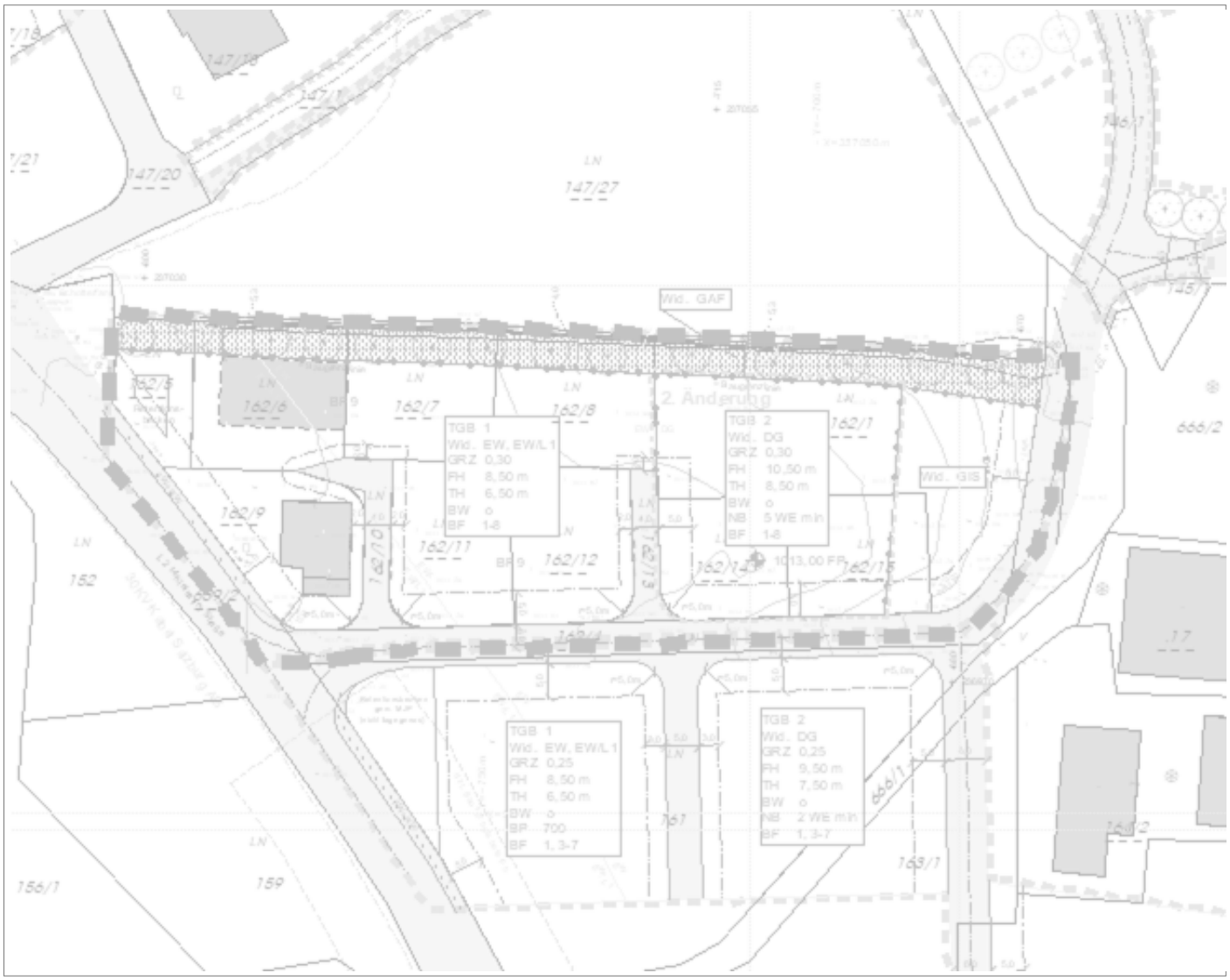
Gemeinde Kleinarl

Bebauungsplan der Grundstufe
Baulandsicherung Wimm
2. Änderung
Entwurf

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

GZ 414 BPL 23Ä02/26-190
Salzburg, 14.10.2026
Projektleitung: DI Andreas Schwarz
Bearbeitung: DI Theresa Haberl



