

Grunddaten des Antrags

Gemeinde- und Verfahrensdaten

Gemeindenummer: 50414

Gemeindename: Kleinarl

Bereichsbezeichnung: Betriebsgebiet Haitzmann

Betroffene Grundeigentümer

Teilabänderungsnummer

Verfahrensart: vereinf. Verfahren ohne UEP & UP

Antrag auf: Vorbegutachtung

Aktenzahl der Gemeinde

BearbeiterIn

Bearbeitung - Ortsplanung

AuftragnehmerIn: allee42 landschaftsarchitekten

Geschäftszahl des/r OrtsplanerIn: 414 FWTA 65/26-102

ProjektleiterIn: DI Andreas Schwarz

SachbearbeiterIn: DI Franziska Fuchs

Bearbeitung - Abteilung 10

Juristische/r SachbearbeiterIn: Johannes Leitner LL.M. BSc

Technische/r SachbearbeiterIn: Mag. Roland Herndler

Schriftliche Stellungnahme des Landes

Verfahrensgegenstand 18

Veranlassung

In der KG Mitterkleinarl soll auf Antrag des Grundeigentümers das bestehende Gewerbegebiet im Ausmaß von ca. 3.025 m² für die Neuerrichtung des Betriebsgebäudes (Transportunternehmen) mit Garage, Waschplatz und einer betrieblich bedingten Wohnung in Bauland - Betriebsgebiet umgewidmet werden. Die Fläche ist bereits bebaut, daher ist weder eine Befristung, noch die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eine Planfreistellung erforderlich.

Eine vertragliche Vereinbarungen gem. §18 ROG zwischen Grundeigentümer und Gemeinde ist vorgesehen.

Datum der TAÄ-Anregung: 23.04.2026

Anregung zur TAÄ (Schreiben): Uploaded File: Ansuchen TÄ FWP Haitzmann (Garagen).pdf;

Lage der verfahrensgegenständlichen Fläche

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Ortsteil Brunneiten ca. 500 m südwestlich des Ortszentrums von Kleinarl und ist weitgehend flach. Es liegt westlich der L 214 Kleinarler Landesstraße und der Kleinarler Ache.

Übersichtsplan



Grundstücke

Gst. Nr	KG Nr.	KG Name
508/3	55119	Mitterkleinarl

Aktive Bodenpolitik

Wurden Maßnahmen gesetzt?: Ja

Wenn ja - welche?

Es wird ein §18 Vertrag abgeschlossen.

Wenn nein - Begründung?

Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022

Handelt es sich bei der Ausweisung um ein Baulandsicherungsmodell gem. LEP 2022?: nein

Flächenausmaß jener Teilfläche des BLSM außerhalb des HSB:

Mappenblattnummer(n)

Mappenblattnummer(n): 4524-5103

Widmungsänderungen

Umwidmung von

Fläche [m ²]	Widmungskategorie
3025	GG

Prüfliste Befristung

(1.) Handelt es sich um eine Ausweisung von Grünland oder Verkehrsfläche zu Bauland (Baulandwidmungen § 5 Z3)?

(2.) Handelt es sich um eine unbebaute Fläche?

(3.) Handelt es sich um eine selbständig bebaubare Fläche?

Teilfläche	Frage 1	Frage 2	Frage 3
1	N	N	J

Umwidmung in

TLF	Fläche [m ²]	Widmungskategorie	Folgewidmung
1	3025	BE	-

Gesamtfläche der Abänderung [m²]: 3025
Erforderliche Erläuterungen zur Umwidmung
Befristung
Dauer der Befristung bei HG, BG, SF in Jahren:
Antragsteil 'Verfahrensgegenstand 18' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Umweltrelevanz
Schwellenwertprüfung
Fläche der umweltrelevanten Änderungen je Kategorie [m ²]: 3025
[m ²]
Summe der zusätzlich für die Schwellenwertbeurteilung relevanten Flächen in m ² (Kumulationsregel): 0
[m ²]
Gesamtausmaß der gemäß ROG relevanten Flächen [m ²]: 3025
[m ²]
Lage der Änderungsfläche in einem Schutzgebiet: Nein
Ergebnis der Schwellenwertprüfung
Schwellenwertüberschreitung liegt vor: Nein
Schwellenwerte gemäß SUP Verordnung: 5,0 ha
Allfällige Begründungen oder Erläuterungen
Es handelt sich bei ggst. Planungsgebiet um bebautes, als Gewerbegebiet gewidmetes Bauland.
Ausschlusskriterienprüfung
A: Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe eine Umweltprüfung durchgeführt und sind aus einer weiteren Prüfung keine zusätz. Erkenntnisse in Bezug auf die Umweltauswirkungen zu erwarten: Ja
B: Die Planung stellt ausschließlich eine Anpassung an die gegebenen Struktur- und Nutzungsverhältnisse dar.: Nein
C: Durch die Planung sind offensichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.: Ja
D. Die Planung stellt eine kleinräumige Erweiterung, Arrondierung und Fortschreibung eines Planes dar, durch die Art und Ausmaß der Umweltauswirkungen offensichtlich nur unwesentl. beeinflusst werden.: Ja
Begründung zur Anwendung eines Ausschlusskriteriums
Das REK wurde einer Umweltprüfung unterzogen. Zudem sind mit der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, da mit der Umwidmung von Gewerbegebiet in Betriebsgebiet keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind bzw. ist durch die Widmungsabstufung eine Verbesserung der Situation, die möglichen Umweltauswirkungen betreffend, zu erwarten.
Verträglichkeitsabschätzung bei Europaschutzgebieten
Änderungsfläche befindet sich innerhalb oder in der Nähe eines Europaschutzgebietes: Nein
Verträglichkeit gegeben - es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Begründung - warum eine/keine Naturverträglichkeit vorliegt

Ergebnis der Vorbeurteilung der Umweltrelevanz

Als Ergebnis der Vorbeurteilung ist festzustellen

Eine Umwelterheblichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Eine Umweltprüfung ist erforderlich: Nein

Eine FFH - Naturverträglichkeitsprüfung ist erforderlich: Nein

Allfällige ergänzende Aussagen zur Prüfung der Umweltrelevanz

Antragsteil 'Umweltrelevanz' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Planungsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen

Raumordnungsgesetz 2009

1) Die Raumordnung hat folgende Ziele zu verfolgen:

...

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.

...

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standortfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

...

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

...

b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

...

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird und
f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

...

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

(2) Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;

2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;

3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;

4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;

5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;

6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;

7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;

8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;

9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.

