

GEMEINDE

# LAMPRECHTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE

MÖSLSTRASSE – STEINBREITE (VERFAHREN 18), 1. ÄNDERUNG

ENTWURF ZUR AUFLAGE



GZ 322BPL04-2021  
Anif, am 06.05.2021



---

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Gemeinde Lamprechtshausen  
Hauptstraße 4, 5112 Lamprechtshausen

## Auftragnehmer

Zeller ZT GmbH  
Hellbrunnerstraße 5, 5081 Anif

## Projektleitung

Dipl.-Ing. Georg Zeller

## Bearbeitung

Johannes David

## Geschäftszahl

322BPL04-2021

## Datum

Anif, am 06.05.2021

# INHALTSVERZEICHNIS

1. VERORDNUNGSTEXT .....	4
1.1. GELTUNGSBEREICH .....	4
1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009 .....	4
1.2.1. Straßenfluchtlinien.....	4
1.2.2. Baufluchtlinien .....	4
1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen .....	4
1.2.4. Bauhöhen.....	4
1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe.....	5
1.3. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 53 ABS 2 ROG 2009 .....	5
1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen .....	5
1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung.....	5
1.3.3. Bauweise .....	5
1.3.4. Bauplatzgrenzen .....	5
1.3.5. Nutzung von Bauten: Anzahl der Wohneinheiten.....	5
1.3.6. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	6
1.3.7. Besondere Festlegung BF1 – Boden.....	6
1.3.8. Besondere Festlegung BF2 – Lärm .....	6
1.3.9. Besondere Festlegung BF3 – Baukörper .....	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.....	9
2.1.3. Flächenwidmung.....	10
2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit .....	11
2.1.5. Verkehrserschließung .....	12
2.1.6. Technische Infrastruktur .....	12
2.1.7. Vorhandene Bausubstanz .....	12
2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen .....	12
2.1.9. Problemanalyse.....	12
2.1.10. Planungsziele .....	13
2.2. VERFAHRENSABLAUF .....	14

# 1. VERORDNUNGSTEXT

## 1.1. GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortes Lamprechtshausen, westlich der B 156 Lamprechtshausener Straße am westlichen Rand des Siedlungsgebiet Steinbreite. Die Änderungsflächen werden im Norden und Süden von der Möslstraße bzw. der Steinbreite begrenzt, welche von einer bestehenden Einfamilienhausbebauung gesäumt werden.

Der hier bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 („Buchner – Steinbreite“) wird entsprechend geändert und an die Planzeichenverordnung, sowie an die Novelle des ROG 2018 angepasst.

Das Planungsgebiet umfasst Teilflächen der GP Nr. 281/1-4 und 907, alle KG 56408 Lamprechtshausen, mit einer Gesamtfläche von etwa 12.100 m<sup>2</sup>.

## 1.2. FESTLEGUNGEN GEMÄß § 51 ABS 2 ROG 2009

### 1.2.1. Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinie verläuft entlang der neuen Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 281/4. Die **Straßenbreite** beträgt durchgehend **5,00 m** und endet in einer Wendeschleife.

### 1.2.2. Baufluchtlinien

Die Baufluchtlinie verläuft gem. planlicher Darstellung in einem Abstand von **5,00 m** zur Straßenfluchtlinie. Im Bereich der Wendeschleife verläuft die Baufluchtlinie gem. planlicher Darstellung in einem Abstand von **4,00 m** zur Straßenfluchtlinie.

### 1.2.3. Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche wird durch eine Grundflächenzahl **GRZ** von **0,25** festgelegt.

### 1.2.4. Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend der bestehenden Baustruktur mit einer obersten Traufhöhe (TH) und max. Firsthöhe (FH) bezogen auf das natürlichen Gelände wie folgt festgelegt:

#### TGB 01 und 02

Max. Traufhöhe (TH): **6,50 m**

Firsthöhe (FH): **9,50 m**

## TGB 03

Max. Traufhöhe (TH): 7,50 m

Firsthöhe (FH): 10,50 m

### 1.2.5. Erfordernis einer Aufbaustufe

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

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

### 1.3.1. Verlauf der Erschließungsstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die vom Michael-Haydn-Weg östlich abzweigende Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 281/1 und 281/4, welche in eine Wendeschleife mündet.