INHALTSVERZEICHNIS

1 VEORDNUNGSTEXT 5

1.1 Geltungsbereich 5

1.2 Festlegungen gem. § 51 ABS 2 ROG 2009 5

1.2.1 Straßenfluchtlinien 5

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien 5

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen 5

1.2.4 Bauhöhen 5

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe 6

1.3 Festlegungen gem. § 53 ABS 2 ROG 2009 6

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen 6

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen 6

1.3.3 Bauweise 6

1.3.4 BF 3 - Äußere architektonische Gestaltung 6

1.3.5 Mindest- und Höchstzahlen von Wohneinheiten 6

1.3.6 BF 4 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen 6

1.3.7 BF 5 – Bodenschutz 6

1.3.8 BF 6 – Immissionsschutz 6

1.3.9 BF 7 – Hochwasserschutz 7

1.3.10 BF 8 - Maßnahmen zur Energieversorgung 7

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT 8

2.1 Begründung der Änderung 8

2.2 Planungsgrundlagen GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009 8

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes 8

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept 9

2.2.3 Flächenwidmung 9

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit 10

2.2.5 Verkehrserschließung 10

2.2.6 Technische Infrastruktur 11

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz 11

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen 11

2.2.9 Problemanalyse 11

2.2.10 Planungsziele 12

2.3 Verfahrensablauf 14

Hinweis: Änderungen sind im Verordnungstext des Entwurfs rot unterstrichen bzw. ~~durchgestrichen~~ dargestellt.

1 VEORDNUNGSTEXT

1.1 GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von rund 5.99~~16~~ m² und erstreckt sich über die GP. Nr. 162/1, 162/5 - 162/15 sowie Teilflächen der GP. Nr. 161, 162/4 und 659/2 (L 214) jeweils KG Mitterkleinarl.

1.2 FESTLEGUNGEN GEM. § 51 ABS 2 ROG 2009

1.2.1 Straßenfluchtlinien

Die Straßenfluchtlinien sind mit der Begrenzung der im Planungsgebiet angegebenen Verkehrsflächen ident.

1.2.2 Baufluchtlinien und Baulinien

Die Baufluchtlinien verlaufen in einem Abstand von 2 m bzw. 5 m (siehe Plandarstellung) zur Straßenfluchtlinie der Erschließungsstraße.

BF 1 - Garagen und Carports:
Parallel zur Straße situierte **Garagen** dürfen in einem Abstand von **2 m** zur Straßenfluchtlinie errichtet werden. Für normal zur Straße situierte Garagen gilt ein Abstand von **5 m**. Für **Carports** gelten folgende Mindestabstände zur der Straßenfluchtlinie: Steher 1,5 m, Dach 0,75 m. Eine Mauer darf im Bereich von bis zu 3 m von der Straßenfluchtlinie eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten.

BF 9 – Situierung KFZ-Stellplätze
Auf den GP Nr. 162/6 und GP Nr. 162/7 sowie den GP Nr. 162/11 und GP Nr. 162/12 KG Mitterkleinarl sind überdachte KFZ-Stellplätze (Garagen, Carports) im Bereich der gemeinsamem Bauplatzgrenze zu errichten. Sie dürfen an diese ohne Mindestabstand herangebaut werden, wenn sie die Voraussetzungen für Nebenanlagen gem. § 25 Abs. 7a BGG erfüllen.

1.2.3 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen wird durch die Grundflächenzahl **GRZ** von **max. 0,3** festgelegt.

BF 2 - Dichtebonus:
Für ein Mehrgenerationenwohnhaus gem. § 5 Z.11 ROG darf die Dichte um 5% überschritten werden.

1.2.4 Bauhöhen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden mit der obersten Dachtraufe ~~von **6,5 m**~~ und dem höchsten Punkt des Baues (bzw. Firsthöhe) ~~von **8,5 m**~~ wie folgt festgelegt~~:~~

- TGB 1: **TH 6,5 m** und **FH 8,5 m**, bezogen auf das natürliche Gelände
- TGB 2: **TH 8,5 m** und **FH 10,5 m**, bezogen auf den Fixpunkt 1.013,00 m ü.A.

1.2.5 Erfordernis einer Aufbaustufe

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

1.3 FESTLEGUNGEN GEM. § 53 ABS 2 ROG 2009

1.3.1 Verlauf der Erschließungsstraßen

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt abzweigend von der Kleinarler Landesstraße L 214 über eine bestehende 6 m breite Privatstraße. Auf GP Nr. 162/1 soll eine Ringstraße errichtet werden.

1.3.2 Baugrenzlinien und Situierungsbedingungen

Entlang der Grenze zur Pflanzbindung im Norden verläuft eine Baugrenzlinie.

1.3.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise - freistehend oder gekuppelt festgelegt.

1.3.4 BF 3 - Äußere architektonische Gestaltung

Hauptgebäude in ausschließlich eingeschoßiger Bauweise sind nicht zulässig.

1.3.5 Mindest- und Höchstzahlen von Wohneinheiten

Für das Teilgebiet (TGB) 2 wird eine Mindestzahl von 5 Wohneinheiten festgelegt.