Aussagen der überörtlichen Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm, Sachprogramme

Da das ggst. Planungsgebiet im Siedlungsschwerpunkt und damit im Hauptsiedlungsbereich gemäß Landesentwicklungsprogramm (Gesamtüberarbeitung 2022; LGBl Nr 104/2022, die jüngste Änderung des LEP (LGBl. 51/2025) ist für ggst. Teiländerung nicht von Relevanz) liegt, gelten folgende relevante Ziele und Maßnahmen:

4.4 Siedlungsentwicklung

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg

Siedlungsentwicklung – Wohnen

(1) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Hauptsiedlungsbereichen und Nebenzentren.

...

Nutzungskonfliktfreies Wohnen und Arbeiten

(12) Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten; dafür sind die in den Planungs determinanten beinhalteten Tabellen sowie ergänzend dazu die Richtlinie Immissionsschutz zu berücksichtigen.

4.5 Stadt- und Ortskernentwicklung

4.5.1 Für das gesamte Land

(1) Stärkung der Stadt- und Ortskern durch die Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche und Nebenzentren ...

Regionalprogramm

Die Gemeinde Kleinarl gehört dem Regionalverband Pongau an. Laut Regionalprogramm Pongau (Beschluss 28.11.2024, verordnet am 08.01.2026, LGBl. Nr. 3/2026) zählt Kleinarl zum "Touristischen Intensivraum".

Es sind darin jedoch keine für das ggst. Vorhaben speziell relevanten Zielsetzungen festgelegt.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

REK - Textliche Aussagen - Ziele und Maßnahmen

Das REK der Gemeinde Kleinarl wurde am 15.06.2022 von der Gemeindevertretung beschlossen und mit Bescheid des Amtes der Salzburger Landesregierung vom 16.08.2022 genehmigt.

Es enthält folgende für die geplante Widmungsänderung relevante Zielsetzungen und Maßnahmen:

1.1 GENERELLE ENTWICKLUNGSZIELE

1.1.1 Gemeindeleitbild

...

Gewerbe und Handwerk

- Kleinarl bietet auch für heimische Gewerbe- und Handwerksbetriebe Entwicklungsmöglichkeiten!
- Trotz der Dominanz des Tourismus soll die Wirtschaft in Kleinarl auf „mehreren Säulen“ stehen. Gewerbe- und Handwerksbetriebe in emissionsarmen Branchen bzw. in kleineren bis mittleren Betriebsgrößen sind daher willkommen!
- Die Gemeinde hat Gewerbeflächen zu entwickeln, die konfliktfrei zu anderen Nutzungen stehen und eine hohe Qualität bei den betrieblichen Standortfaktoren (z.B.: Verkehrsanbindung, Anschlüsse, Internet) aufweisen.

1.3. ANGESTREBTE SIEDLUNGS- UND VERKEHRSENTWICKLUNG

1.3.1. Siedlungsentwicklung

Bodenpolitik

- Deckung des Wohnraumbedarfes vorrangig für die einheimische Bevölkerung sowie für in Kleinarl Arbeitende.

...

Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

- Konzentration der Siedlungsentwicklung für Wohnzwecke auf den Siedlungsschwerpunkt. Dieser umfasst das gesamte Dorf vom Bereich Übungslift im Norden bis Kirchenfeld/Hochrain im Süden. ... Die Bebauung soll sich wie bisher auf den Talboden konzentrieren, die Hanglagen sollen frei bleiben.

...

2 STANDORTBEZOGENE FESTLEGUNGEN

2.3.10 Brunnenleiten

Siedlungsbestand Brunnenleiten

Nutzung: Wohnen, betriebl. Nutzung, Sport

Widmungsvoraussetzungen: keine

Erschließung: Zufahrt für Tourismusbetriebe über Interessentenweg Ployer und Privatstraße; für Gewerbegebiet derzeit über Privatstraße der Gemeinde entlang des Sportplatzes, soll durch Brücke abgelöst werden; Trinkwasser: Ortswasserleitung bzw. Trinkwasser-versorgungsanlage Schernthaler/Haitzmann/Hofer; Abwasser: Ortskanal;

Oberflächenwasser: Ret. u. Ableitung; Energie: Salzburg AG

Bauliche Entwicklung: GRZ 0,25, zweigeschoßig (im Bestand jeweils auch höher, lt. Bauplatzerkl.)

Rahmenbedingungen: Möglichst an Fernwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen).

Freihaltung bzw. Berücksichtigung von Auflagen der WLV innerhalb der Wildbach-Gefahrenzonen (Permoosgraben);

Hofstelle: Möglichkeit der ungehinderten Bewirtschaftung erhalten, entsprechende Widmungskategorie;

Ortsbild: bereits sehr große Kubaturen, Erweiterungen nur mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild;

Zufahrt zum best. Gewerbegebiet: unzureichend, Erweiterung des Gewerbegebiets nur bei Neubau der Brücke;

Durchbindung Wanderweg/Loipe erhalten.

Der ggst. Bereich ist im Entwicklungsplan (s. folgende Abb. roter Kreis) als bestehendes

Betriebsbauland enthalten. Die Fläche liegt im Siedlungsschwerpunkt.

