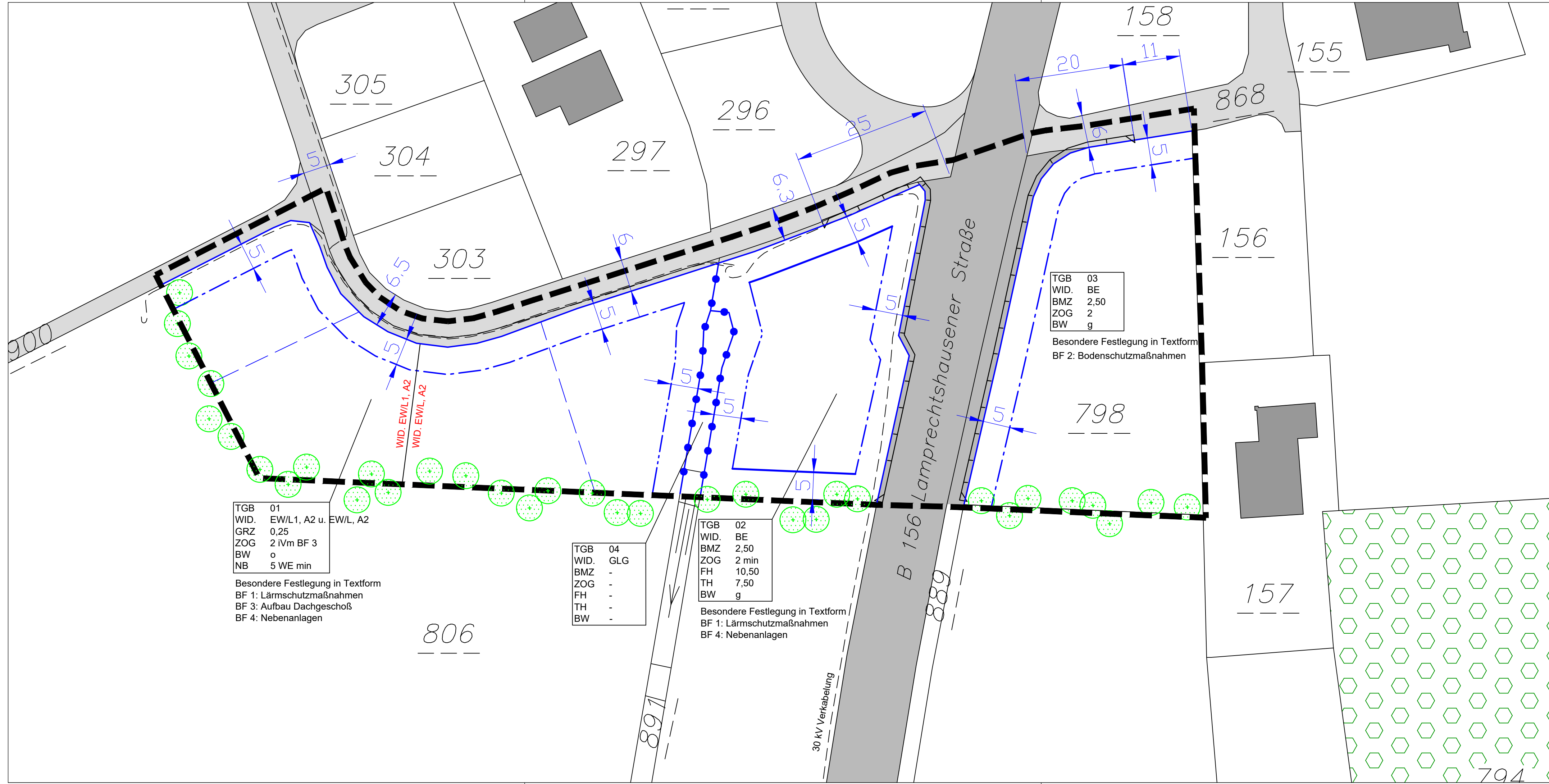
## 3.2. VERFAHRENSABLAUF

Für die Aufstellung des ggst. Bebauungsplans kommt folgendes Verfahren zur Anwendung:

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen gem. § 65 ROG 2009

Verständigung des Gestaltungsbeirats Bebauungsplan der Aufbaustufe gem. § 65 Abs. 3 Z. 2 ROG 2009	-
Kundmachung der Entwurfsauflage (4 Wochen) § 65 Abs. 2 ROG 2009	
Beschluss des Bebauungsplans gem. § 65 Abs. 6 ROG 2009	
Kundmachung des Bebauungsplans als Verordnung gem. § 65 Abs. 8 ROG 2009	

Beilagen:      Bebauungsplan Entwurf zur Auflage, M 1:500



TGB 01  
 WID. EW/L1, A2 u. EW/L, A2  
 GRZ 0,25  
 ZOG 2 iVm BF 3  
 BW o  
 NB 5 WE min

Besondere Festlegung in Textform  
 BF 1: Lärmschutzmaßnahmen  
 BF 3: Aufbau Dachgeschoß  
 BF 4: Nebenanlagen

TGB 04  
 WID. GLG  
 BMZ -  
 ZOG -  
 FH -  
 TH -  
 BW -

TGB 02  
 WID. BE  
 BMZ 2,50  
 ZOG 2 min  
 FH 10,50  
 TH 7,50  
 BW g

Besondere Festlegung in Textform  
 BF 1: Lärmschutzmaßnahmen  
 BF 4: Nebenanlagen

TGB 03  
 WID. BE  
 BMZ 2,50  
 ZOG 2  
 BW g

Besondere Festlegung in Textform  
 BF 2: Bodenschutzmaßnahmen

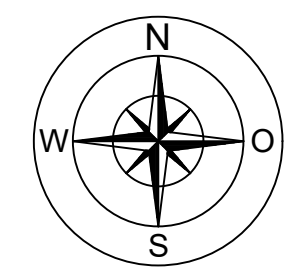
### LEGENDE

- Grundstücksgrenze lt. Kataster
- 12/16 Grundstücksnummer gem. DKM
- Bebauung lt. Kataster
- Wald lt. Kataster
- 30 kV Leitung Verkabelung
- Grenze des Planungsgebietes
- Grenzlinie zwischen unterschiedlichen Bebauungsbedingungen
- Bemaßung in Meter
- Straßenfluchtlinie
- Baugrenzlinie
- Baufuchtlinie
- Baulinie
- ZOG 2 Zahl der oberirdischen Geschosse - Höchsthöhe
- ZOG 2 min Zahl der oberirdischen Geschosse - Mindesthöhe
- GRZ 0,25 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Grundflächenzahl
- BMZ 2,50 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche - Baumassenzahl
- TH 7,50 Oberste Traufhöhe
- FH 10,50 Firsthöhe
- BW o offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt
- BW g geschlossene Bauweise
- NB 5 WE min Nutzung von Bauten - Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl
- Verkehrsflächen Bundes- oder Landesstraße
- Gemeindefstraße
- Pflanzgebot - Verpflichtung zur Schaffung von Grünflächen / Gehölzen
- Ausfahrts- bzw. Einfahrtsverbot
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen
- TGB 01 Teilgebiet
- WID. EW Widmungskategorie
- GRZ 0,2 bauliche Ausnutzbarkeit
- ZOG 2 Zahl der oberirdischen Geschosse
- BW of Bauweise
- EW Bauland - erweitertes Wohngebiet
- EW/L Bauland - erweitertes Wohngebiet/L
- Widmungsgrenze
- Bauplatzgrenze Planung (NICHT VERORDNET)

