

Zahl (Bitte bei Antworten angeben!)	Sachbearbeiter/in	Durchwahl	Datum
031-1/2-2026	Kramser Rainer	51	03.06.2026
Betreff: Bebauungsplan der Grundstufe <u>Auflage des Entwurfes</u>			

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 Stadtgemeinde Seekirchen für den Bereich '4. Änderung, Am Riedelwald (Lord/Höll)' mindestens vier Wochen lang im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht aufliegt und im Internet unter www.seekirchen.at/Buergerservice/Amtstafel 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.

Der Bürgermeister

Konrad Pieringer eh.

Kundmachungsdauer : vier Wochen

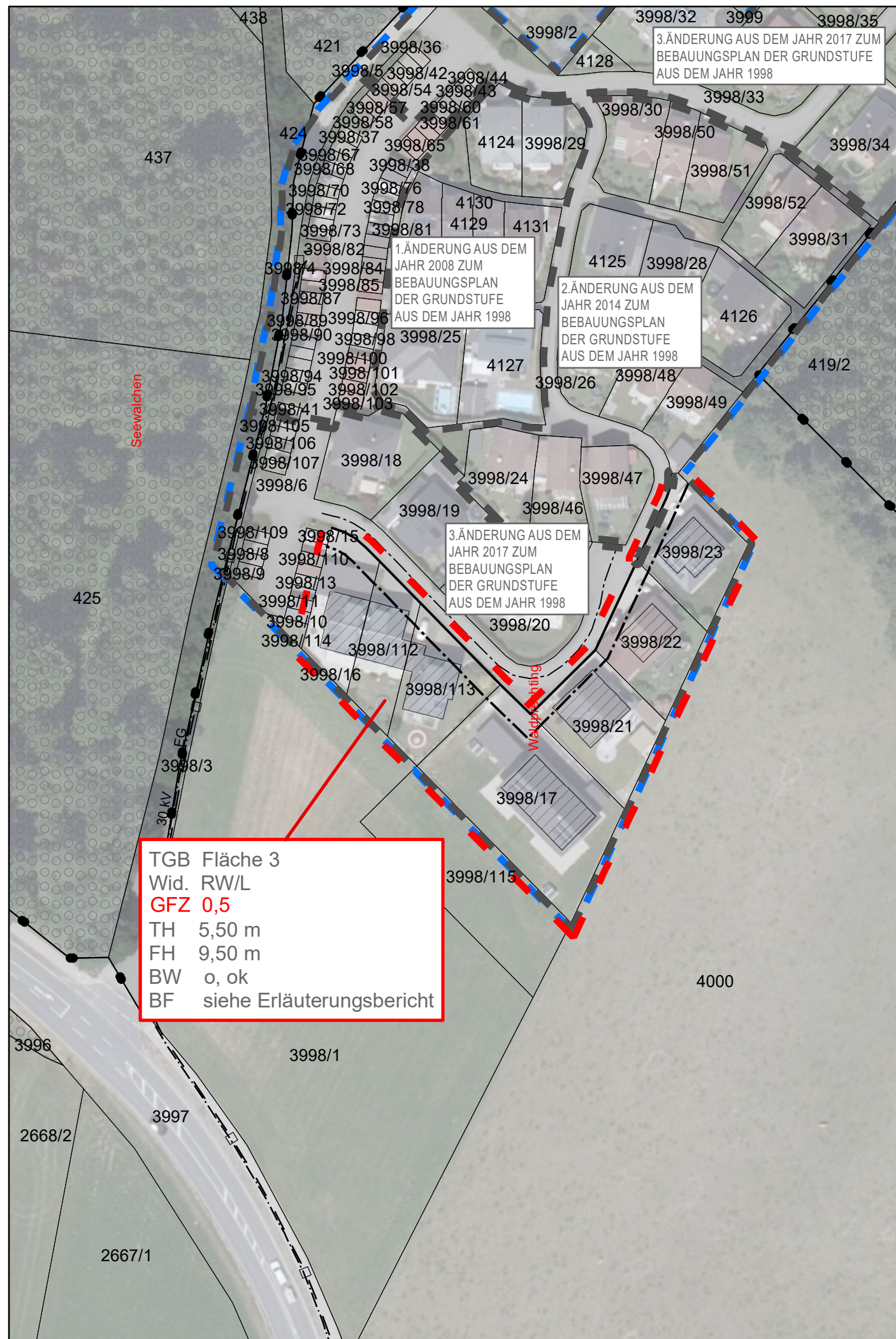
Bei Anschlag am: 03.06.2026

Abnahme nach dem: 01.07.2026

Angeschlagen am: 03.06.2026

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Kramser Rainer



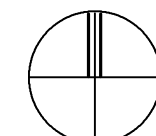
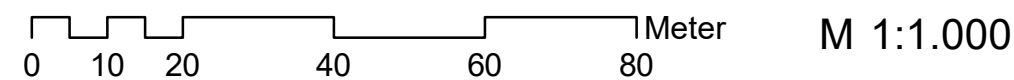
LEGENDE