### 1.3.2. Äußere architektonische Gestaltung

#### Dachform

Als Dachform werden das **Sattel-** und das **Walmdach** festgelegt.

### 1.3.3. Bauweise

#### TGB 01 und 03

Für Teilgebiet 01 und 03 wird eine **offene Bauweise – freistehend** festgelegt.

#### TGB 02

Für Teilgebiet 02 wird eine **offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt** festgelegt.

### 1.3.4. Bauplatzgrenzen

#### TGB 01 und 02

Die Bauplatzgrenzen werden in TGB 01 und 02 gem. planlicher Darstellung verbindlich verordnet.

### 1.3.5. Nutzung von Bauten: Anzahl der Wohneinheiten

Für **TGB 01** wird eine **Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Bauplatz** festgelegt. Eine widmungskonforme betriebliche Nutzung (zB Ordination o.d.gl.) gilt auch als Wohneinheit.

Für **TGB 02** wird eine **Höchstzahl von 2 Wohneinheiten pro Bauplatz** festgelegt.

### 1.3.6. Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Für das Planungsgebiet wird eine Mindestzahl von **2 Stellplätzen pro Wohneinheit** festgelegt. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 38 BauTG.

### 1.3.7. Besondere Festlegung BF1 – Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen von 4 (=hoch) bis 5b (=sehr hoch) eingestuft. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lamprechtshausen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. In Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen die Böden höhere Werte auf.

Vor allem die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ betreffend sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt. Diese sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechend umzusetzen und werden als BF1 im Bebauungsplan verordnet.

Gem. Bodenfunktionsbewertung im SAGISonline – Lesehilfe, Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bodeneingriffen (S. 29) sind aus nachfolgender Aufzählung ausgewählte Maßnahmen im nachfolgenden Bauverfahren umzusetzen:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- Minimierung oder Begrenzung (zusätzlicher) Versiegelung
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (z.B. durch flächensparendes Bauen, Verkürzung von Trassen, optimierte Erschließung, Vermeidung von flächenintensiven Flächentypen)

Funktionsbezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Schaffung/Erhaltung vernetzter Strukturen

Sonstige Maßnahmen

- Rekultivierung von überprägten Standorten

### 1.3.8. Besondere Festlegung BF2 – Lärm

Das Planungsgebiet befindet sich gem. Immissionskatasterprognose 2025 tags innerhalb des Verlärmungsbereichs der B156 Lamprechtshausener Straße.

Die Umwidmungsflächen im TGB 01 liegen überwiegend im Bereich zwischen 50 und 55 dB tags und somit für RW im Bereich der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinien Immissionsschutz in der Raumordnung. Die Flächen werden damit als RW/L1 gewidmet.

Der Bereich des TGB 02 liegen überwiegend im zwischen 55 und 60 dB tags und somit für EW in der Handlungsstufe 1 und für RW in der Handlungsstufe 2 gem. Richtlinien Immissionsschutz in der Raumordnung. Die Flächen sind bereits rechtskräftig als EW und RW gewidmet.

Die Flächen des TGB 03 befinden sich im Bereich einer Lärmbelastung, nach Osten zur B156 zunehmend, von 55 dB – 70 dB tags. Die Flächen sind im FWP rechtskräftig als EW, EW/L1, EW/L und GIS gewidmet.

Im nachfolgenden Bauverfahren sind für die Flächen entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Schallschutzmaßnahmen umzusetzen und wird dies mit dem Bebauungsplan als Besondere Festlegung BF 2 verordnet.