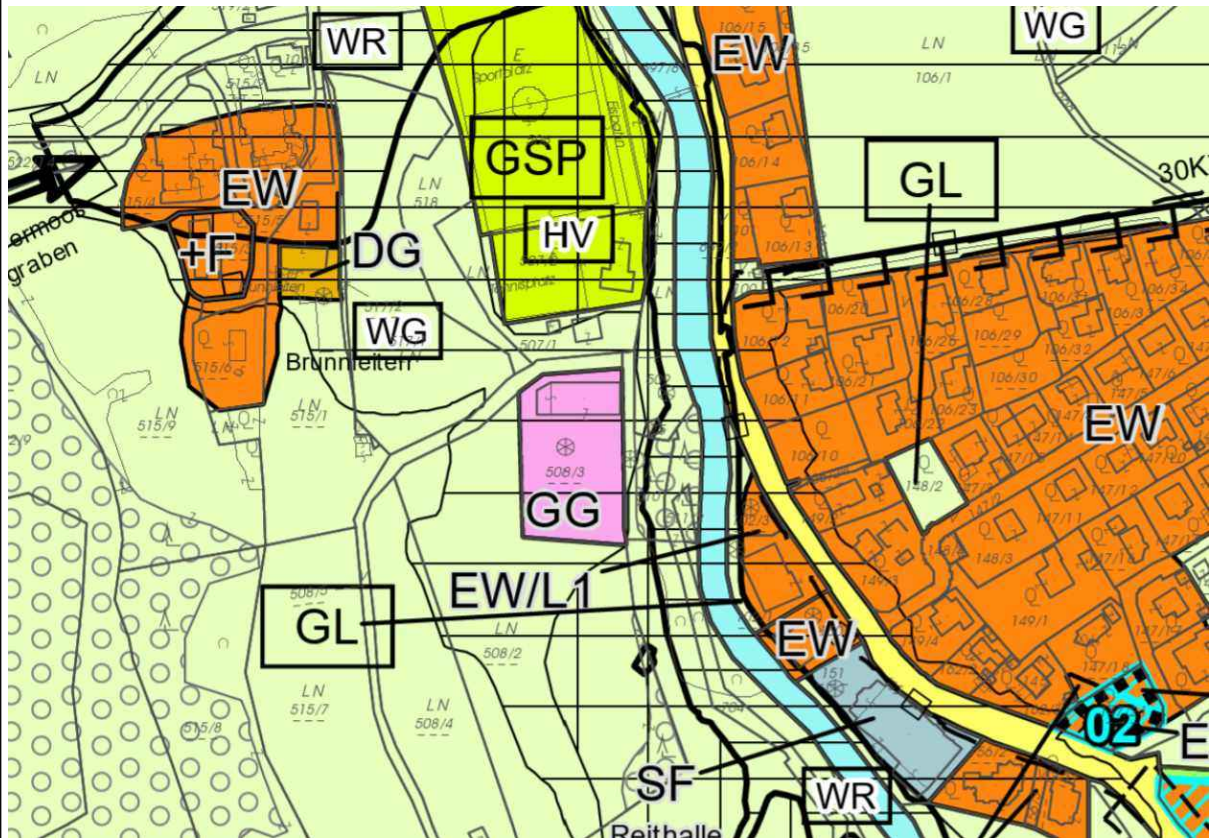
REK - Planausschnitte



Angrenzende Widmungen

N/O/S/W: Grünland - Ländliche Gebiete

FWP-Ausschnitt



Antragsteil 'Planungsgrundlagen' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen
Die Teilabänderungsfläche ist von Kennzeichnungen oder Kenntlichmachungen betroffen: Ja
Naturschutz
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Im Südwesten grenzt das gem § 24 NSchG geschützte Biotop "Feuchtwiese NO von Burglehen" an, am südöstlichen Rand wird das Biotop ohne rechtlichen Schutz "Grauerlenuferstreifen NO von Oberau" berührt.
Wasserwirtschaft
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wildbach und Lawinenverbauung
Beschränkung vorhanden: Ja
Beschreibung
Das ggst. Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben Wildbachgefahrenzone.
Geologie
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Wald
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
Lärm
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung
div. Bauverbotsbereiche
Beschränkung vorhanden: Nein
Beschreibung

Altlasten und Verdachtsflächen

Prüffläche im Umkreis von 50 m oder Überschneidung: Nein

Beschreibung

Sonstige Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen

Beschränkung vorhanden: Nein

Beschreibung

**Behandlung der Stellungnahmen des Landes durch den/die OrtsplanerIn
(Vorbegutachtung)**

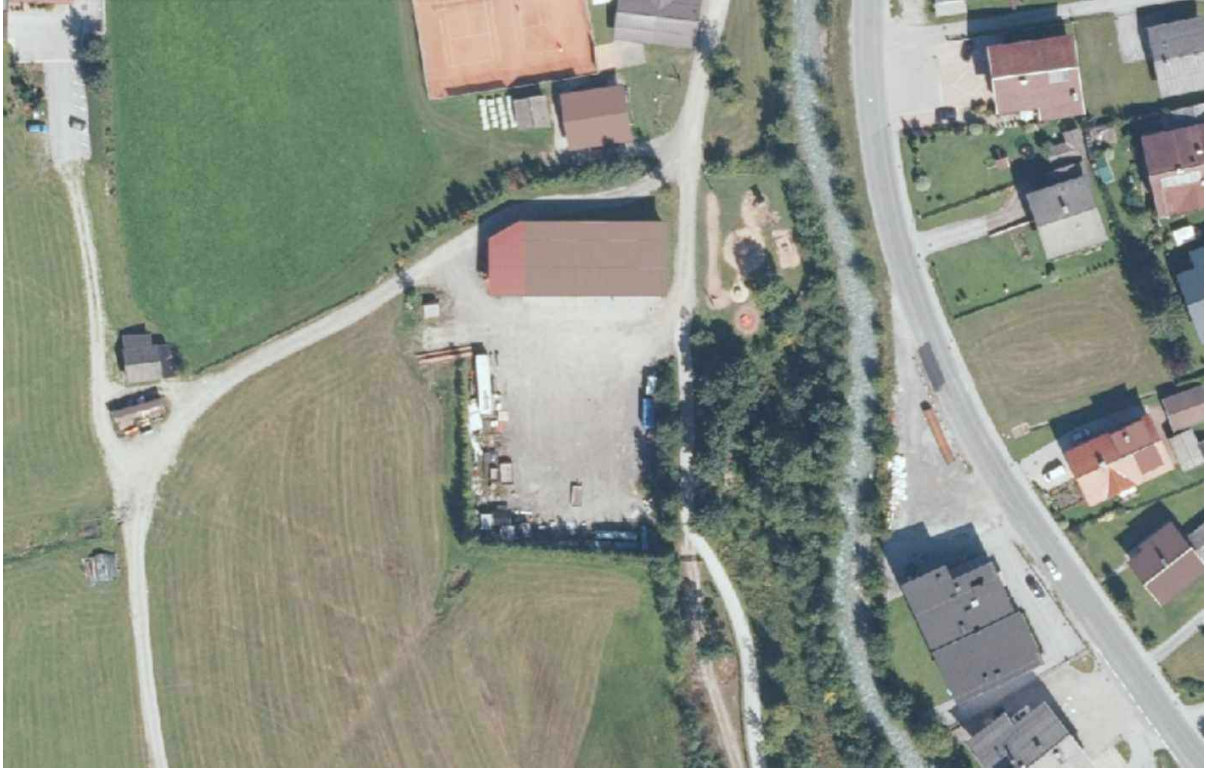
Antragsteil 'Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz
Andreas