- | | |
|--|-----------------------|
| | Grundstücke |
| | Bebauung lt. Kataster |
| | Wald |
- Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009**
- | | |
|--|--------------------------------------|
| | Baufluchtlinie |
| | Straßenfluchtlinie |
| | Bemaßung in Meter |
| | Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde |
| | Sonstige Verkehrsflächen |
- Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen**
- | | |
|------|--|
| TGB | Teilgebiet |
| Wid | Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
RW Reine Wohngebiete
/L lärmbelastet |
| GFZ | Geschoßflächenzahl |
| TH | max. Traufenhöhe |
| FH | max. Firsthöhe |
| BW o | o offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt)
ok offene Bauweise (gekuppelt) |
| BF | Besondere Festlegungen (siehe Erläuterungsbericht) |

Wid.	RW/L
GFZ	0,5
TH	7,50 m
FH	10,50 m
BW	of
BF	siehe Erläuterungsbericht
BH	Straßenniveau

Sonstige Darstellungen

- | | |
|--|-----------------------------|
| | Katastralgemeinde |
| | Höhenschichtenlinie 1m |
| | Grenze des Planungsgebietes |
| | Änderungsgebiet aktuell |
| | Änderungsgebiet n. aktuell |



STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Nr. Bpl.: 07

Bebauungsplan der Grundstufe
 GP 3998/112, 3998/113/, 3998/16, 3998/17,
 3998/21, 3998/22, 3998/23 (alle KG 56320 Waldprechtling)

Am Riedelwald
4. Änderung
 Am Riedelwald (Lord/Höll)

Übersichtsplan

M 1:5.000



Öffentliche Auflage BPL - Entwurf

Beschluß der Gemeindevertretung

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM (BEV),
 Orthophoto

Projektnummer: 17 KEP 1004/05a
 Datum: 20.05.2026
 gez.: ah
 gep.: hy, ah



REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
 Siezenheimer Straße 39A
 5020 Salzburg

office@regioplan.org
 www.regioplan.org

Stempel Planverfasser

STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

Nr. Bpl.: 07

Bebauungsplan der Grundstufe

GP 3998/112, 3998/113/, 3998/16, 3998/17,
3998/21, 3998/22, 3998/23 (alle KG 56320 Waldprechting)

Am Riedelwald

4. Änderung

Am Riedelwald (Lord/Höll)

Übersichtsplan

M 1:5.000



Öffentliche Auflage BPL - Entwurf

Beschluß der Gemeindevertretung

Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

Rundsiegel Bürgermeister

Plangrundlage: DKM (BEV),
Orthophoto

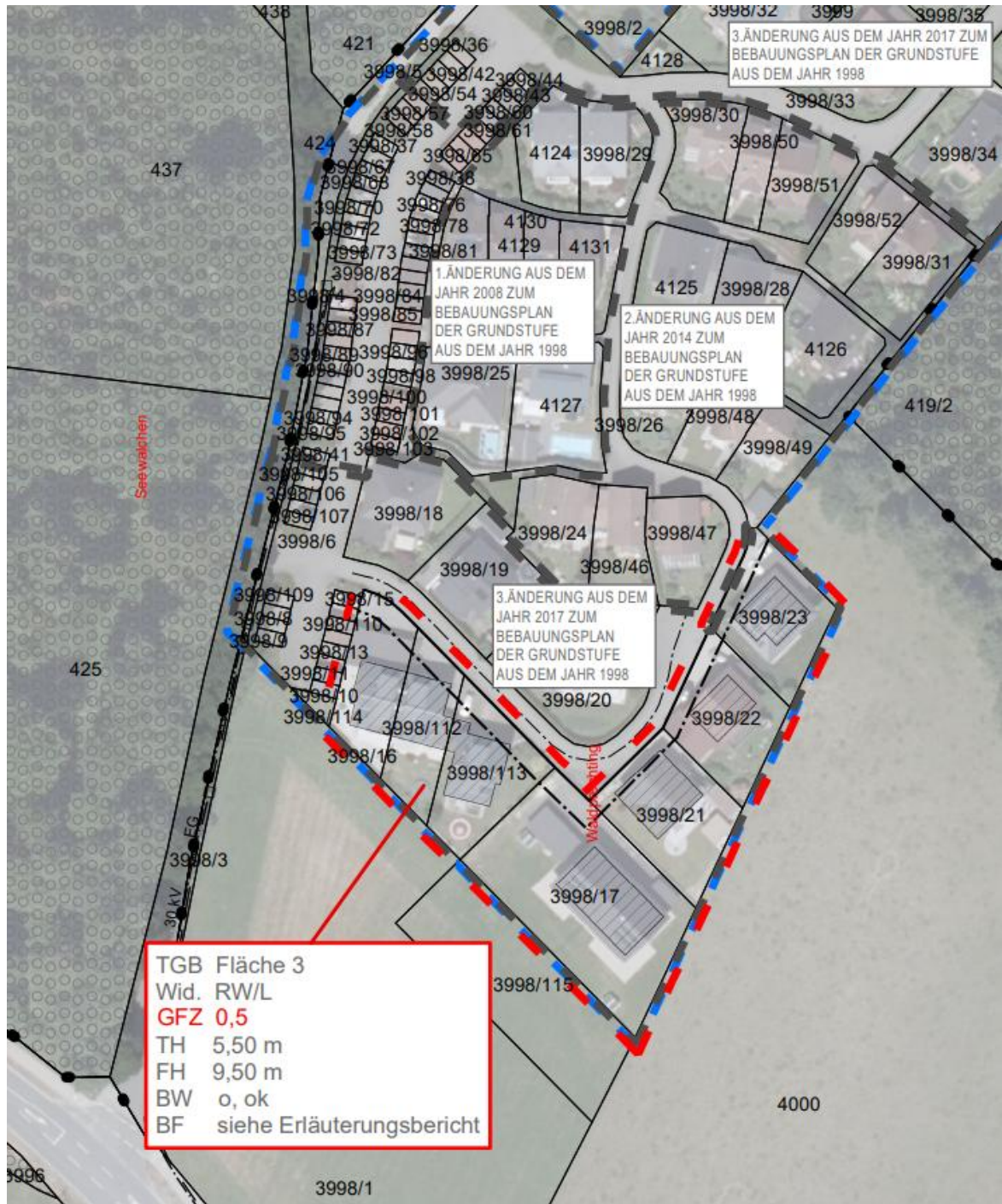
Projektnummer: 17 KEP 1004/05a
Datum: 20.05.2026
gez.: ah
gep.: hy, ah



REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH
Siezenheimer Straße 39A
5020 Salzburg

office@regioplan.org
www.regioplan.org

Stempel Planverfasser



TGB Fläche 3
 Wid. RW/L
GFZ 0,5
 TH 5,50 m
 FH 9,50 m
 BW o, ok
 BF siehe Erläuterungsbericht

LEGENDE

	Grundstücke
	Bebauung lt. Kataster
	Wald

Festlegungen gem. § 51 Abs. 2 ROG 2009

	Baufluchtlinie
	Straßenfluchtlinie
	Bemaßung in Meter
	Wichtige Verkehrsfläche der Gemeinde
	Sonstige Verkehrsflächen

Nutzungsschablone für einheitliche Bebauungsbedingungen

TGB	Teilgebiet
Wid	Widmung lt. Flächenwidmungsplan:
	RW Reine Wohngebiete
	/L lärmbelastet
GFZ	Geschoßflächenzahl
TH	max. Traufenhöhe
FH	max. Firsthöhe
BW o	o offene Bauweise (freistehend oder gekuppelt)
	ok offene Bauweise (gekuppelt)
BF	Besondere Festlegungen (siehe Erläuterungsbericht)

Wid.	RW/L
GFZ	0,5
TH	7,50 m
FH	10,50 m
BW	of
BF	siehe Erläuterungsbericht
BH	Straßenniveau

Sonstige Darstellungen

	Katastralgemeinde
	Höhenschichtenlinie 1m
	Grenze des Planungsgebietes
	Änderungsgebiet aktuell
	Änderungsgebiet n. aktuell

STADTGEMEINDE SEEKIRCHEN AM WALLERSEE

BEBAUUNGSPLAN DER GRUNDSTUFE NR 07 AE 04

BETREFFEND DIE GP 3998/112, 3998/113/, 3998/16, 3998/17,
3998/21, 3998/22, 3998/23 (KG 56320 WALDPRECHTING)

gem. § 50 Sbg. ROG 2009 idgF

ERLÄUTERUNGSBERICHT PLAN- UND BEBAUUNGSGRUNDLAGEN

20. MAI 2026

Projektleitung: DI Mario Hayder

Bearbeitung: DI Mario Hayder
Alexandra Hochreiter, B.A. M.A.

Projekt-Nr.: 17 KEP 1004/05a

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH

Siezenheimer Straße 39A

A-5020 Salzburg

Tel. +43/662/45 16 22-0

email office@regioplan.org

Homepage <http://www.regioplan.org>

Inhalt

1	Bebauungsplan der Grundstufe – Nr. 07 AE 04	6
1.1	Aufgabenstellung	6
1.2	Verfügbare Unterlagen	6
1.3	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
1.4	Nachbarbebauung	8
1.5	Nutzungsbeschränkungen	8
2	Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen	8
2.1	Räumliches Entwicklungskonzept Nr. 2	8
2.2	Flächenwidmungsplan	9
3	Bebauungsgrundlagen	10
3.1	Bestandsituation und Planungsabsicht	10
3.2	Bebauungsplan Nr. 07 Am Riedelwald	15
3.3	Erfordernis Aufbaustufe	16

1 Bebauungsplan der Grundstufe – Nr. 07 AE 04

1.1 Aufgabenstellung

Frau Höll und Herr Lord sind Eigentümer der Parzelle GN 3998/113 in der KG Waldprechting, auf der sich das Eckreihenhaus der Familie befindet. Gemeinsam mit zwei weiteren Eigentümern bildet dieses Haus eine Dreiergruppe, wobei sich alle betroffenen Parteien einen gemeinsamen Bauplatz teilen. Für das gesamte Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Riedelwald“, der zuletzt im Jahr 2017 geändert wurde.