TGB 01  
 WID. EW  
 GRZ 0,2  
 ZOG 2  
 BW of

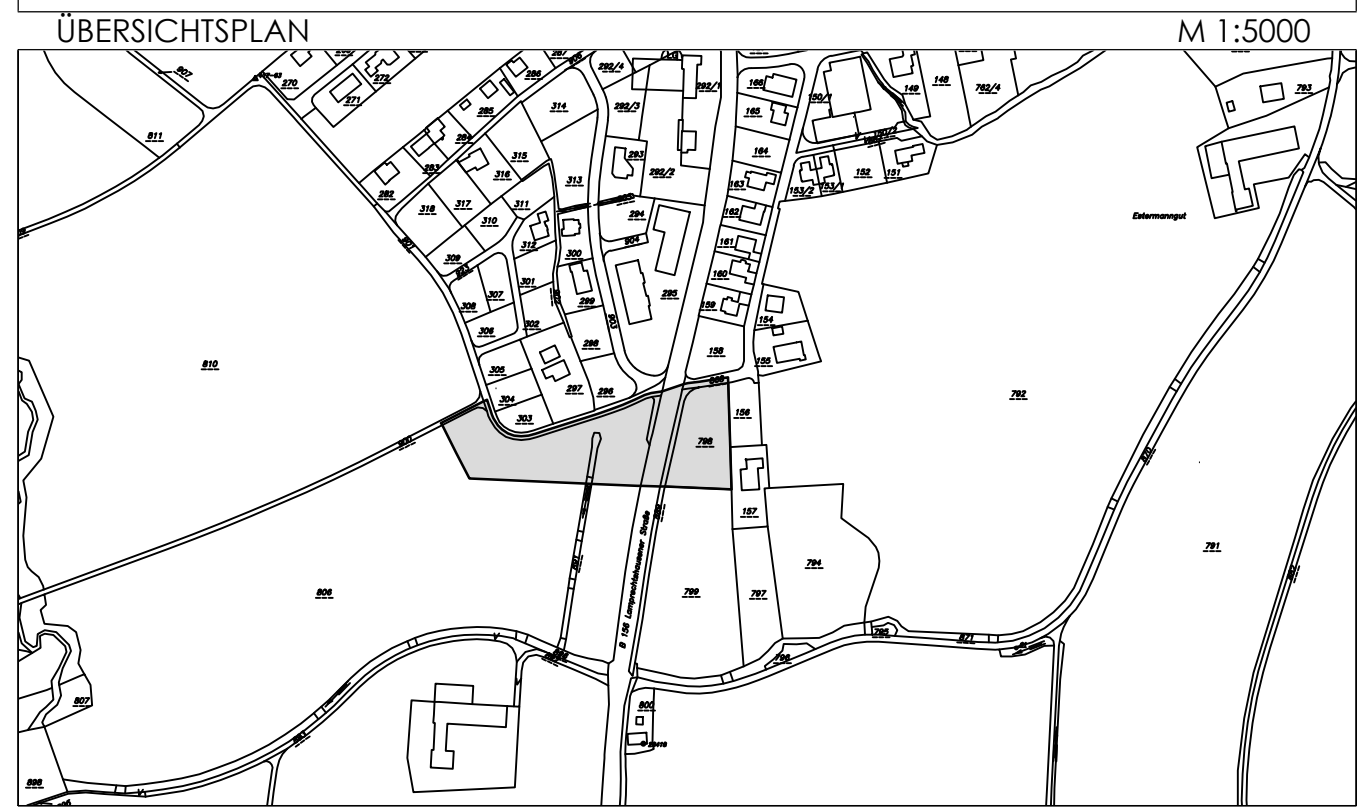
Besondere Festlegung in Textform  
 BF 1: Lärmschutzmaßnahmen  
 BF 2: Bodenschutzmaßnahmen  
 BF 3: Ausschluss Kniestock  
 BF 4: Nebenanlagen

Längen- und Flächenmaßstab 1:500



## BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE Lamprechtshausen Süd, 1. Änderung

### Entwurf zur Auflage



Verständigung des Gestaltungsbeirates: vom:	
Kundmachung der öffentlichen Auflage des BPL von: bis:	
Beschluss der Gemeindevertretung vom:	
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung vom:	Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM. Stand: 04/2015.	M 1 : 500
--	-----------

Planverfasser: Zeller ZT GmbH  
 Hellbrunnerstr. 1a, 5081 Anif

Geschäftszahl: 322BPL01-2026  
 Datum: Anif, 28.05.2026

Rundsiegel Ziviltechniker