1.3.6 BF 4 - Pflanzbindungen, Pflanzgebote und Geländegestaltungen

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich ein Graben mit Bachbegleitgehölz. Der begleitende Streifen ist in einer Breite von 4 m ab Böschungsoberkante mit einer Pflanzbindung versehen (d.h. die Grünfläche ist zu erhalten; Versiegelung, Parkplätze etc. sind nicht zulässig).
Zusätzlich wird ein Pflanzgebot – Verpflichtung zur Schaffung von Grünbeständen gem. § 53 Abs.2 Z.14 und 61 Abs. 2 ROG 2009 festgelegt. Die Bepflanzungen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Pflanzsymbol im Rechtsplan nicht lagegenau) in solcher Weise vorzunehmen, dass ein naturnahes Bachbegleitgehölz entsteht.

1.3.7 BF 5 – Bodenschutz

Aufgrund der im östl. Bereich sehr hohen Produktionsfunktion ist dort dem Bodenschutz hohe Bedeutung zuzumessen. Die Weg- und Parkplatzflächen sollen möglichst geringe Flächen in Anspruch nehmen.

Der abgetragene Mutterboden soll fachgerecht zwischengelagert und für die Gartenbegrünung wieder verwendet werden oder alternativ in der Gemeinde auf landwirtschaftlichen Nutzflächen mit schlechteren Böden aufgebracht werden. Dabei sind die „Richtlinien für die sachgerechte Bodenrekultivierung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen" des Fachbeirats für Bodenfruchtbarkeit und Bodenschutz zu beachten.

1.3.8 BF 6 – Immissionsschutz

Der westliche Teil des Planungsgebiets befindet sich im Bereich der Handlungsstufe 1 gemäß Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (Land Salzburg). Es sind einfache Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg und am Immissionsort in den

Wohnungen (etwa durch entsprechende Anordnung der Nebenräume) festzulegen. Maßnahmen sind gegebenenfalls im Bauverfahren festzulegen.

1.3.9 BF 7 – Hochwasserschutz

In Hinblick auf ein Restrisiko durch den an der Nordseite verlaufenden Graben ist im Bauverfahren zum Schutz vor Oberflächen- und Hangwässern auf Objektschutzmaßnahmen zu achten (z.B. FOK mind. 0,3m über Gelände, Vorsatzstufen). In der Mitte des Planungsgebiets ist in Ost-West-Richtung eine Abflussgasse freizuhalten (keine Mauern oder undurchlässige Zäune etc.).

1.3.10 BF 8 - Maßnahmen zur Energieversorgung

Die Energieversorgung ist in nachhaltiger Weise sicher zu stellen, z.B. durch Anschluss an die Fernwärme und Nutzung von Photovoltaik auf Dachflächen.

2 ERLÄUTERUNGSBERICHT

2.1 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

1. Änderung:

Aufgrund der geringen Bauplatzgrößen war von Anfang an klar, dass zumindest Nebengebäude aneinandergebaut werden müssen. Da der Verkauf der Grundstücke aufgrund der schwierigen Finanzierungsbedingungen aber sehr langsam verläuft, gibt es im Fall der aktuellen Bauabsicht auf GP Nr. 162/6 sowie auf GP Nr. 162/11 KG Mitterkleinarl noch keine Nachbarn, die einer Unterschreitung der Mindestabstände zustimmen könnten. Daher soll eine Festlegung (BF 9) zur Situierung von Garagen bzw. Carports in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden. Diese Vorgabe wird nur für die betroffenen Bereiche und nicht für das gesamte Planungsgebiet vorgenommen, da es für die Situierung der Garagen z.T. mehrere sinnvolle Möglichkeiten gibt.

Im Zuge dieser Änderung erfolgt weiters eine Anpassung der Planungsgebietsgrenze an die mittlerweile vorgenommene tatsächliche Grundstücksteilung im Bereich des Retentionsbeckens. Auch hat sich durch das Versetzen der Ortstafel Richtung Süden der Bauverbotsbereich an der Landesstraße geändert, welcher in der Plandarstellung angepasst wird.

2.Änderung:

Das Baulandsicherungsmodell Wimm war Anfang 2023 beschlossen worden. Wenige Monate zuvor war das neue Landesentwicklungsprogramm verordnet worden, welches für Baulandmodelle Mindestanforderungen festlegte. U.a. sollte ein Drittel des Planungsgebiets für verdichtete Bauformen vorgesehen werden. Diese Vorgaben wurden zwar noch eingearbeitet, die Folgewirkungen konnten aber nicht mehr im Detail geprüft werden. Es war zwar auch damals schon ein Geschoßwohnbau im östl. Teil auf der GP 162/1 KG Mitterkleinarl angedacht gewesen, allerdings in kleinerer Form.