Abb.: Immissionskatasterprognose B+L 2025 tags



Quelle: SAGIS, 2021

### 1.3.9. Besondere Festlegung BF3 – Baukörper

In TGB 03 sind zumindest 2 (zwei) voneinander getrennte, separate und selbstständige Baukörper zu errichten. Ein Zusammenbau der Baukörper ist nicht zulässig.

## 2. ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der hier bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 („Buchner – Steinbreite“) wird entsprechend geändert und an die Planzeichenverordnung, sowie an die Novelle des ROG 2018 angepasst.

Der ggst. Bebauungsplan dient der städtebaulichen Ordnung und zur Gewährleistung des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden, insbesondere dem sparsamen Umgang mit Bauland. Dieser orientiert sich an der Struktur der Umgebungsbebauung unter Berücksichtigung des gegebenen Geländes und am Bestand im Planungsgebiet.

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

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

Das Planungsgebiet befindet sich etwa 650 m am südwestlichen Ortsrand von Lamprechtshausen, westlich der B156 Lamprechtshausener Straße. Die Änderungsflächen schließen nördlich und südlich an ein bestehendes Siedlungsgebiet an. Die Umgebung ist eine Wohnsiedlung, welche durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt ist. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Die Freiflächen in der Umgebung unterliegen forst- sowie landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.100 m<sup>2</sup> auf.

Abb.: Orthofoto des Planungsgebietes



Quelle: SAGIS, 2021.

### 2.1.2. 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 geändert:

#### ***Bebauung an der Stranzingerstraße und Siedlungsgebiet Steinbreite***

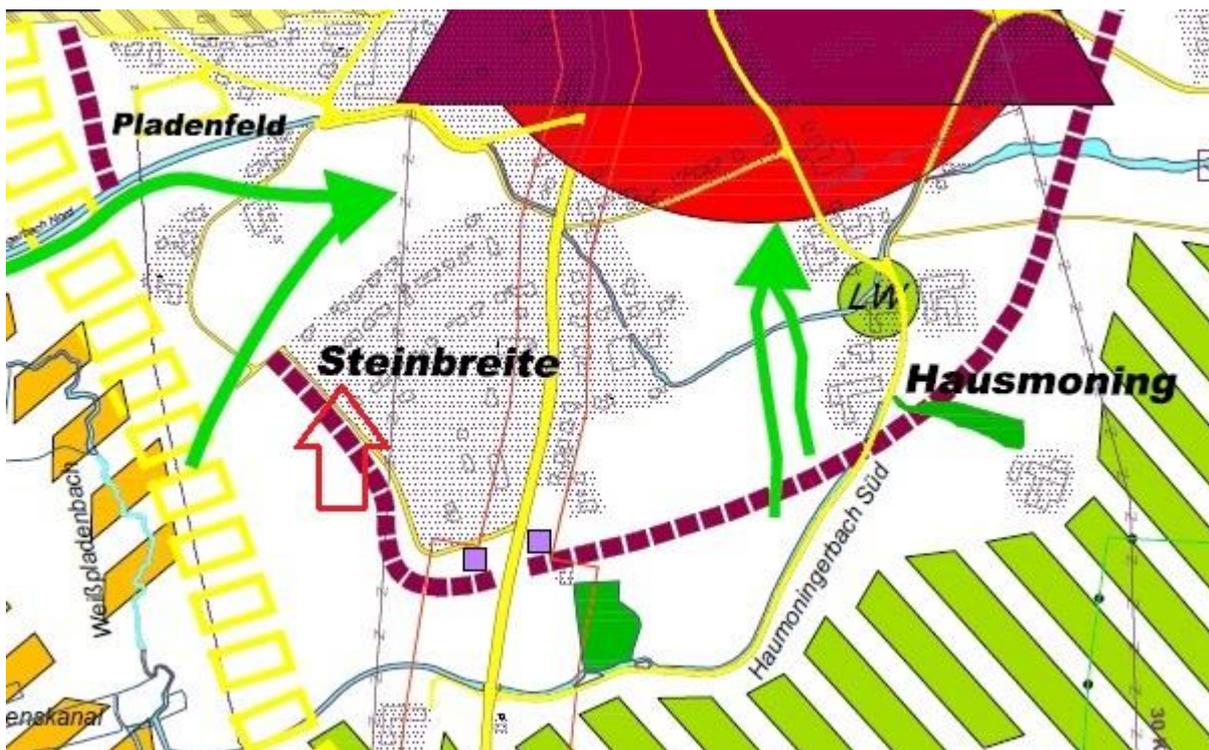
- *Östlich der Bundesstraße kann die Wohnbebauung an der Stranzingerstraße aufgefüllt und vom Bestand her nach Osten erweitert werden, ein Ausdehnen der Bebauung bis unmittelbar an den Weiler Hausmoning wird jedoch abgelehnt, hier ist ein ausreichender Abstand zu den landwirtschaftlichen Betrieben einzuhalten.*