Die Eigentümer beabsichtigen nun, die max. zulässige Geschosßflächenzahl des Bebauungsplanes zu erhöhen, um einen erdgeschoßigen Zubau (ca. 30 m²) an ihrem Eckreihenhaus realisieren zu können. Laut Antragsteller kann damit eine maßvolle Verdichtung in Verbindung mit der angestrebten räumlichen Ausdehnung ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft angestrebt werden.

Um das Bauvorhaben zu verwirklichen, ist jedoch eine Anhebung der Geschosßflächenzahl (GFZ) von derzeit max. 0,40 (Anm.: mit dem Bestandsgebäude am gemeinsamen Bauplatz ausgeschöpft) erforderlich. Beantragt wird eine Erhöhung der max. zulässigen GFZ auf 0,50 und ist hierfür eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Verfügbare Unterlagen

- ▶ Rechtswirksames Räumliches Entwicklungskonzept REK Nr. 2.
- ▶ Rechtswirksamer Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Seekirchen am Wallersee.
- ▶ Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 07 „Am Riedelwald“ inkl. 3 Änderungen.
- ▶ Ansuchen um Abänderung des bestehenden Bebauungsplanes, vom 06.02.2026
- ▶ Erstbeurteilung des Ortsplaner vom 10.04.20026 als Grundlage für die Willensbildung im Ausschuss
- ▶ Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) DKM © 2024.
- ▶ Eigene Erhebungen, Höhenschichtenlinien, sowie diverse Besprechungsergebnisse.

1.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen nördlichen Siedlungsausläufer der Stadtgemeinde. Es handelt sich hierbei um ein reines Wohnsiedlungsgebiet, welches durch die Widmung „RW – Reine Wohngebiete“ geprägt ist. Die betroffene Parzelle liegt in der südlichen Randzeile des Siedlungsbereiches und ist zu drei anderen Seiten von weiteren Wohngebäuden umgeben, welche allesamt vom Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes 07 Am Riedelwald erfasst sind. Das Gebiet wird über die von Süden kommende Obertrumer Landesstraße und weiter über eine Siedlungsstraße erschlossen.

Folgende lagespezifische Informationen kennzeichnen das Planungsgebiet:

Bezirk:	Salzburg Umgebung
Katastralgemeinde(n):	KG 56320 Waldprechting
GN:	3998/113 (+ 3998/16, 3998/112)
Flächenwidmung:	RW/L (Reine Wohngebiete / Lärmbelastet)
Grundstücksfläche:	ca. 391,86 m ² (Bauplatz gesamt ca. 1.000 m ²)

REK Nr. 2: Wohnfunktion

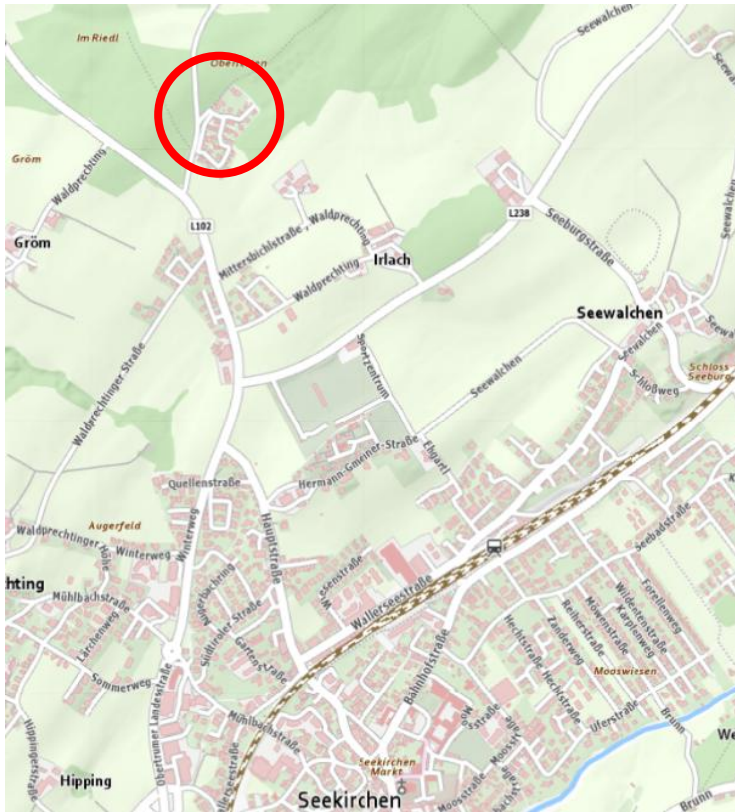


Abb. 1: Lage im Teilgebiet 24 – Riedelwald



Abb. 2: Lage des betroffenen Änderungsgebietes im Detail. SAGIS 2026

1.4 Nachbarbebauung

In der unmittelbaren Nachbarschaft des BBPL Nr, 7 bestehen keine Bebauungspläne. Der nächstgelegene Bebauungsplan befindet sich in einer Entfernung von über 300 Metern und kann daher nicht als Grundlage für den gegenständlichen Bebauungsplan herangezogen werden. Die Höhen- und Dichteentwicklung wurden unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben, bisher formulierter Bebauungsgrundlagen und bereits bestehender Bebauungsstrukturen festgelegt.

