



Amt für Stadtplanung und Verkehr

Schwarzstraße 44
Postfach 63, 5020 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2680
Fax +43 662 8072 2081
stadtplanung@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Erika Aufhauser
Tel. +43 662 8072 2688

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
05/03/20493/2026/014

27.5.2026

Betreff

Erweiterter Bebauungsplan der Grundstufe "GRAFENWEG SÜDOST - 1 / E1"
Grafenweg 1, Gst. 1358/3, KG Lieferung
Beschlussfassung durch den Stadtsenat

Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1. Planungsgebiet und Anlass

Ein Wohnbauvorhaben am Grafenweg 1 in Lieferung ist Anlass des Verfahrens. Auf dem Grundstück soll das bestehende Einfamilienwohnhaus abgebrochen und ein 2-geschoßiges Mehrfamilienhaus mit Dachgeschoß neu zur Errichtung gelangen. Geplant sind neun Wohnungen.

Die geplante Bebauung fügt sich homogen in die bauliche Umgebungsstruktur ein. Durch den extrem schmal zulaufenden Grundstücksschnitt bedingt die Umsetzung des Bauvorhabens die Änderung der Baufluchtlinie zum Grafenweg von 5 m auf 3 m sowie die Festlegung von Baugrenzlinien zu den nord- und südwestlichen Grundstücken der Bahn.

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan bleibt unverändert, die Bauhöhe von bisher 2 Geschoßen zuzüglich Dachgeschoß wird, entsprechend der gültigen Rechtslage, in eine höchstzulässige First-, Traufen- und Gesimshöhe umgewandelt.

Mit diesem Bebauungsplan wird nachstehende Verordnung geändert bzw. ergänzt:

Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundesstraße Süd-West 3/G1“

Lage des Planungsgebietes



1.1. Beschreibung des Bauvorhabens

Beschreibung planendes Architekturbüro:

„Das gegenständliche Projekt umfasst die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung und verfolgt das Ziel, innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsraumes eine qualitätsvolle und maßvolle Nachverdichtung umzusetzen. Grundlage bildet die Einbindung in die bestehende städtebauliche Struktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur sowie der örtlichen Rahmenbedingungen. Die Projektentwicklung orientiert sich daran, Standort und Nutzung so miteinander zu verknüpfen, dass ein langfristig funktionales und nachhaltiges Wohngebäude entsteht. Im Mittelpunkt steht die Schaffung von zeitgemäßem

Geplant ist ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß, mit 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Ergänzend werden die erforderlichen Stellplätze im Freien organisiert. Durch die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen wird eine breite Nutzergruppe angesprochen und eine flexible Nutzung ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Stiegenhaus mit 3-Spanner-Struktur, wodurch eine klare Orientierung und eine effiziente Organisation der internen Wege gewährleistet wird.

Das architektonische Konzept basiert auf einer klar strukturierten Bauweise mit einem ruhigen und zeitgemäßen Erscheinungsbild. Der Baukörper ist kompakt ausgebildet und folgt dem Prinzip der Reduktion auf wesentliche Elemente. Die Grundrissorganisation ist effizient aufgebaut, mit kurzen Erschließungswegen und einer hohen Flexibilität in der Nutzung, um unterschiedliche Lebensmodelle langfristig abbilden zu können.

Städtebaulich versteht sich das Projekt als integrativer Bestandteil des bestehenden Siedlungsgefüges. Die Dimensionierung und Setzung des Baukörpers orientieren sich an der vorhandenen Bebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit und Struktur. Bestehende Baufluchten und Freiraumbeziehungen werden aufgenommen und weitergeführt. Durch die kompakte Bauweise wird eine effiziente Grundstücksausnutzung erreicht. Die Lage im Einflussbereich der Bahntrasse wird planerisch berücksichtigt, indem bauliche und grundrissbezogene Maßnahmen zur Sicherstellung einer hohen Wohnqualität umgesetzt werden.

Insgesamt zielt das Vorhaben darauf ab, durch eine klare architektonische Haltung und eine städtebaulich verträgliche Bebauung hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Die Entwicklung versteht sich als Beitrag zur qualitätvollen Nachverdichtung im urbanen Kontext."