*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 ggst. Flächen als bestehendes Siedlungsgebiet festgelegt und liegen innerhalb der Siedlungsgrenze.

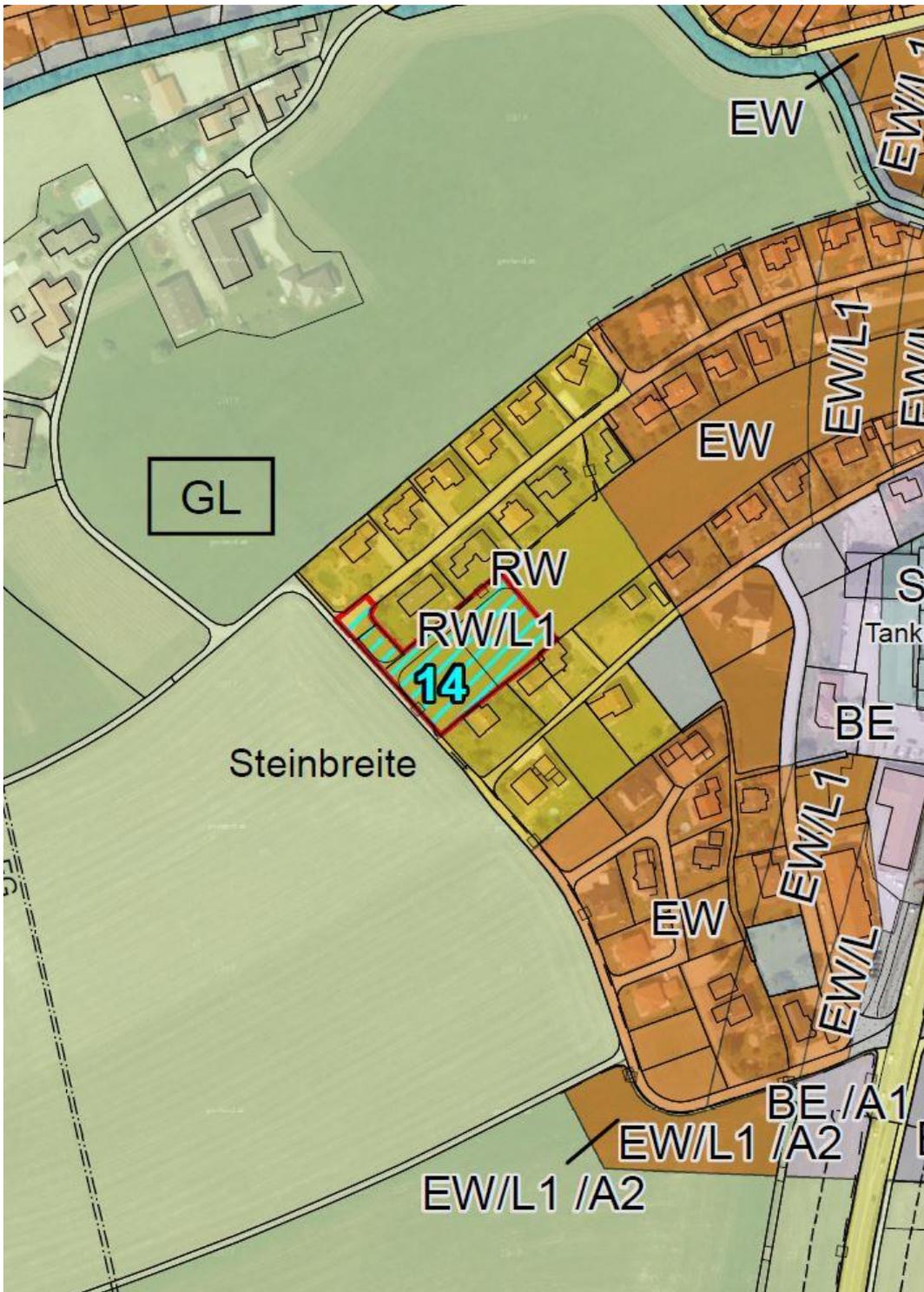
Abb.: Ausschnitt aus dem REK der Gemeinde Lamprechtshausen