1.5 Nutzungsbeschränkungen

Das betroffene Grundstück liegt im verlärmten Bereich der Obertrumer Landesstraße. Teile des Siedlungsgebiets Riedelwald befinden sich zudem am Waldrand beziehungsweise innerhalb der sogenannten Baumwurfzone (ca. 30 m) und weisen daher ein erhöhtes Gefährdungspotenzial durch umstürzende Bäume sowie herabfallende Äste auf.

Das Grundstück der Antragsteller befindet sich jedoch in einer Entfernung von über 40 Metern und liegt somit außerhalb dieses Gefährdungsbereichs.

2 Rahmenbedingungen und Planungsgrundlagen

Folgende rechtliche Festlegungen liegen für das Planungsgebiet vor:

2.1 Räumliches Entwicklungskonzept Nr. 2

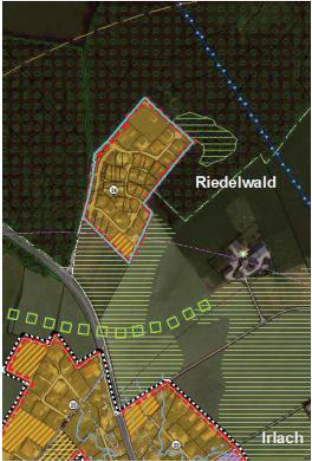
Die gegenständliche Grundfläche liegt innerhalb der Zone A gemäß dem REK Nr. 2 und daher in einem zentralen Siedlungsraum. Der Teilraum 24 „Am Riedelwald“ ist als eigener Siedlungsbe-
reich mit konkreten Zielsetzungen bzw. Funktionen erfasst. Die allgemeinen ortsbezogenen Festlegungen lauten wie folgt:

Das rechtswirksame räumliche Entwicklungskonzept (REK Nr. 2) sieht im gegenständlichen Teil-
gebiet sowohl im Bestand als auch als Ziel eine niedrige bauliche Dichte vor. Dies bedeutet eine
Geschoßflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,50 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,80 in begründeten
Einzelfällen.




Begründete Einzelfälle können sein:

- Besonderes öffentliches Interesse.
- Konversionsflächen.
- Mischnutzungen (z.B.: im EG Geschäfte – Büro – Dienstleistungen und in den Obergeschos-
sen Wohnungen).
- Gemeinnütziger Wohnbau.
- Mietwohnbau allgemein.
- Erhöhter Grünflächenanteil durch z.B.: Errichtung einer Tiefgarage, Sammelgarage, etc.

Weiters sind max. II Geschoße plus ausbaufähiges Dachgeschoß unter Einhaltung einer max.
Traufe 8,50 m über dem Naturgelände als Ziel verankert.

<p>Teilgebiet 24: Riedelwald</p> 	<p>Allgemeine ortsbezogene Festlegungen des REK Nr. 2</p> <p>Aufgrund der zunehmenden Dezentralität der Ortschaft, der Lage in der verlärmten Zone und aufgrund des Baulandüberhanges (20 Jahres Bedarf), Reduktion der Entwicklungsflächen für Wohnen im REK.</p> <p>Nutzung bzw. Funktion des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Wohnen ▶ Ziel: Wohnen <p>Bebauungsgrundlagen:</p> <p>Bebauungsweise des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung ▶ Ziel: offene bis verdichtete kleinteilige Wohnbebauung <p>Dichte (GFZ) des Teilgebietes:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestand: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktuell möglicher Erhöhung) ▶ Ziel: Niedrig (GFZ bis 0,5 mit punktueller Erhöhung bis zu 0,8 in begründeten Einzelfällen), max. II Geschosse plus ausbaufähiges Dachgeschoss (TH max. = 8,50 m)
--	---

Bestehende Baulandwidmungen

-  Wohnbauland
-  Vorbehaltsfläche Landwirtschaft
Natürliche Bodenfruchtbarkeit = sehr hoch
-  Entwicklungsfläche für Wohnen

Sonstiges

Versorgungsqualität

-  ÖPNV - Buffer
(2000m Bahnhofstelle, 1000m Bushaltestelle)
-  ÖPNV - Buffer
(1000m Bahnhofstelle, 500m Bushaltestelle)
-  Nahversorgungsbetriebe - Buffer
(< 1000m Nahversorger)
-  Nahversorgungsbetriebe - Buffer
(< 500m Nahversorger)
-  soziale Infrastruktur - Buffer
(< 1000m Kindergarten, Schule, Spielplätze)



Abb. 3: Auszug aus dem REK Nr. 02 mit Darstellung des beurteilungsgegenständlichen Grundstücks (blau umrandet)

2.2 Flächenwidmungsplan

Der betroffene Bereich ist als RW/L – Bauland Reine Wohngebiete, Kennzeichnung für Lärm ausgewiesen. Lärmverursachend wirkt hier die Obertrumer Landesstraße L102. Die umliegenden Widmungen sind gleichfalls RW/L.