Im letzten Jahr hatte es im Auftrag von Gemeinde und Land-Invest einen Bauträgerwettbewerb gegeben, wo man sich intensiv mit der Höhenentwicklung auseinandersetzte und feststellen musste, dass ein etwas größeres Projekt, welches sich auch auf die GP 162/14 u. 162/15 erstrecken sollte, mit den vorgegeben Höhen nicht realisierbar war. Der notwendige barrierefreie Zugang benötigte eine einheitliche Fußbodenhöhe, der nach Osten hin ansteigende Hang wie auch die in der Natur vorhandene Geländemulde schränkten die mögliche Höhenentwicklung aber massiv ein.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans soll nun die maximal zulässige Bauhöhe im östlichen Teil des Planungsgebiets um 2,00 m angehoben und auf das Straßenniveau bezogen werden. Zum Ausgleich für die Nachbarschaft wird die Straßenfluchtlinie nach hinten versetzt.

2.2 PLANUNGSGRUNDLAGEN GEM. § 51 ABS 1 ROG 2009

2.2.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Hauptortes Kleinarl südlich der Wimmsiedlung. Diese Siedlung liegt am Schwemmkegel eines ostseitigen unbenannten Zubringers zur Kleinarler Ache knapp unterhalb des Hangfußes. Der Schwemmkegel wird – soweit nicht

bebaut - als mehrmähdige Wiese landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet hat ein Ausmaß von ca. 5.99~~1~~6 m², die bebaubare Fläche beträgt ca. 3.534 m².

2.2.2 Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept

Das REK wurde von der Gemeinde am 15.06.2022 beschlossen. Es enthält folgende für diesen Bebauungsplan besonders relevanten Aussagen:

18 – Wimmfeld

Nutzung: Wohnen

Widmungsvoraussetzungen: Baulandsicherung bzw. § 18-Vertrag (ausg. Eigenbedarf)

Erschließung: Zufahrt: über Feldweg (Privatstraße, dem öff. Verkehr gewidmet) und Eigengrund; Trinkwasser: Ortswasserleitung; Abwasser: Ortskanal; Oberflächenwasser: Retention und Ableitung; Energie: Salzburg AG, Fernwärme

Bauliche Entwicklung: GRZ 0, 0,25 – 0,30, zweigeschoßig

Rahmenbedingungen: Festlegung geeigneter Bodenschutzmaßnahmen in einem Bebauungsplan zum Ausgleich der beanspruchten Boden-funktionen (sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit, sehr hohe Abflussregulierung, sehr hohe Standortfunktion) gemäß Maßnahmenkatalog der Umsetzung der ÖNORM L1076;

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

Abstand zum Heizwerk: Mindestabstand zum Lagerplatz (tats. Nutzung) von 30 m wg. Luftbelastung und Lärm, wenn mögl. Eingrünung des Betriebsgeländes;

Freihalten des Baches mit ausreichendem Abstand (mind. 4 m ab oberer Böschungsoberkante) und Pflanzbindung bzw. -gebot (BPL);

WLV zwecks evt. Vorschreibung von Objektschutzmaßnahmen einbinden, beim Bau hohes Grundwasserniveau berücksichtigen;

Landwirtschaft: zur Hofstelle hin als Dorfgebiet widmen;

Gehweg entlang der L 214 verlängern

Auf Durchgängigkeit für Fußgänger (Loipe, Wanderweg) achten (ggf. Festlegung im BPL);

Der ggst. Bereich ist im Entwicklungsplan als 'Entwicklungsfläche für Wohnen' festgelegt.

2.2.3 Flächenwidmung

D~~Für d~~as Planungsgebiet ~~läuft derzeit ein Umwidmungsverfahren von „Grünland – Ländliche Gebiete" in~~ist als „Bauland - Erweiterte Wohngebiete" (tw. mit Kenntlichmachung L1 und Aufschließungsgebiet Oberflächenentwässerung) und „Dorfgebiete" (Aufschließungsgebiet Oberflächenentwässerung) sowie ~~in~~ als „Wichtige

Verkehrsfläche der Gemeinde", „Grünland – Abstandsfläche" und „Grünland – Immissionsschutzstreifen" gewidmet. Das Bauland ~~wird~~ ist im ggst. Bereich befristet.