Infrastrukturelle Erschließung
Infrastruktureinrichtungen erforderlich: Ja
Begründung, warum keine Infrastruktur erforderlich
Trinkwasserversorgung
Vorhanden: Ja
"Wasser" Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Angaben Wasserwirtschaft.pdf;
Beschreibung
Versorgung durch Ortswasserleitung GD Kleinarl, TWA (Bestand).
Abwasserentsorgung (Schmutz- und Oberflächenwässer)
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Schmutzwässer: Ortskanal (Bestand) Oberflächenwässer: Bestand (Einleitung in bestehenden Oberflächenwasserkanal)
Verkehrersschließung
Vorhanden: Ja
Bestätigungen beiliegend: Uploaded File: Grundbuchsauszug.pdf;
"Verkehr" - Formblatt für alle Nachweise beiliegend: Uploaded File: Angaben Verkehr Haitzmann.pdf;
Beschreibung
Die Verkehrersschließung erfolgt über die bestehende Privatstraße "Achenweg", welche im Norden vom Interessentenweg "Ployerweg" und dieser wiederum von der Kleinarler Landesstraße L214 abzweigt. Am Ployerweg führt die Ployerbrücke über die Kleinarler Ache. Es besteht ein aufrechtes Geh- und Fahrrecht.
Die Bushaltestelle "Kleinarl Schule" befindet sich ca. 300 m nördlich, "Kleinarl Feuerwehr" liegt fußläufig ca. 355 - 400 m südöstlich an der Kleinarler Landesstraße.
innerhalb ÖV-Einzugsbereich: Ja
Sonstige infrastrukturelle Erschließungen
Vorhanden: Ja
Beschreibung
Energie: Salzburg Netz GmbH
Behandlung der allfälligen FD-Stellungnahmen durch den/die OrtsplanerIn (Vorbegutachtung)

Landschaftsstruktur und -bild

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Das ggst. Planungsgebiet liegt am weitgehend ebenen Talboden ca. 500 m südwestlich des Kleinarler Ortszentrums. Die befestigte Fläche ist zum Teil bebaut und wird betrieblich genutzt (Transportunternehmen, LKW-Garage). Von Osten bis Westen ist das Grundstück von einer Heckenbepflanzung eingefasst. In ca. 30m nördlicher Richtung befinden sich Sportflächen (Fußball- und Tennisplatz), östlich jenseits des Achenweges befindet sich eine kleine, an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kleinarler Ache grenzende Waldfläche. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.

Antragsteil 'Landschaftsstruktur und -bild' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Vegetation und Tierwelt

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten ist nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen Nutzung (befestigte, als LKW-Parkplatz betrieblich genutzte Fläche) nicht zu erwarten.

Antragsteil 'Vegetation und Tierwelt' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Erholungsnutzung und Grünflächen

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Östlich verlaufen die Radrouten "SW 45 | Kleinarler Runde" und "SW 46 | Täublwald Runde" sowie Spazierwege (entlang der Ache), ein Spielplatz und nördlich liegt der Sportplatz. Diese sind von ggst. Umwidmung nicht betroffen.
Die umzuwiddmende Fläche selbst steht für öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung nicht zur Verfügung und hat für diese keine besondere Bedeutung.

Antragsteil 'Erholungsnutzung und Grünflächen' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Südwesten grenzt das gem § 24 NSchG geschützte Biotop "Feuchtwiese NO von Burglehen" an, dieses liegt aber außerhalb des Planungsgebietes. Im südöstlichen Randbereich wird lt. SAGIS das Biotop ohne rechtlichen Schutz "Grauerlenuferstreifen NO von Oberau" berührt. In der Realität verläuft hier aber der achenbegleitende Geh- und Radweg bzw. besteht eine das Gewerbegebiet umschließende Hecke. Die übrige Fläche ist bereits als Bauland gewidmet und zum überwiegenden Teil befestigt.

Antragsteil 'Lebensräume und Biotop e inkl. Vernetzung' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Kulturgüter und Ortsbild

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

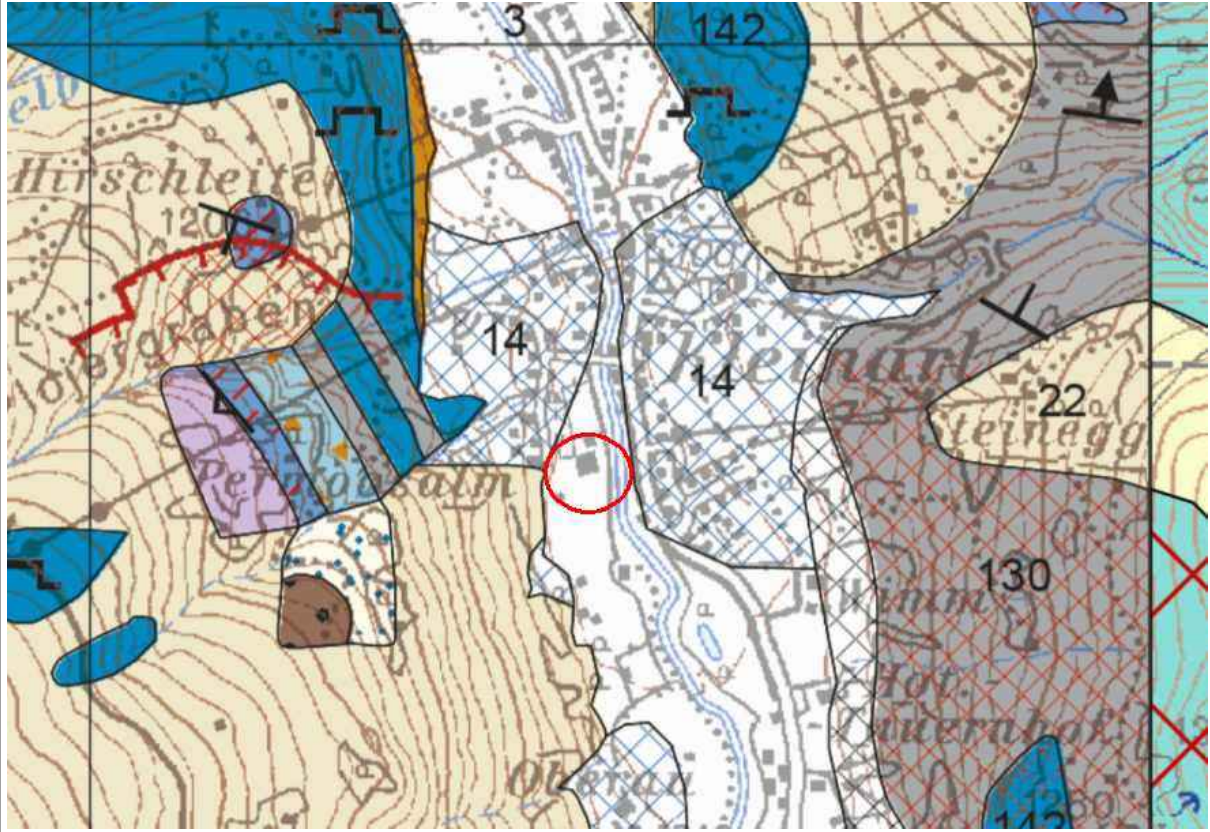
Schützenswerte Kulturgüter oder Ortsbilder sowie archäologisch oder baugestalterisch besonders wertvollen Bereiche sind hier nicht vorhanden bzw. bekannt.