Die betroffenen und benachbarten Widmungen sind in folgender Abbildung dargestellt:



Abb. 4: Auszug aus dem FWP Nr. 02 mit Lage des Wohnhauses der Antragsteller (gelber Umrandung)

3 Bebauungsgrundlagen

3.1 Bestandsituation und Planungsabsicht

Grundsätzlich ist es für die Gestaltung eines attraktiven Ortsbildes erforderlich, dass abgrenzbare Siedlungen ein einheitliches Bild darstellen.





Abb. 5: Umgebungssituation (Angrenzende bzw. benachbarte Bestandsgebäude)

Das gesamte Gebiet „Am Riedelwald“ ist geprägt von Einfamilien- Doppel- und Reihenhäusern in überwiegend zweigeschöfiger Bauweise. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wurde in den jüngsten Änderungen in einigen Bereichen der Siedlung mit 0,50 festgelegt.

Frau Barbara Höll und Herr Roger Lord sind Eigentümer der Parzelle GN 3998/113 in der KG Waldprechtling. Auf dieser Parzelle befindet sich das Eckreihenhaus der Familie, das gemeinsam mit zwei weiteren Einheiten eine Dreiergruppe bildet. Die drei Parteien teilen sich dabei einen gemeinsamen Bauplatz. Für das gesamte Gebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Riedelwald“, welcher zuletzt im Jahr 2017 geändert wurde.

Die Eigentümer beabsichtigen nun, die Geschößflächenzahl (GFZ) von derzeit 0,40 auf 0,50 zu erhöhen, um die bauliche Erweiterung ihres Wohnhauses zu ermöglichen. Konkret ist ein eingeschöfiger Zubau an der südöstlichen Gebäudeseite geplant (siehe Abb. 10 und 11).

Der bestehende Baukörper der Antragsteller weist derzeit eine Gesamtfläche von ca. 115 m² auf, verteilt auf drei Geschoße, wobei lediglich zwei Geschoße ansichtswirksam in Erscheinung treten und somit für die Berechnungen relevant sind. Der geplante Zubau soll eine Fläche von rund 30 m² umfassen und erdgeschoßig ausgeführt werden. Vorgesehen ist die Nutzung als Unterrichtsraum für Englischnachhilfe, insbesondere für Einzelpersonen sowie kleine Gruppen von Kindern und Jugendlichen.

Das betroffene Grundstück, Parz. Nr. 3998/113 hat eine Fläche von etwa ca. 392 m², während der Bauplatz der Dreiergruppe (gem. mit 3998/16 und 3998/112) insgesamt rund 1.000 m² umfasst. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird die Geschoßflächenzahl auf den gesamten Bauplatz bezogen berechnet. Nach einer groben Berechnung wird aktuell die max. zulässige GFZ von 0,40 bereits ausgeschöpft.



Abb. 6: Blick auf die betroffenen Gebäude - ausgehend von Obertrumer Landesstraße



Abb. 7: Ost Ansicht betroffenes Gebäude



Abb. 8: Nord Ansicht betroffenes Gebäude



Abb. 9: Ansicht Dreiergruppe betroffene Gebäude

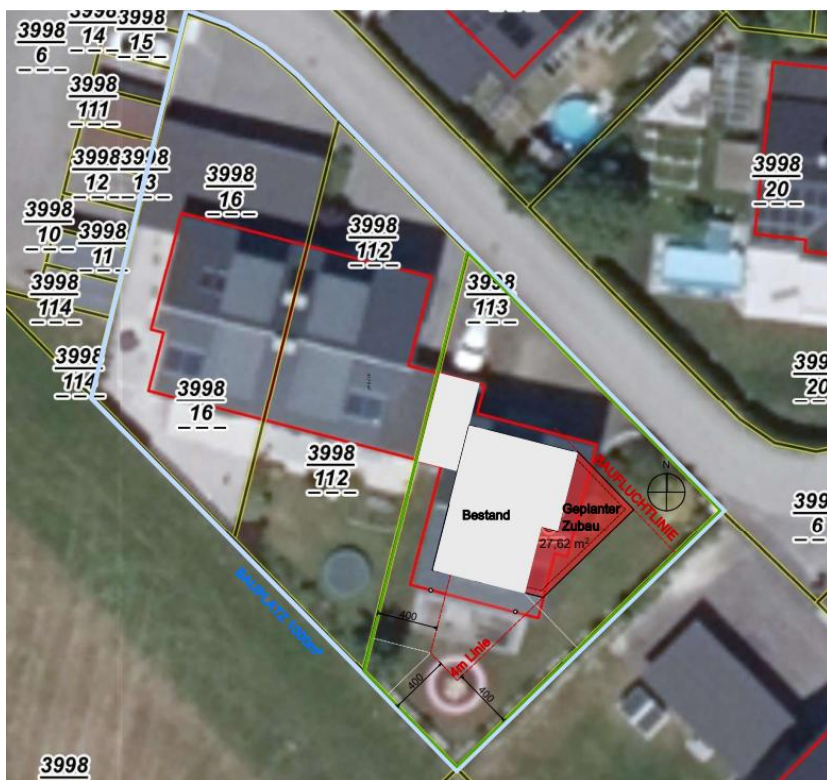


Abb. 10: Bestand mit geplantem Zubau; Quelle 2plus-architektur als Beilage zum Ansuchen vom 06.02.2026