Quelle: REK Lamprechtshausen, Planteil, 2016.

### 2.1.3. Flächenwidmung

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lamprechtshausen



Quelle: Zeller ZT GmbH erstellt mit GeoOffice Raumplanung, 2021.

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lamprechtshausen ist das Planungsgebiet überwiegend bereits als Bauland EW, EW/L1, EW/L und RW gewidmet. Der östliche Streifen entlang der B156 ist als Grünland GIS ausgewiesen. Bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplans wird auch der westliche Bereich als Bauland RW/L1 gewidmet sein.

## 2.1.4. Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

### Boden

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 1 (= sehr gering) bis 5b (= sehr hoch) eingestuft. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert mit den meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lamprechtshausen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die "Abflussregulierung" und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen die Böden höhere Werte auf.

Vor allem betreffend die „Abflussregulierung" und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ sind entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen im ggst. Bebauungsplan festgelegt. (vgl. Pkt. 1.3.4. Besondere Festlegung BF1 - Boden).

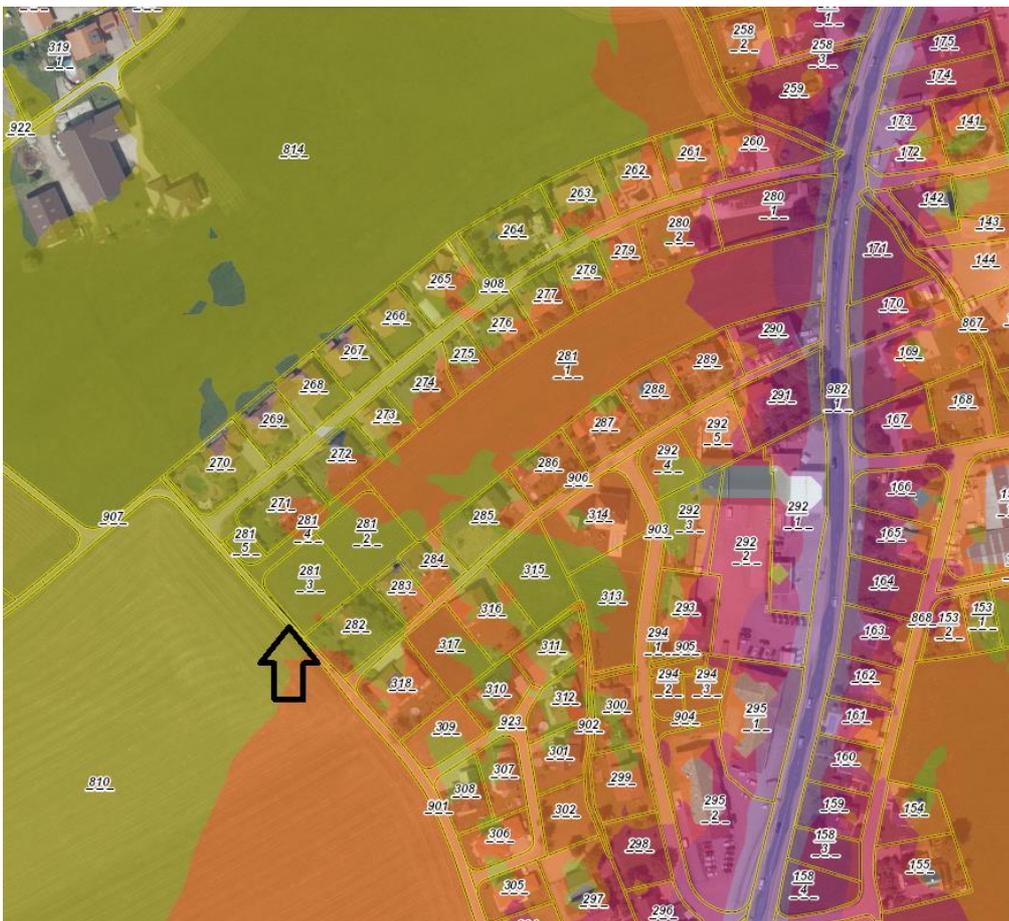
### Lärm

Die ggst. Flächen befinden sich gem. Immissionskatasterprognose 2025 innerhalb des Verlärmungsbereich der B156 Lamprechtshausener Straße.

Eine Bebauung mit schalltechnischen Maßnahmen ist möglich, entsprechende Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Besondere Festlegung festgelegt (vgl. BF 2 – Lärm).

Die Widmung erfolgt entsprechend als RW/L1.

Abb.: Verlärmungsbereich der B156 Lamprechtshausener Straße



Quelle: SAGIS, 2021.