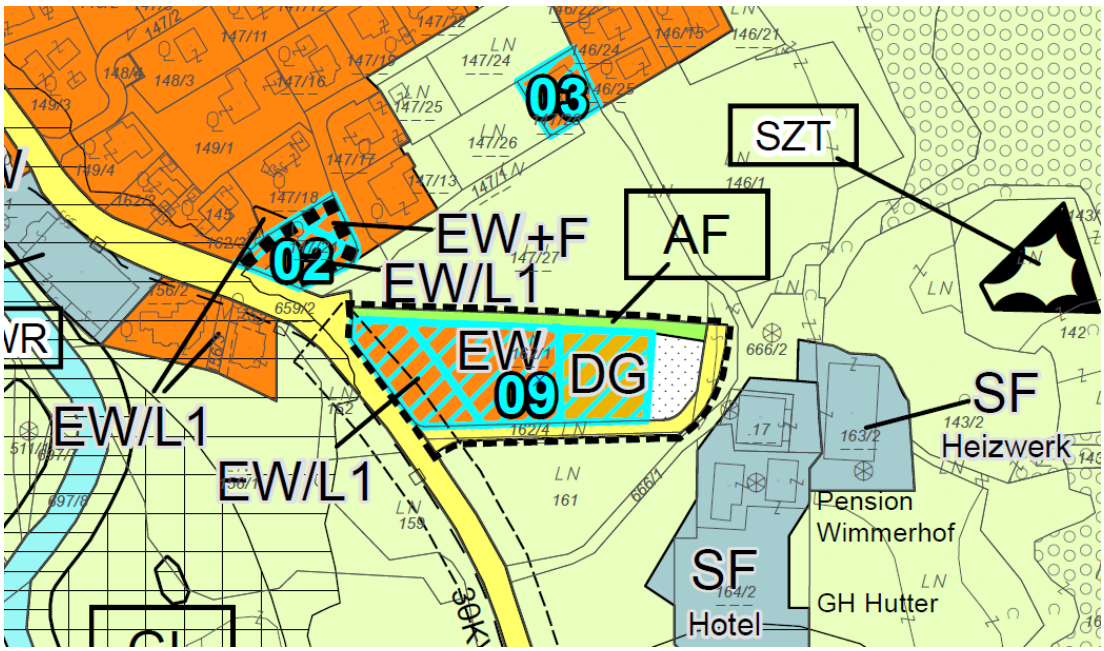


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächenwidmungsplan

2.2.4 Natürliche und rechtliche Beschränkungen der Bebaubarkeit

Natürliche Beschränkungen: Im Norden des Planungsgebiets verläuft das Biotop ‚Bach N vom Tauernhof' (Kennzahl: 55119 0044). Lt. Naturschutz-Stellungnahme im Rahmen der REK-Revision ist ein 4 m breiter Streifen ab Böschungsoberkante freizuhalten.

In der Stellungnahme der WLV im Rahmen der Vorbegutachtung vom 03.10.2022 werden keine Auflagen gemacht, „zur Abdeckung eines verbleibenden Restrisikos wird allerdings empfohlen, im Rahmen eines Bebauungsplanes gewisse Vorgaben (z.B. FOK mind. 0,3m über Gelände, Vorsatzstufen, Freihalten von Abflussgassen) zum Schutz vor Oberflächen- und Hangwässern vorzugeben".

Im westlichen Bereich ist mit einem hohen Grundwasserspiegel zu rechnen.

Rechtliche Beschränkungen: Die Fläche liegt tw. im Bauverbotsbereich der L214 Kleinarler Landesstraße. Lt. Auskunft der Gemeinde soll das Ortsschild bis zur Erschließungsstraße südlich des Baulandmodells versetzt werden und kann der Bauverbotsbereich somit künftig entfallen. Das Verfahren kann aber erst mit Baubeginn eingeleitet werden.

Die Fläche im Westen des Planungsgebiets liegt in der Handlungsstufe 1 gem. Richtlinie "Immissionsschutz in der Raumordnung" (siehe Bestandsaufnahme REK).

2.2.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Verkehr: Hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das geplante Baulandmodell ca. 160 m von der Bushaltestelle „Kleinarl Feuerwehr entfernt.

Individualverkehr: Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die von der L214 Kleinarler Straße abzweigende Privatstraße auf Teilflächen der GP Nr.

161 und 162/4, KG Mitterkleinarl. Es besteht ein Geh- und Fahrtrecht, eine Widmung für den öffentlichen Verkehr wird angestrebt.

2.2.6 Technische Infrastruktur

Energieversorgung:
Elektrizität: Salzburg Netz GmbH
Wärme: ein verpflichtender Anschluss an das Fernwärmenetz soll über die Kaufverträge vorgegeben werden.

Wasserversorgung:
Ortswasserleitung

Abwasserbeseitigung:
Schmutzwässer: Ortskanal
Oberflächenwässer: Retention und Ableitung – ein entsprechendes Projekt wird derzeit ausgearbeitet.