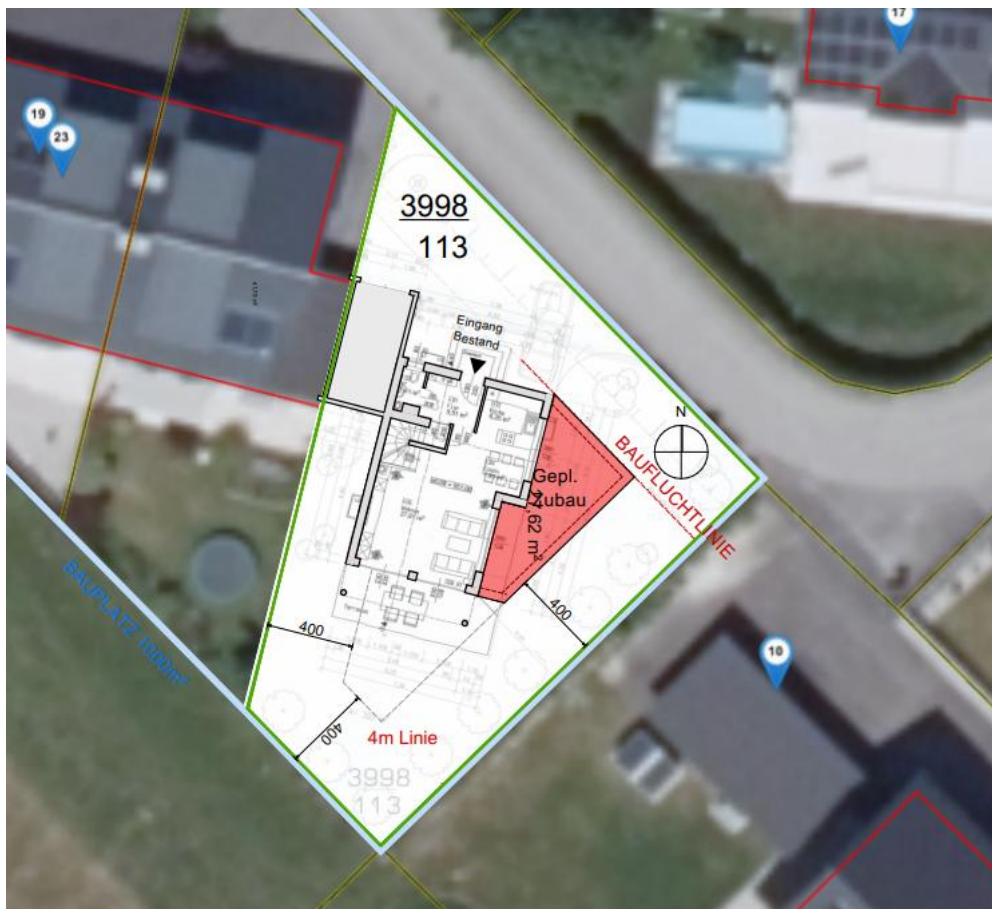


Abb. 11: Geplanter Zubau im Detail; Quelle 2plus-architektur als Beilage zum Ansuchen vom 06.02.2026

3.2 Bauungsplan Nr. 07 Am Riedelwald

Das gegenständliche Gebiet ist vom Bauungsplan „Am Riedelwald“ mit der Nummer 07 aus dem Jahr 1998 erfasst. Der Bauungsplan wurde am 30.03.2017 zuletzt geändert und legt seine Bauungsparameter für das Siedlungsgebiet „Am Riedelwald“ fest.

Der Bauungsplan besteht aus 3 Flächen, wovon für die Flächen 1 und 2 eine GFZ von max. 0,5 und die Fläche 3 mit einer GFZ von max. 0,40 festgelegt wurde. Weiters ist die zweigeschöbige, offene bzw. offen gekuppelte Bauweise mit einer max. Traufenhöhe von 5,5 m und einer Firsthöhe von 9,5 m vorgesehen.