## 2.1.5. Verkehrserschließung

### Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die vom Michael-Haydn östlich abzweigende Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 281/1 und 281/4.

### Öffentlicher Verkehr

Die Versorgung durch den öffentlichen Verkehr erfolgt durch den Lokalbahnhof Lamprechtshausen. Die Entfernung beträgt ca. 700 m Fußweg. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls am Lokalbahnhof Lamprechtshausen.

## 2.1.6. Technische Infrastruktur

Trinkwasser	Ortswasserleitung, WG Lamprechtshausen
Schmutzwasser	Einleitung Mischwasserkanal
Dach- Oberflächenwässer	Einleitung in den Haumonigerbach
Energieversorgung	Leitungsnetz der Salzburg AG

## 2.1.7. Vorhandene Bausubstanz

keine

## 2.1.8. Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

keine

## 2.1.9. Problemanalyse

Der hier bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 („Buchner – Steinbreite“) wird entsprechend geändert und an die Planzeichenverordnung, sowie an die Novelle des ROG 2018 angepasst.

Der ggst. Bebauungsplan wird parallel zur Flächenwidmungsplan-Teilabänderung im westlichen Bereich (T322/67) erstellt. Die entsprechenden Verfahren von Bebauungsplan und Flächenwidmungsplan-Teilabänderung verlaufen damit zusammen. Die bestehenden östlich angrenzenden, unbebauten Flächen der GP 281/1 ebenfalls in den Bebauungsplan im Sinne eines Gesamtkonzepts aufgenommen

Die Änderungsflächen, welche im Norden und Süden von der Möslstraße und der Steinbreite begrenzt werden, befinden sich am südwestlichen Ortsrand von Lamprechtshausen, westlich der B156 Lamprechtshausener Straße im Anschluss an bestehende Wohnbebauung, die sich von vorwiegender Einfamilienhausbebauung am Ortsrand über Reihenhausbebauung und überwiegenden Geschoßwohnungsbau zum Ortskern hin verdichtet. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen.