Antragsteil 'Kulturgüter und Ortsbild' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Geologie

Strukturuntersuchung

Bilder oder Pläne erläuternd zum Sachgebiet



Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Laut GEOFAST Karte 125 Bischofshofen (M 1:50.000) liegt ggst. Planungsgebiet im Bereich Talboden, jüngste Ablagerungen, rezenter Talboden, Talalluvion (Schluff, Sand, Kies). Im Bereich des Planungsgebietes bzw. in der näheren Umgebung sind keine Ereignisse im Ereigniskataster des SAGIS eingetragen, auch im Baugrundkataster sind keine Eintragungen verzeichnet.

Antragsteil 'Geologie' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Boden

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Für den ggst. Bereich liegt keine Bodenfunktionsbewertung im SAGIS vor.
In der digitalen Bodenkarte eBOD wird der Bodentyp als kalkhaltiger Extremer Gley aus feinem Schwemmaterial der Nebengerinne, der natürliche Bodenwert als geringwertiges Grünland (Streuwiese) beschrieben.
Ein Vorkommen von Altlasten oder Verdachtsflächen gem. Altlastensanierungsgesetz ist im ggst. Bereich bzw. in einem Umkreis von 50 m nicht bekannt.

Antragsteil 'Boden' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Land- und Forstwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

In der näheren Umgebung gibt es keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächstgelegene ruhende Hofstelle befindet sich nordwestlich in ca. 120 m Entfernung. Daher besteht kein unmittelbares Risiko etwaiger Nutzungskonflikte. Waldflächen sind durch die ggst. Umwidmung nicht direkt betroffen, ein Grauerlenbestand befindet sich östlich.

Antragsteil 'Land- und Forstwirtschaft' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Wasser- und Wasserwirtschaft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Im Planungsgebiet befinden sich keine stehenden oder fließenden Gewässer oder Schutz- und Schongebiete nach dem Wasserrechtsgesetz.

Antragsteil 'Wasser- und Wasserwirtschaft' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Lärm

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Durch die Umwidmung des ggst. Planungsgebietes von "Bauland - Gewerbegebiet" in "Bauland - Betriebsgebiet" wird die Differenz zwischen der Emission eines Gewerbebetriebes und dem Ruheanspruch eines erweiterten Wohngebietes um 5 dB verringert (statt 10dB > 5dB) und stellt damit eine Verbesserung dar.

Antragsteil 'Lärm' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Luft

Strukturuntersuchung

Bestandserhebung und Wirkungsanalyse einer Umwidmung auf die erhobene Struktur

Die Gemeinde Kleinarl ist kein Luftkurort und die gegenständlichen Flächen gelten nicht als belastete Gebiete gemäß Immissionsschutzgesetz-Luft. Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Kaltluftabflussgebiet o.ä., durch Heizung und induzierten Verkehr sind keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Belastungen zu erwarten.

Antragsteil 'Luft' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Zusammenfassung

Zusammenfassung der Strukturuntersuchung

Beim ggst. Planungsgebiet handelt es sich um ein betrieblich genutztes Areal eines Transportunternehmens. Die gesamte Fläche ist als "Bauland-Gewerbegebiet" gewidmet, befestigt sowie teilweise bebaut (LKW-Garage) und zum Teil von einer Hecke umrandet. Sie liegt etwa 500 m südwestlich des Kleinarler Ortskerns. Westlich und südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen, nördlich befinden sich der örtliche Sportplatz, östlich ein Spielplatz und ein Spazier- und Radweg (Achenweg) sowie eine kleine Waldfläche, welche alle von ggst. Umwidmung aber nicht betroffen sind. Sämtliche Einrichtungen der techn. Infrastruktur sind am Bestand bzw. im Nahbereich vorhanden.

Südwestlich grenzt das gem § 24 NSchG geschützte Biotop "Feuchtwiese NO von Burglehen" direkt an, dieses liegt aber außerhalb des Planungsgebietes. Das Biotop ohne rechtlichen Schutz "Grauerlenuferstreifen NO von Oberau" wird minimal im Südosten des Planungsgebietes berührt.

Das ggst. Planungsgebiet ist zur Gänze von der gelben Wildbachgefahrenzone betroffen sowie von Hangwasser. Im Bauverfahren ist die WLV beizuziehen und ggf. Objektschutzmaßnahmen umzusetzen.

Die erlaubten Lärmemissionen werden durch die ggst. Umwidmung in "Bauland - Betriebsgebiet" reduziert (Differenz zu EW statt 10dB nur 5dB).

Im Flächenwidmungsplan sind keine weiteren Kennzeichnungen und Kenntlichmachungen eingetragen und es sind auch sonst keine einer Bebauung entgegenstehende Umstände bekannt.

Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landes

Antragsteil 'Zusammenfassung' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Bebauungsplanung
Bebauungsplan der Grundstufe
Planfreistellung gem. ROG 2009: Nein
Begründung Die Fläche ist bereits bebaut, daher ist weder eine Planfreistellung noch die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zur Planfreistellung)
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes (zum Bebauungsplan)
Allenfalls Bebauungsplan der Aufbaustufe
Anmerkungen zum Bebauungsplan - OrtsplanerIn
Reaktion des/der OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes
Antragsteil 'Bebauungsplanung' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Baulandbilanz
Ergebnis der Überprüfung der Baulandflächenbilanz
Es handelt sich um die Änderung der Widmungskategorie und wird im kein zusätzliches Bauland ausgewiesen.
Anmerkungen zur Baulandflächenbilanz
Allfällige Anmerkungen
Beilage: Baulandflächenbilanz im Detail: Uploaded File: 260519_baulandbilanz report_sagis.pdf;
Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme der Abteilung 10
Baulandreserven
Baulandreserven Wohnen (in m²)
Baulandreserven Gewerbe (in m²)
Antragsteil 'Baulandbilanz' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Gutachten

Gutachten des/der OrtsplanerIn

Würdigung der Übereinstimmung mit der überörtlichen Raumplanung

Die Änderungsfläche liegt im sog. Hauptsiedlungsbereich lt. LEP, es ist daher keine landesplanerische Stellungnahme einzuholen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung wurde bezugnehmend auf "Nutzungskonfliktfreies Wohnen und Arbeiten" im LEP die Zielsetzung der "Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten" formuliert. Dieser wird durch die geplante Umwidmung von Gewerbegebiet in Betriebsgebiet (Widmungsabstufung) Rechnung getragen.

Im Regionalprogramm Pongau (Beschluss 28.11.2024, verordnet am 08.01.2026, LGBl. Nr. 3/2026) sind keine für das ggst. Vorhaben relevanten Zielsetzungen enthalten.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Vorgaben des ROG

ZIELE

2. Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und pfleglich zu nutzen, um sie für die Zukunft in ausreichender Güte und Menge zu erhalten. Die Vielfalt von Natur und Landschaft ist zu erhalten. Gleichbedeutsam sind der Schutz und die Pflege erhaltenswerter Kulturgüter, Naturgegebenheiten und des Landschaftsbildes. Der freie Zugang zu Wäldern, Seen, öffentlichen Fließgewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten ist zu sichern bzw. anzustreben.