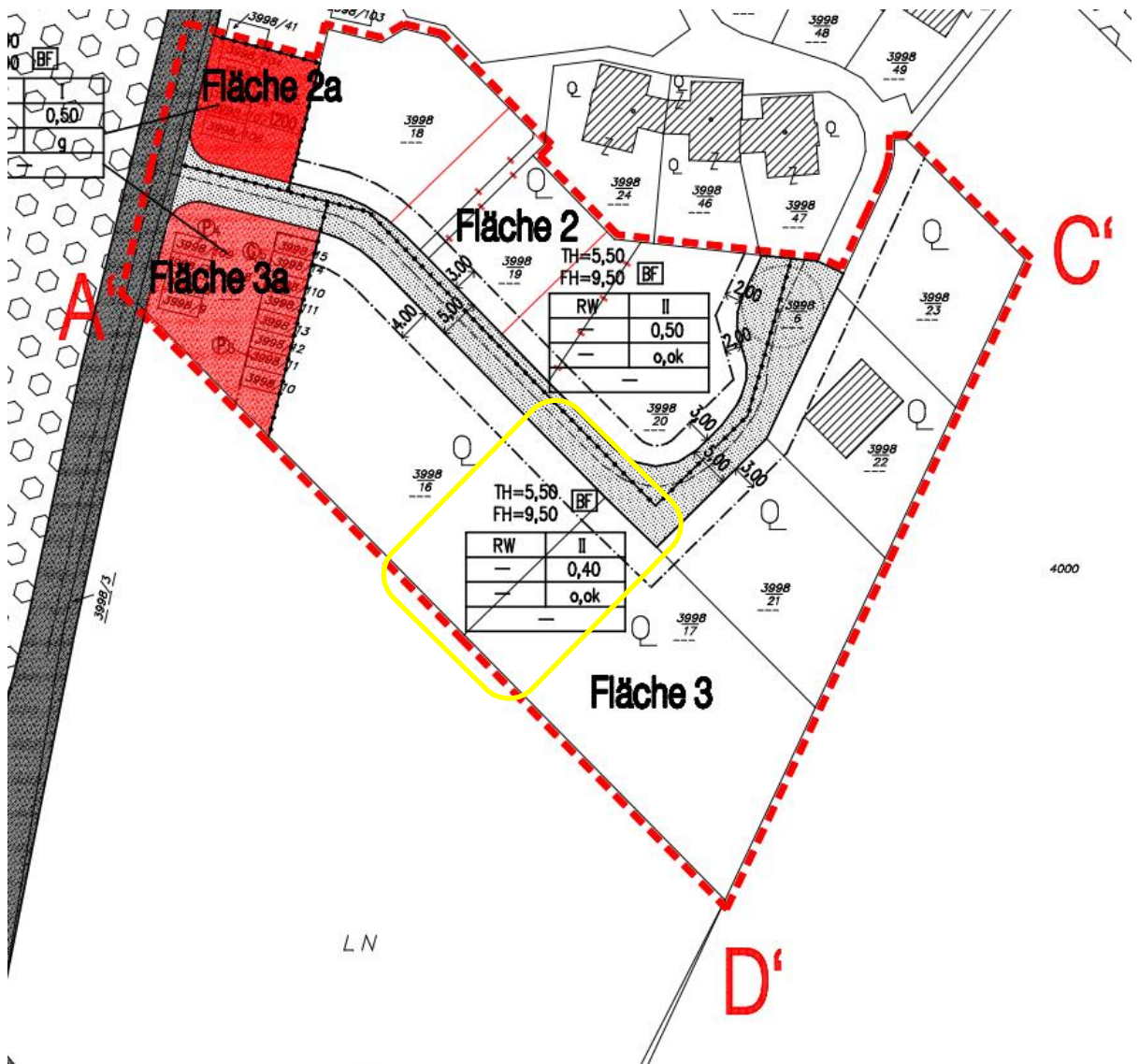


Abb. 12: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 07 Am Riedelwald (3. Änderung) mit ungefährer Lage des Wohnhauses der Antragsteller.

Im Sinne einer sparsamen Baulandnutzung und Ermöglicung einer Nachverdichtung sowie Anpassung an die bauliche Entwicklung der Umgebung kann eine entsprechende Änderung des Bauungsplanes erfolgen.

Gemäß § 63 ROG 2009 idGF kann ein Bebauungsplan geändert werden, wenn die Änderung dem Räumlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan entspricht und eine dem bisherigen Bebauungsplan entsprechende bauliche Entwicklung nicht erheblich gestört wird. Innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes befinden sich bereits Flächen mit einer höheren zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ 0,5).

Das gegenständliche Wohnhaus liegt am südlichen Rand der Siedlung „Am Riedelwald“ an der äußeren Häuserzeile. Unter Berücksichtigung bereits erfolgter Bebauungsplanänderungen und gemäß den Festlegungen des rechtswirksamen REK Nr. 2, kann einer Erhöhung der GFZ von derzeit 0,40 (Bestand) auf das im REK vorgegebene Ziel von max. 0,50 zugestimmt werden. Der Änderung der Geschoßflächenzahl kann dann zugestimmt werden, wenn diese auch für alle Grundstücke innerhalb der Fläche 3 des rechtsgültigen BBPL Nr. 07 Anwendung findet. Somit gilt dann für alle Teilflächen des Bebauungsplanes eine einheitliche GFZ von 0,5.

3.2.1 Straßenfluchtlinien (§54 SBG ROG 2009)

Keine Änderung erforderlich.

3.2.2 Baufluchtlinien, Baugrenzlinie (§55 SBG ROG 2009)

Keine Änderung erforderlich.

3.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit (§ 56 SBG ROG 2009)

Die GFZ wird auch für die Fläche 3 auf 0,5 erhöht.

3.2.4 Bauhöhen (§57 SBG ROG 2009)

Keine Änderung erforderlich.

3.2.5 Bauweise: (§58 SBG ROG 2009)

Keine Änderung erforderlich.

3.2.6 Besondere Festlegungen

Keine Änderung erforderlich

3.3 Erfordernis Aufbaustufe

Ein Bebauungsplan der Ausbaustufe ist nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen

DI Mario Hayder

(Ortsplaner)

Salzburg, am 20.05.2026

ANLAGEN:

Bebauungsplan Nr. 07, 4. Teilabänderung, M 1:1000 vom 20.05.2026