Zur Erhaltung und Fortschreibung der bestehenden Siedlungsstruktur sind entsprechende Festlegungen zu treffen. Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Bauland sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Hinsichtlich der Lärmbelastung ausgehend von der B156 Lamprechtshausener Straße sind Lärmschutzmaßnahmen festzulegen.

Bezüglich der hochwertigen Böden sind ebenfalls Schutzmaßnahmen zu treffen.

### 2.1.10. Planungsziele

Die allgemeinen Festlegungen des Bebauungsplans zielen auf die Erhaltung der Siedlungsstruktur und die harmonische Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild im Bereich Steinbreite ab.

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über den Michael-Haydn östlich abzweigende Erschließungsstraße gem. planlicher Darstellung auf GP 281/1 und 281/4 und endet mit einer Wendeschleife.

Die Festlegung der Ausnutzbarkeit der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,25 erfolgt unter Bedachtnahme auf die Umgebungsbebauung und das Siedlungsbild, sowie den sparsamen Umgang mit Bauland.

Auch die Festlegung der Höhen erfolgt unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung. Für TGB 01 und 02 wird eine Traufhöhe (TH) von 6,50 m und eine Firsthöhe (FH) von 9,50 m bezogen auf das natürliche Gelände festgelegt. Im TGB 03 wird eine Traufhöhe (TH) von 7,50 m und eine Firsthöhe (FH) von 10,50 m ebenfalls bezogen auf das gewachsene Gelände festgelegt und somit zum Zentrum und zur B156 eine etwas höhere und dichtere Bebauung ermöglicht.

Um die bestehende Wohn- und Siedlungsstruktur fortzuführen wird eine offene Bauweise – freistehend (TGB 01 und 03) bzw. offene Bauweise – freistehend oder gekuppelt (TGB 02) verordnet. Damit sollen am Randbereich freistehende, einzelne Baukörper errichtet werden. Dazwischen in TGB 02, soll auch eine gekuppelte Bauweise im Sinne von Doppelhäusern möglich sein.

Als Dachform werden im Hinblick auf das bestehende Ortsbild das Sattel- oder Walmdach festgelegt.

Im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden für TGB 01 und 02 eine Höchstzahl von 2 Wohneinheiten pro Bauplatz festgelegt und auch die Bauplatzgrenzen verbindlich verordnet.

Pro Wohneinheit wird eine Stellplatzanzahl von 2 KFZ-Stellplätzen verordnet, um den ruhenden Verkehr auf Eigengrund zu situieren. Darüber hinaus gelten die Festlegungen des § 38 BauTG.

Die Bodenfunktionen sind auf den ggst. Flächen zwischen 4 (= hoch) bis 5b (= sehr hoch) eingestuft, Standortfunktion besteht keine. Die Flächen im ggst. Bereich weisen einen vergleichbaren Wert wie die meisten anderen landwirtschaftlichen Nutzflächen in Lamprechtshausen auf, womit für die Flächen hinsichtlich des Bodens keine Bedenken bestehen. Lediglich in Bezug auf die „Abflussregulierung“ und die „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ weisen die Böden höhere Werte auf. Daher sind im nachfolgenden Bauverfahren entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen zwingend umzusetzen, welche im ggst. Bebauungsplan als BF 1 – Boden verordnet wird.

Bedingt durch die Nähe zur Lamprechtshausener Straße (B156) befindet sich das Planungsgebiet im lärmbelasteten Bereich. Für diese Bereiche sind entsprechend der Richtlinie Immissionsschutz in der Raumordnung Schallschutzmaßnahmen vorzuschreiben. Dies wird als besondere Festlegung (BF2) im gegenständlichen Bebauungsplan verordnet.

In Teilgebiet 03 sind im Hinblick auf das Siedlungsbild und die städtebauliche Körnung zumindest 2 voneinander getrennte, separate und selbstständige Baukörper zu errichten.

---

## 2.2. VERFAHRENSABLAUF

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

Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen bei gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplans gem. § 66 ROG 2009

Auflage des Entwurfs gem. § 65 Abs. 3 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