Durch die spitz zulaufende Bauplatzkonfiguration wäre unter Einhaltung der gesetzlichen Mindestabstände eine adäquate Bebauung allerdings kaum möglich, aus diesem Grund sind nord- und südwestlich Baugrenzl意思en sowie eine Änderung der Baufluchtlinie vorgesehen. Die schriftliche Zustimmung der betroffenen Nachbarin (ÖBB) zur Unterschreitung des Nachbarabstandes als auch zu dem zum Beschluss vorliegenden Bebauungsplan liegt vor (ON 5 und ON 7).

Gleichzeitig erfolgen eine Pflanzbindung des schützenswerten Baumbestandes im Norden sowie Pflanzgebote zur Neupflanzung von Bäumen im Süden des Grundstückes.

Das Bauvorhaben wurde in der Entwicklung von der Planungsvisite begleitet und die projektbezogene Abänderung des Bebauungsplanes fachlich befürwortet.





Abbildung 2: Süd-Ansicht (Quelle: planendes Architekturbüro)

2. Grundlagen für die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Raumordnungsrechtliche Grundlagen

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, LGBl Nr 30/2009, idGF.

Räumliches Entwicklungskonzept 2007 (in weiterer Folge als REK 2007 bezeichnet), Beschluss des Gemeinderates vom 17.12.2008.

Der Flächenwidmungsplan 1997 der Landeshauptstadt Salzburg wurde in seiner Stamfassung am 18.08.1998 rechtswirksam. Er weist für das Planungsgebiet Bauland der Kategorie „Erweiterte Wohngebiete“ aus.

Bebauungsplan:

Für den gegenständlichen Bereich steht der Bebauungsplan der Grundstufe „Münchner Bundesstraße Süd-West 3/G1“ seit 17.2.1998 in Wirksamkeit.

Inhaltlich sieht dieser Bebauungsplan eine GFZ von 0,42 – 0,6 sowie eine Bauhöhe von 2 Geschoßen (zuzüglich Dachgeschoß) vor.

2.2. Bestandserhebung

Eine Bestandserhebung gemäß § 51 Abs 1 ROG 2009 wurde durchgeführt (siehe ON 2).

3. Verfahrensablauf

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfes wurde im elektronischen Amtsblatt am 2.4.2026 kundgemacht (32. Kundmachung, Jahrgang 2026) und der Entwurf vom 8.4.2026 bis einschließlich 6.5.2026 öffentlich aufgelegt.

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplanentwurfs bei der MA 5/00 erfolgte in den Schaukästen an der Straßenfront des Gebäudes Auerspergstraße 7.

Während der öffentlichen Auflagen waren der Bebauungsplanentwurf und Unterlagen zur Erläuterung des Projektes auf der Homepage der Stadt Salzburg abrufbar.

4. Begründung der Bebauungsplanaufstellung bzw. -änderung

Der Bebauungsplan der Grundstufe kann gemäß § 52 Abs 1 ROG 2009 auf Anregung des Grundeigentümers (ON 1) oder eines Bauwerbers bei gegebener Bauabsicht durch einen erweiterten Bebauungsplan der Grundstufe ergänzt werden, wenn

1. die Bauabsicht durch die Vorlage eines entsprechenden Projektes nachgewiesen wird und
2. die Ergänzungen mit den Festlegungen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes und der im ursprünglichen Bebauungsplan der Grundstufe angestrebten städtebaulichen Ordnung vereinbar sind.

Dabei können, die die bauliche Ausnutzbarkeit betreffenden Festlegungen ausgenommen, abweichende Bebauungsgrundlagen getroffen werden, soweit die Änderungen mit den Bebauungsbedingungen der nicht vom Planungsgebiet des erweiterten Grundstufen-Bebauungsplans erfassten Bereiche vereinbar sind.

Der vorliegende Erweiterte Bebauungsplan der Grundstufe berücksichtigt die grundsätzlichen Festlegungen des Bebauungsplanes der Grundstufe und schreibt das Projekt konkreter fest. Die geplante Bebauung kommt folgenden Raumordnungsgrundsätzen aus § 2 Abs 2 ROG 2009 nach:

- Haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland
- Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen

Die orts- und städtebauliche Einordnung wie auch die architektonische Gestaltung des Projektes wurde durch die Planungsvisite begutachtet und positiv beurteilt.