2.2.7 Vorhandene Bausubstanz

Im Planungsgebiet: ~~keine~~Im westlichen Teil des Planungsgebietes wurden mittlerweile zwei Einfamilienhäuser erbaut, ein drittes ist in Bau.

In der Umgebung: Das Planungsgebiet befindet sich südlich in einer Einfamilienhaussiedlung mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung. Im Osten liegen der Wimmhof (ehemalige Pension mit derzeit ruhender Hofstelle) sowie das Kleinarler Heizwerk. Westlich der Landesstraße liegen einige Wohnhäuser sowie eine Reithalle.

2.2.8 Rechtskräftige Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen

Für unbebaute Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bauplatzerklärungen und Baubewilligungen.

2.2.9 Problemanalyse

Erstaufstellung:
Das geplante Baulandsicherungsmodell Wimm liegt südlich der Wimmsiedlung zwischen der Kleinarler Landesstraße L 214 und dem Wimmhof.
Aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung bei der Erstellung des REK sind einige Vorgaben zu berücksichtigen: so ist mit der Bebauung zum Heizwerk ein Abstand von 30 m (Lärm und Sporenbelastung) einzuhalten, im Bereich der Landesstraße sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die hohe Bodenbonität erfordert Festlegungen zum Bodenschutz, außerdem liegt im Norden des Planungsgebiets ein Bach, der als Biotop einen Lebensraumschutz genießt.
Die Art der Bebauung ist noch nicht entschieden und hängt von der Bedarfserhebung ab. Es soll aber eine gemischte Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschoßwohnbau erfolgen. Aufgrund des beschränkten Flächenangebots ist eine verdichtete Bebauung erforderlich.

Änderungen nach der Auflage:
Aufgrund des seit 01.12.2022 geltenden neuen Landesentwicklungsprogramms (LEP) gibt es für Baulandsicherungsmodelle neue Rahmenbedingungen, wobei im ggst. Fall

folgende besonderes relevant sind:
- Mindestdichte und bodensparende Bauformen
- verdichtete Bauformen auf 1/3 des Planungsgebiets
- Umbau in Mehrgenerationenwohnhaus berücksichtigen
- energetische Nachhaltigkeit
Die übrigen Vorgaben waren im Entwurf bereits berücksichtigt.

Die Stellungnahme der WLV verlangt keine Beiziehung der WLV im Bauverfahren, macht aber Vorschläge für den Bebauungsplan, welche in den Festlegungen übernommen worden sind. Die im Entwurf vorgesehene Ringstraße wurde durch zwei Stichstraßen ersetzt, um den Verkehrsflächenanteil möglichst gering zu halten.

2.Änderung:
Im Rahmen des zwischenzeitlich durchgeführten Bauträgerwettbewerbs wurde das Gelände eingehend untersucht. Insbesondere aufgrund der Hanglage und der ausgeprägten Muldensituation erwies sich die Realisierung eines größeren Wohnbauprojekts bei einer TH von 6,5 m als nicht umsetzbar.

2.2.10 Planungsziele

Erstaufstellung:
Die Verkehrsflächen sowie die **Straßenfluchtlinien** entsprechen im Süden der bereits bestehenden Straße, zur internen Erschließung wird noch eine Ringstraße ergänzt.

Die **Baufluchtlinien** werden mit einem Abstand von 5 m (Haupterschließung) bzw. 2 m (Ringstraße) festgelegt, um eine Vorgartengestaltung zu ermöglichen. Zur L 214 wird die Baufluchtlinie trotz des bestehenden Bauverbotsbereichs auf 5 m festgesetzt, da die Gemeinde gleich mit Baubeginn der Erschließung die Erweiterung des Ortsgebietes beantragen wird und somit der Bauverbotsbereich in diesem Bereich entfallen kann.

Die Festlegungen zu **Baudichte, Bauweise und Bauhöhen** orientieren sich an der umgebenden Struktur und den Vorgaben in den standortbezogenen Festlegungen im REK der Gemeinde. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der nicht bebaubaren Flächen im Norden (Abstandsstreifen) und Osten (Immissionsschutz) wird die Dichte im oberen Bereich angesetzt.
Aufgrund der LEP-Vorgabe wird im östlichen Bereich eine Mindestzahl von Wohneinheiten vorgegeben, welche nur durch eine verdichtete Bauweise erreicht werden kann. Um eingeschoßige Bungalowbauweisen zu vermeiden, wird eine entsprechende Vorgabe zur **äußeren architektonischen Gestaltung** ergänzt. Die Berücksichtigung des Umbaus in ein Mehrgenerationenwohnhaus wird durch einen Dichtebonus erreicht.
Da die kleinen Grundstücksgrößen das **Aneinanderbauen von Garagen und Carports** erforderlich machen, sollen in den Kaufverträgen entsprechende Zusicherungen aufgenommen werden, eine detaillierte Vorgabe auf Bebauungsplanebene erscheint derzeit noch nicht möglich.
1. Änderung: aufgrund des schleppenden Verkaufs der Bauplätze sind die genannten Zusicherungen nicht möglich, daher wird eine entsprechende Festlegung zur Lage der KFZ-Stellplätze aufgenommen und für vier konkrete Bauplätze ein Heranbauen an die Bauplatzgrenze ermöglicht.