- wird berücksichtigt, da die Fläche bereits befestigt und bebaut ist. Es wird eine Abstufung der Widmungskategorie vorgenommen.

3. Die zum Schutz vor Naturgefahren notwendigen Freiräume sollen erhalten bleiben, wobei auf bestehende Dauersiedlungs- und Wirtschaftsräume Bedacht zu nehmen ist. Gebiete mit nutzbaren Wasser- und Rohstoffvorkommen sollen von Nutzungen freigehalten werden, welche diese Vorkommen beeinträchtigen und ihre Gewinnung verhindern können.

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb der gelben Wildbachgafahrenzone, die WLV ist im Bauverfahren beizuziehen und ggf. vorgeschriebene Objektschutzmaßnahmen umzusetzen.

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

- Die Umwidmung dient dem Neubau eines bestehenden Betriebs inkl. betriebl. bedingter Wohnung. Durch die Widmungskategorie "Betriebsgebiet" werden die Auswirkungen auf das benachbarte Siedlungsgebiet minimiert. Das Ziel wird daher erfüllt.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist

- wird aufgrund der Nähe zum Ortszentrum und zu Bushaltestellen berücksichtigt.

c) räumliche Strukturen geschaffen werden, die eine nachhaltige und umwelt- sowie ressourcenschonende Mobilität ermöglichen,

- Das Planungsgebiet liegt innerhalb des ÖV-Einzugsbereiches.

e) eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen sowie für Erholungsgebiete erreicht wird

- durch die Widmungsabstufung wird eine Verbesserung des Status quo erreicht. Sämtliche Erholungsangebote in der Umgebung (Sportplatz, Spielplatz, Rad- und Spazierwege...) bleiben unverändert erhalten.

f) die Bevölkerung vor Gefährdung durch Naturgewalten und Unglücksfälle außergewöhnlichen Umfangs sowie vor Umweltschäden, -gefährdungen und -belastungen durch richtige Standortwahl dauergenutzter Einrichtungen und durch Schutzmaßnahmen bestmöglich geschützt wird.

- wird dadurch berücksichtigt, als dass die WLV im Bauverfahren beizuziehen ist (gelbe Wildbachgafahrenzone). Hinsichtlich Lärmemissionen wird durch die Widmungsabstufung eine Verbesserung erreicht.

9. Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern.

- die Änderung der Widmungskategorie von Gewerbe- in Betriebsgebiet wirkt sich nicht negativ auf den bestehenden Betrieb aus (er braucht kein Gewerbegebiet) bzw. entspricht den Bedürfnissen dieses Betriebs besser (s. Antrag). Die Widmung trägt daher dazu bei, die Grundlage für die geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen zu schaffen und entspricht damit dem Ziel der "langfristigen Entwicklung der Wirtschaft".

GRUNDSÄTZE

1. haushälterische und nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, insbesondere der sparsame Umgang mit Bauland;
- wird berücksichtigt, da kein neues Bauland ausgewiesen und das bestehende intensiv genutzt wird.
2. Vorrang der öffentlichen Interessen vor Einzelinteressen;
- Ein öffentliches Interesse gegeben, da damit ein bestehender Betrieb in der Gemeinde gehalten werden kann. Die Umwidmung stellt eine Grundvoraussetzung für diesen Betrieb dar, um am bestehenden Standort auszubauen.
Die Umwidmung trägt damit auch zur Erfüllung der im REK definierten generellen Entwicklungsziele im Bereich Gewerbe und Handwerk bei (Entwicklungsmöglichkeiten für heimische Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die Wirtschaft soll auf „mehreren Säulen“ stehen, Konfliktfreiheit zu anderen Nutzungen, etc.).
3. Vorrang für die Siedlungsentwicklung nach innen und Vermeidung von Zersiedelung;
- ist nicht von Relevanz, da kein neues Bauland ausgewiesen wird und es sich um die Änderung der Widmungskategorie handelt. Sämtliche Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind vorhanden.
4. verstärkte Berücksichtigung der Umweltschutzbelange und entsprechende Wahrnehmung der Klimaschutzbelange bei der Abwägung ökologischer und ökonomischer Ansprüche an den Raum, Unterstützung des Natur- und Landschaftsschutzes;
- wird berücksichtigt, da das Bauland bereits besteht und das gem. §24 NSchG geschützte Biotop außerhalb liegt.
Bzgl. Lärmemissionen: durch die Widmungsabstufung wird die Lärmsituation verbessert.
5. Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs und sonstigen Infrastruktureinrichtungen unter Beachtung größtmöglicher Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtungen;
- das Planungsgebiet liegt innerhalb des 500 m Einzugsbereichs der Buslinie; Schule und Kindergarten sowie Nahversorger befinden sich in einer Entfernung von bis zu rund 500 m.
6. Entwicklung der Raumstruktur entsprechend dem Prinzip der gestreuten Schwerpunktbildung und Entwicklung und Erhaltung einer regionalen Identität;
- wurde bei der Erstellung des REK berücksichtigt.
7. aktive Bodenpolitik der Gemeinden für leistbares Wohn- und Betriebsbauland;
- die beabsichtigte Betriebsgebiets-Widmung und die entsprechende Nutzung liegt einerseits im Interesse der Gemeinde, andererseits wird ein §18 Vertrag abgeschlossen.
8. sparsame Verwendung von Energie und vorrangiger Einsatz heimischer erneuerbarer Energieträger;
- lt. SAGIS für Solarnutzung "gut" geeignet, auf Dachflächen in der Umgebung "sehr gut".
9. verstärkte Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen von Planungen auf Frauen und Männer, auf Kinder und Jugendliche, auf ältere Menschen sowie auf Menschen mit Behinderung.
- diesem Grundsatz wird nachgekommen, da die ggst. Fläche im Einzugsbereich des ÖPNV gelegen ist und Einrichtungen der Daseinsvorsorge und sonst. Infrastruktur im fußläufig erreichbaren Ortszentrum angesiedelt sind.

Würdigung der Übereinstimmung mit den Planungsaussagen des Räumlichen Entwicklungskonzeptes

Auch mit den im REK definierten Zielsetzungen steht die vorgesehene Umwidmung im Einklang. So wird durch die ggst. Umwidmung in Betriebsgebiet der Zielsetzung "trotz der Dominanz des Tourismus soll die Wirtschaft in Kleinarl auf „mehreren Säulen“ stehen. Gewerbe- und Handwerksbetriebe in emissionsarmen Branchen bzw. in kleineren bis mittleren Betriebsgrößen sind daher willkommen!" mit gleichzeitiger Sicherung des Betriebstandortes entsprochen. Kleinarl bietet lt. REK "auch für heimische Gewerbe- und Handwerksbetriebe Entwicklungsmöglichkeiten".