5. Festlegung der Bebauungsgrundlagen

5.1. Erfordernis einer Aufbaustufe (§ 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009)

Gemäß § 51 Abs 2 Z 6 ROG 2009 wird nach den Bestimmungen des § 50 Abs 3 Z 2 ROG 2009 für das Planungsgebiet das Erfordernis einer Aufbaustufe festgelegt.

5.2. Verlauf der Gemeindestraße (§ 51 Abs 2 Z 2 ROG 2009) Straßenfluchtlinien (§ 54 ROG 2009)

Der Verlauf der Gemeindestraße und der Straßenfluchtlinie wird unverändert übernommen.

5.3. Baufluchtlinien (§ 55 Abs 1 ROG 2009)

Die Baufluchtlinie zum Grafenweg wird gegenüber dem bisherigen Rechtsstand von 5,00 m auf 3,00 m geändert.

5.4. Baugrenzlinie (§ 55 Abs 3 ROG 2009)

Zur nord- und südwestlichen Bauplatzgrenze wird eine Baugrenzlinie entlang des projektierten Neubaus festgelegt. Dafür liegt die Zustimmung durch die betroffene Grundstückseigentümerin zur Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes als auch zum vorliegenden Bebauungsplan vor (ON 5 und ON 7).

5.5. Nutzungsrahmen für Geschoßflächenzahl - GFZ (§ 56 Abs 1 ROG 2009)

Der Nutzungsrahmen der GFZ von 0,42 – 0,6 bleibt gegenüber dem aktuellen Rechtsstand unverändert.

5.6. Bauhöhen (§ 57 Abs 2 ROG 2009)

Für das Planungsgebiet wird eine Firsthöhe von 12,50 m sowie eine Traufen- und Gesimshöhe von 8,30 m festgelegt (dies entspricht dem projektierten Vorhaben mit 2 Geschöben zuzüglich Dachgeschoß). Die max. Bauhöhe orientiert sich dabei an den in der Grundstufe definierten Höhen.

Die Höhen beziehen sich auf den dargestellten Höhenmesspunkt, der als Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenfestlegungen das Niveau von 425,17m Meereshöhe über Adria ausweist.

5.7. Pflanzbindung (§ 61 Abs 1 ROG 2009)

Zum dauerhaften Schutz von „erhaltenswerten Bäumen“ werden Pflanzbindungen gemäß naturschutzfachlicher Baumbewertung vom 4.2.2025 (ON 2) festgelegt.

5.8. Pflanzgebot (§ 61 Abs 2 ROG 2009)

Für das südliche Grundstückseck wird die Verpflichtung zur Anpflanzung von 3 Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm (gemessen in 1 m Höhe) vorgeschrieben.

Geringfügige Verschiebungen sind projektbezogen möglich.

6. Einwendungen

Zum öffentlich aufgelegten Bebauungsplanentwurf wurden keine Einwendungen eingebracht.

7. Amtsvorschlag

Der Stadtssenat möge gestützt auf Punkt 1.2.19. des Anhanges zur GGO beschließen:

„Gemäß § 65 Abs 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 wird der erweiterte Bebauungsplan der Grundstufe ""GRAFENWEG SÜDOST - 1 / E1" entsprechend der planlichen Darstellung ON 15 für das Grundstück 1358/3, KG Lieferung, beschlossen.

Die Sachbearbeiterin:
Erika Aufhauser

Der rechtskundige Sachbearbeiter:
Ing. Mag. Gerhard Hemetsberger

Der Amtsleiter:
Dipl.-Ing. Stephan Kunze

Der Abteilungsvorstand:
Dipl.-Ing. Dr. Andreas Schmidbaur, uGM
Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Die Stadträtin:
Anna Schiester, MA

Beilagen: 2
1) Bebauungsplan der Erweiterten Grundstufe
2) Beiblatt „Nicht-öffentliche Daten“

Ergeht an:
MD/01 – Gemeinderatskanzlei



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>