Hinsichtlich des Baches werden eine **Pflanzbindung** bzw. ein Pflanzgebot festgelegt, um die Vorgaben des Naturschutzes umzusetzen.

Der Lage im lärmbelasteten Bereich entlang der Kleinarler Landesstraße wird mit einer besonderen Festlegung zum **Immissionsschutz** Rechnung getragen.

Den hohen Bewertungen von Bodenfunktionen wird mit **Maßnahmen zum Bodenschutz** entsprochen.

Auch in Hinblick auf eine Gefährdung durch den Bach wird eine besondere Festlegung festgelegt, um **Schutzmaßnahmen** treffen zu können.

Die im LEP geforderte **energetische Nachhaltigkeit** wird durch eine besondere Festlegung betont, der Anschluss ans Nahwärmenetz soll aber in den Kaufverträgen fixiert werden.

2.Änderung:

Aufgrund des bestehenden Bedarfs an geförderten Wohnungen führte die Gemeinde gemeinsam mit der Land-Invest einen Bauträgerwettbewerb durch. Die geforderte Mindestanzahl an Wohnungen setzt eine dreigeschoßige Bebauung voraus. Aufgrund der Hanglage und des bergseitig angeordneten Parkplatzes ist es jedoch nicht möglich, das Gebäude tiefer in den Hang zu setzen, ohne die Möglichkeit eines barrierefreien Zugangs zu beeinträchtigen.

Ziel der 2. Änderung ist daher die Erhöhung der maximal zulässigen **Bauhöhen** in Teilgebiet 2 um 2,00 m. Da sich aufgrund der ausgeprägten Muldensituation – mit Geländehöhen von bis zu 1,5 m unter dem Straßenniveau – das natürliche Gelände nur schwer als eindeutiger Höhenbezug eignet, wird ein Fixpunkt auf Höhe des Straßenniveaus an der westlichen (tiefer gelegenen) Gebäudefassade festgelegt. Auch im westlichen Teil (TGB 1) entspricht der Höhenbezug aufgrund des einheitlichen Geländes in etwa dem Straßenniveau. Aufgrund der Lage östlich des für Einfamilienhäuser vorgesehenen Bereichs ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Gebäudehöhe nur geringe Auswirkungen auf die (künftige) Nachbarschaft hat.

Als Ausgleich für die Erhöhung der zulässigen Bauhöhe wird die westseitige **Baufluchtlinie** von bisher 2,00 m auf 5,00 m zurückversetzt. Der dadurch vergrößerte Abstand zur westlich angrenzenden Bebauung trägt dazu bei, die Auswirkungen der zusätzlichen Gebäudehöhe auf die Nachbarbebauung möglichst gering zu halten.

Hinsichtlich der Festlegung einer zweigeschoßigen Bebauung im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ist festzuhalten, dass das üblicherweise zulässige Dachgeschoß aufgrund der geplanten zusätzlichen Höhe hier als Vollgeschoß ausgeführt werden kann, womit eine dreigeschoßige Bebauung entsteht. Die Höhenvorgaben lassen darüber hinaus aber kein weiteres Dachgeschoß mehr zu. Die Abweichung von den Festlegungen des REK wird durch das öffentliche Interesse an der Schaffung von gefördertem Wohnraum sowie durch den bestehenden Bedarf an Wohnungen begründet.