Für die Baulandausweisung sind lt. den standortbezogenen Festlegungen folgende Rahmenbedingen zu berücksichtigen:

WIDMUNGSVORAUSSETZUNGEN:

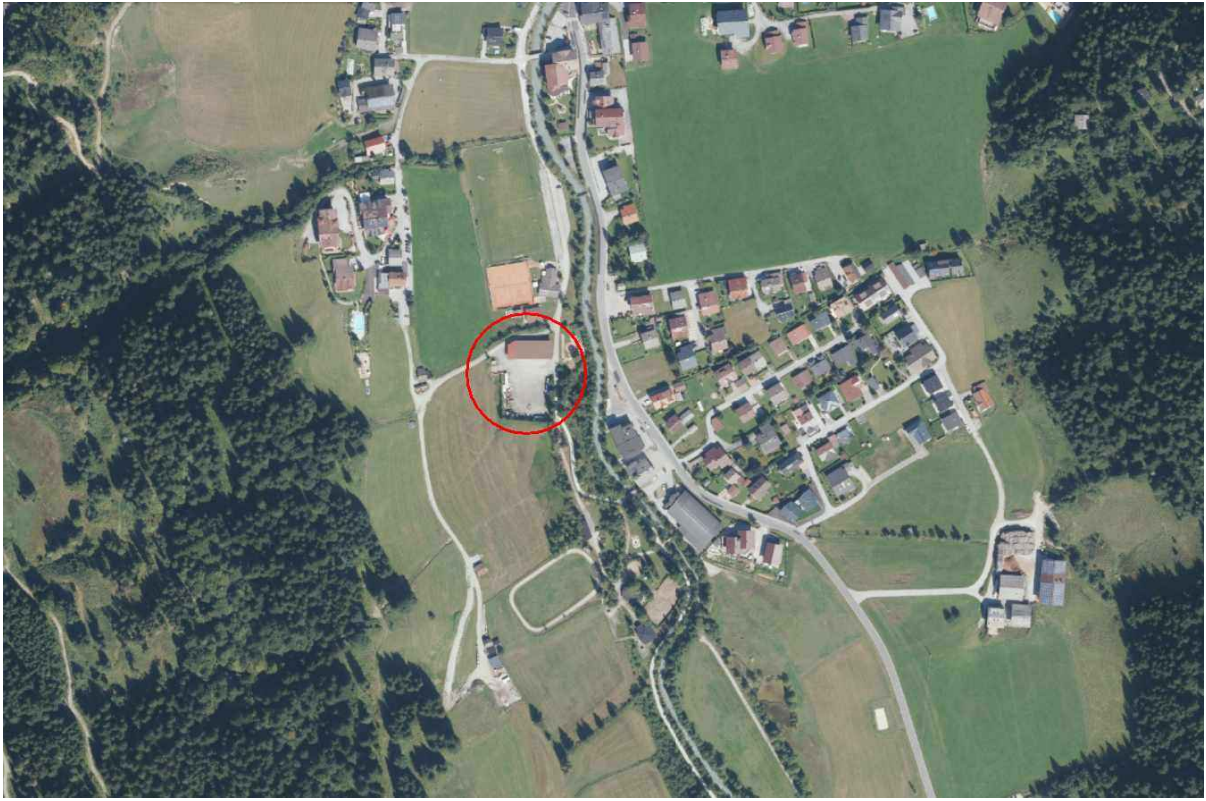
keine

RAHMENBEDINGUNGEN:

- Möglichst an Fernwärme anschließen und Solarpotenzial nutzen (PV auf Dachflächen).
 - > Außerhalb des Fernwärmenetzes, allerdings sehr hohes Potential für Energiegewinnung durch Solarkraft auf Dachflächen - im Bauverfahren zu berücksichtigen.
- Freihaltung bzw. Berücksichtigung von Auflagen der WLV innerhalb der Wildbach-Gefahrenzonen (Permoosgraben);
 - > im Bauverfahren zu berücksichtigen.
- Hofstelle: Möglichkeit der ungehinderten Bewirtschaftung erhalten, entsprechende Widmungskategorie;
 - > hier nicht relevant.
- Ortsbild: bereits sehr große Kubaturen, Erweiterungen nur mit besonderer Sorgfalt hinsichtlich Orts- und Landschaftsbild;
 - > betrifft v.a. die gut sichtbaren Hotelbauten, soll aber auch hier im Bauverfahren berücksichtigt werden.
- Zufahrt zum best. Gewerbegebiet: unzureichend, Erweiterung des Gewerbegebiets nur bei Neubau der Brücke;
 - > es erfolgt nur eine Änderung der Widmungskategorie und keine Erweiterung, daher ist der Neubau der Brücke nicht Voraussetzung.
- Durchbindung Wanderweg/Loipe erhalten.
 - > liegt außerhalb der Widmungsfläche und bleibt erhalten.

Die geplante Umwidmung entspricht daher auch den standortbezogenen Festlegungen.

Orthofoto - Lage des Planungsgebietes



Foto(s) der Abänderungsfläche





Schlussfolgerung

Auf Antrag des Grundeigentümers soll das bestehende Gewerbegebiet auf GP Nr. 508/3 KG Mitterkleinarl im Ausmaß von ca. 3.025 m² für die Neuerrichtung des Betriebsgebäudes (Transportunternehmen) mit Garage, Waschplatz und für eine Betriebswohnung in "Bauland - Betriebsgebiet" umgewidmet werden.

Da die Fläche bereits bebaut ist, ist weder eine Befristung, eine Planfreistellung, noch die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zwischen Grundeigentümer und Gemeinde wird ein §18 Vertrag abgeschlossen.

Das ggst. Planungsgebiet liegt im Ortsteil Brunnleiten in etwa 500 m Entfernung zum Ortszentrum von Kleinarl im Nordosten. Die L214 Kleinarler Landesstraße und der Kleinarler Ache verlaufen östlich des Planungsgebietes in Nord-Süd Richtung.

Die relativ ebene Fläche ist befestigt und der nördliche Teil mit einer LKW-Garage bebaut, zu den landwirtschaftlich genutzten Wiesen im Süden und Westen und Richtung Osten ist das Grundstück durch eine Hecke eingefasst.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits am Bestand bzw. im Nahbereich vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den "Achenweg", welcher vom Interessentenweg "Ployer" abzweigt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in etwa 300 m Entfernung, die Umwidmungsfläche liegt also innerhalb des ÖV-Einzugsbereiches.