2.3 VERFAHRENSABLAUF

Erstaufstellung:

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit gleichzeitiger Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	15.11.2022 bis 13.12.2022
Beschluss des Bebauungsplanes:	01.02.2023
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

1. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	05.02.2025 bis 06.03.2025
Beschluss des Bebauungsplanes:	31.03.2025
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

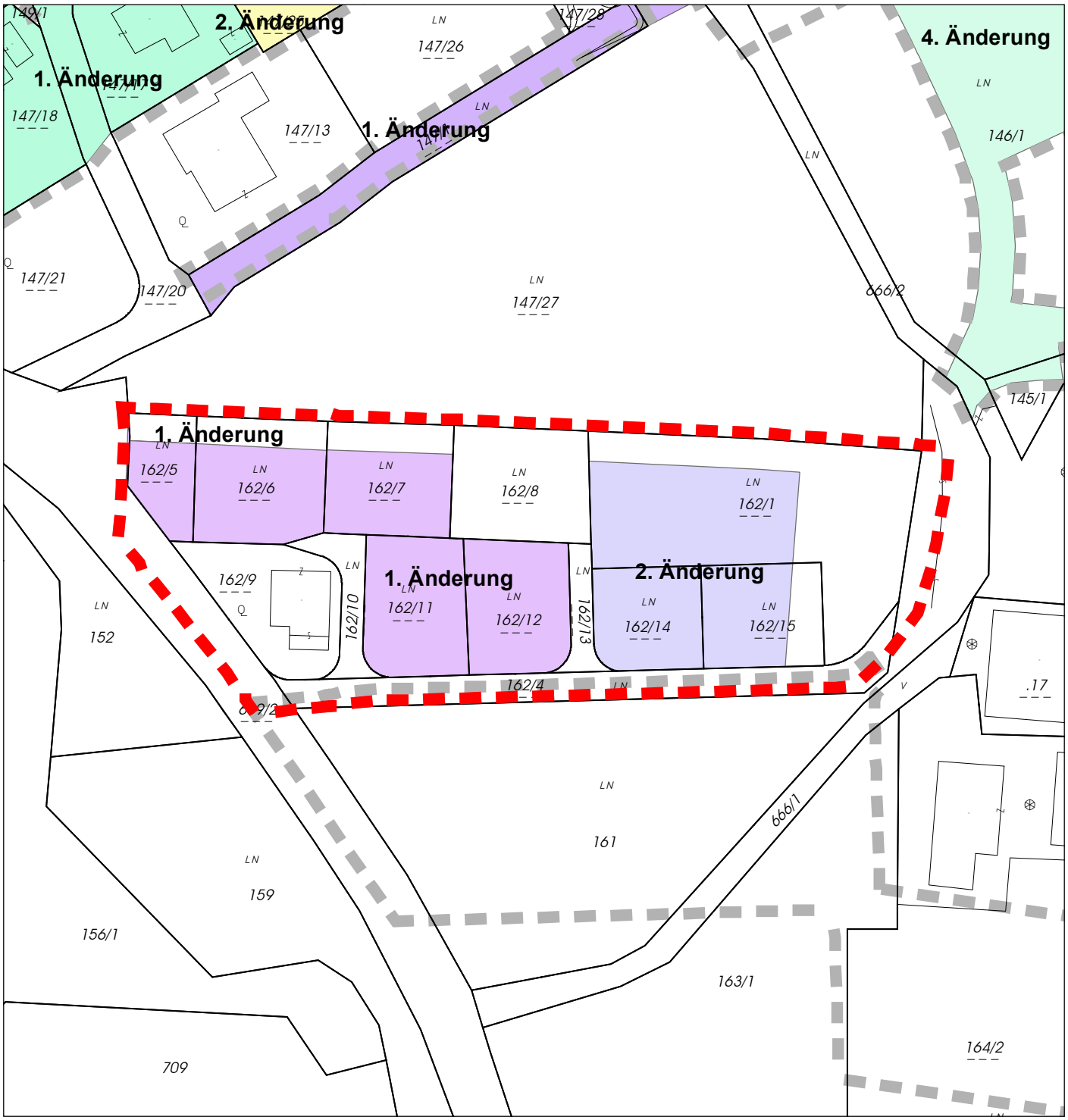
Beilagen: Rechtsplan (1:500 - Beschluss)
Evidenzplan

2. Änderung:

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt ohne gleichzeitige Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Auflage des Entwurfes:	… bis …
Beschluss des Bebauungsplanes:	…
Kundmachung des Bebauungsplanes als Verordnung:	...

Beilagen: Rechtsplan (1:500 - Entwurf)
Evidenzplan



Gemeinde Kleinarl

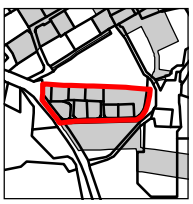
Evidenzplan zum Bebauungsplan der Grundstufe Baulandsicherung Wimm 2. Änderung

M 1:1 000

Grenze des Planungsgebietes

Änderungsflächen (in versch. Farben und mit fortlaufender Änderungsnummer)

Übersichtsplan



Vermerk digitale Katastralmappe (DKM): (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Wien

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

GZ 414 BPL 23Ä02/26-190

Salzburg, am 14.10.2026