Weder der nahegelegene örtliche Sportplatz, der Spielplatz oder der Spazier- und Radweg noch die kleine östlich gelegene Waldfläche werden durch ggst. Änderung der Widmungskategorie beeinträchtigt.

Südwestlich grenzt das gem § 24 NSchG geschützte Biotop "Feuchtwiese NO von Burglehen" direkt an, liegt aber außerhalb der Baulandfläche.

Hinsichtlich der Lage in der gelben Gefahrenzone der WLV ist die WLV im Bauverfahren beizuziehen und sind allfällige Objektschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Areal ist zudem von Hangwasser betroffen, dies ist ebenso im Bauverfahren zu berücksichtigen.

Die erlaubten Lärmemissionen werden durch die ggst. Umwidmung in "Bauland - Betriebsgebiet" reduziert, dies stellt eine Verbesserung des Ist-Zustandes dar.

Aufgrund der Übereinstimmung mit den Zielen, Grundsätzen und Maßnahmen der überörtlichen Planungsgrundlagen und des ROG sowie mit den Zielsetzungen des REK der Gemeinde Kleinarl kann die ggst. Teiländerung aus ortsplannerischer Sicht befürwortet werden.

Reaktion des/r OrtsplanerIn auf die Stellungnahme des Landes zur Vorbegutachtung

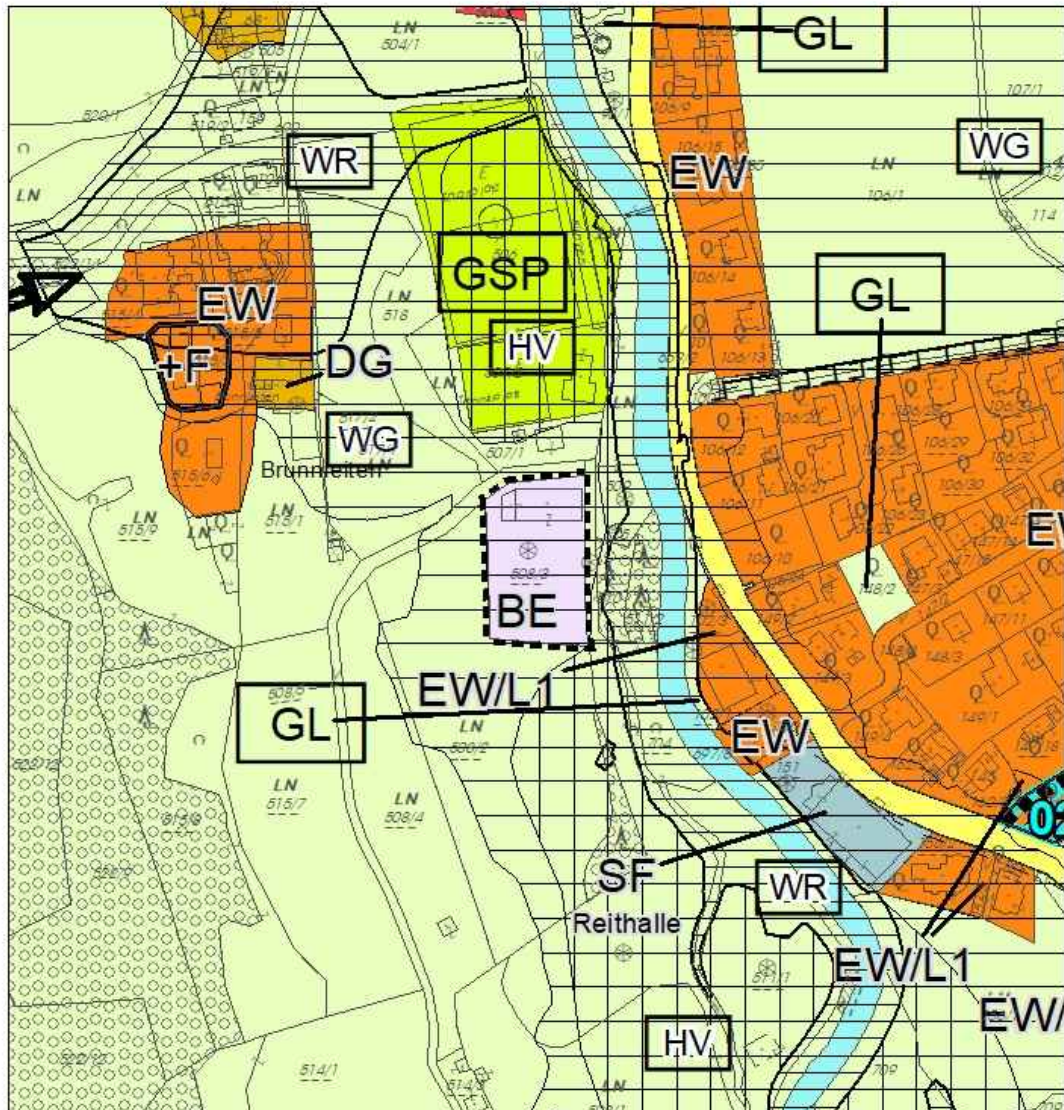
Antragsteil 'Gutachten' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas

Planauszüge

Änderungsblatt M 1:5000 = Mappenblatt: Uploaded File: ta260506_betriebsgebiet haitzmann_e blatt08.pdf;

Beiblatt (610x610 mm): Uploaded File: ta260506_betriebsgebiet haitzmann_e beiblatt.pdf;

Vergrößerung - Auszug aus dem Flächenwidmungsplan



Flächenwidmungsplan der Gemeinde
Kleinarl

Teiländerung Betriebsgebiet Haitzmann

Legende (nur Änderungsbereich)

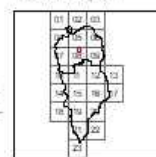
-  Planungsbereich
-  Betriebsgebiete (§ 30 Abs 1 Z 6)

M 1:2 500

0 50 Meter

Vermerk digitale Katastral-
mappe (DKM); (c) Bundes-
amt für Eich- und Ver-
messungswesen in Wien

Übersichtsplan



allee 42
landschaftsarchitekten

allee 42 landschaftsarchitekten gmbh & co kg
Ingenieurbüro für landschafts- und raumplanung
hohaymer allee 42 • 5020 salzburg
t: +43 662 84 53 32 • f: aw-20
m: office@allee42.at • www.allee42.at

GZ 414 FWTA 65/26-102
Salzburg, am 06.05.2026

: Uploaded File: ta260506_betriebsgebiet_haitzmann_e_plan2500.pdf;

Antragsteil 'Planauszüge' unterschrieben am 21.5.2026 von Schwarz Andreas