

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

mit Plandarstellung

**Teilbebauungsplan  
KG Hollenburg „Medizinzentrum“  
4. Änderung**

**Öffentliche Auflage 09.06.2026 – 21.07.2026**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Allgemeines	3
1.2	Inhalt des Verfahrens	3
1.3	Rechtsstand – Flächenwidmungs- und Teilbebauungsplan	3
<b>2.</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>
2.1.	Änderungspunkt 1 - Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen	6
2.2.	Änderungspunkt 2 – Änderung der Bebauungsbestimmungen	6
2.3.	Änderungspunkt 3 – Streichung/Abänderung der KFZ-Flächen	9
<b>3.</b>	<b>VERORDNUNGSTEXT: Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>ANHÄNGE</b>	<b>14</b>

## 1. Einleitung

### 1.1 Allgemeines

Die geplanten Änderungen liegen außerhalb von NATURA 2000 Gebieten sowie außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten.

Die im Folgenden angeführten Parzellen Nummern (Parz. Nr.) und Grundstücks Nummern (Gst. Nr.) liegen alle innerhalb der Katastralgemeinde (KG) Hollenburg. Es wird daher im Text der Name der Katastralgemeinde nicht gesondert angeführt.

Als Grundlage für die Plandarstellung wird neben dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan auch die aktuelle digitale Katastermappe (DKM) mit Stand Oktober 2025 herangezogen.

### 1.2 Inhalt des Verfahrens

Die Stadt Krems beabsichtigt die Änderung des Teilbebauungsplanes KG Hollenburg – Abschnitt 1 – Medizinzentrum, welcher seit 8.11.2008 rechtskräftig ist. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes umfasst im Wesentlichen den als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz Spezialklinik mit angeschlossenenem Gesundheitshotel gewidmeten Bereich östlich der Krustettner Straße (L7096).



Abbildung 1: Abgrenzung des rechtsgültigen Teilbebauungsplanes (ohne Maßstab, Bearbeitung Magistrat Krems, Ausschnitt aus dem Stadtplan der Stadt Krems, Hrsg. Schubert & Franzke GesmbH, 2024)

Der rechtskräftige Teilbebauungsplan wird im Zuge der geplanten Änderung in ein neues GIS-System übernommen. Zur leichteren Überprüfbarkeit wird daher der rechtskräftige Teilbebauungsplan beigelegt (vgl. Anhang 2).

### 1.3 Rechtsstand – Flächenwidmungs- und Teilbebauungsplan

#### Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems liegt mit dem Stand der 63. Änderung (Rechtskraft 16.9.2025) vor. Die 64. Änderung des Flächenwidmungsplanes wird am 4.6.2026 rechtskräftig und wird in weiterer Folge als Grundlage für den gegenständlichen Teilbebauungsplan verwendet. Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes KG Hollenburg „Medizinzentrum“ ist von der 64. Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht betroffen.

Mit der 31. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde der oben beschriebene Bereich von „Grünland-Landwirtschaft (GI)“ bzw. „Bauland-Wohngebiet (BW)“ in „Bauland-Sondergebiet (BS) – Spezialklinik mit angeschlossenenem Gesundheitshotel“ umgewidmet und am 4.1.2001 rechtskräftig.

Westlich der als Bauland-Sondergebiet gewidmeten Fläche befindet sich die Siedlung „Kleedorf“, nördlich ist entlang der Hollenburger Hauptstraße (L 114) in einer Parzellentiefe von rd. 45 m Wohnbauland gewidmet, welches jedoch aufgrund der Geländebeziehungen nicht direkt angrenzt. Im Osten und Süden grenzen Weingärten mit der Widmung „Grünland – Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ an. Im südlichsten Bereich grenzt auf einer Länge von rd. 90 m die Kenntlichmachung Forst an (vgl. Abbildung 2).

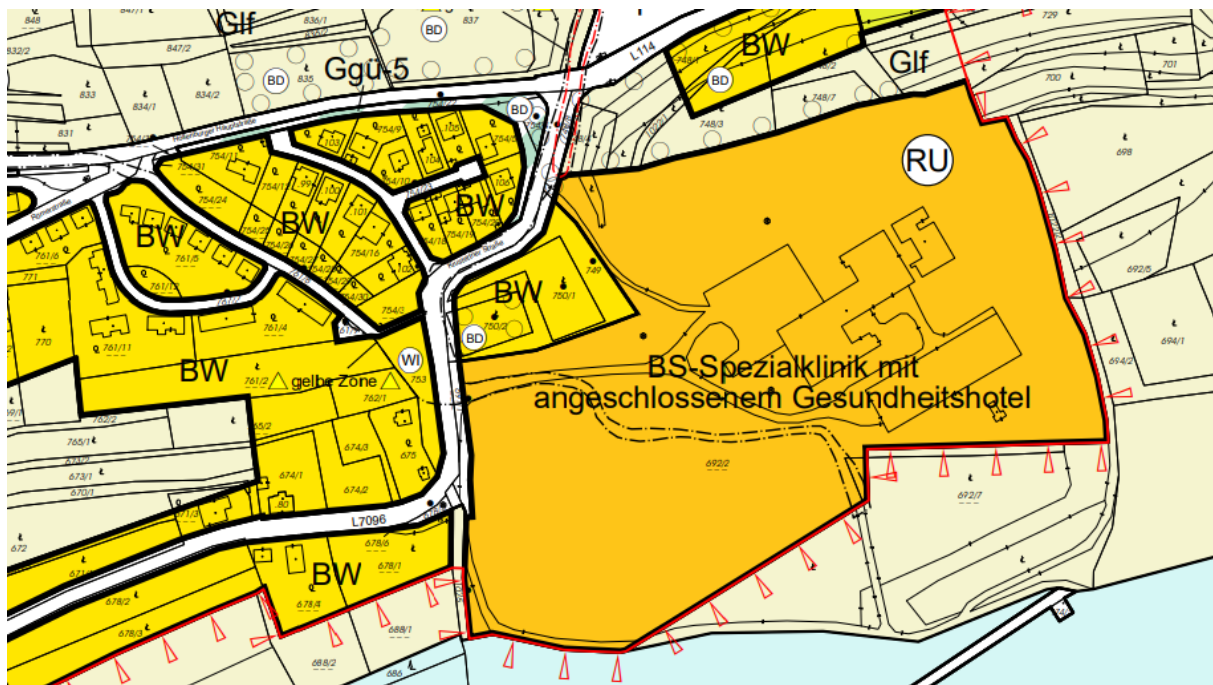


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (erstellt durch Magistrat der Stadt Krems, Stand März 2026)

Im Flächenwidmungsplan sind folgende Kenntlichmachungen ersichtlich:

- **gelben Gefahrenzone:** Diese verläuft im Wesentlichen von Ost nach West südlich bzw. entlang der internen Erschließungsstraße, welche eine Verbindung zwischen L7096 und privatem Parkplatz darstellt. Der Gefahrenzonenplan wurde in den Jahren 2017/2018 vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinerverbauung überarbeitet und stellt damit eine aktuelle Grundlage für die Kenntlichmachung dar.
- **rutschgefährdete Fläche:** Diese ist im Flächenwidmungsplan auf Grundlage eines Kurzberichtes von der geologischen Bundesanstalt Wien vom März 2007 kenntlich gemacht.
- **regionale Siedlungsgrenze** gemäß Verordnung zum Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Raum Krems (LGBl. Nr. 14/2025 idGF): Diese verläuft entlang der östlichen und südlichen Baulandgrenze. Siedlungsgrenzen sind gemäß §1 Abs. 1 Z14 NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) „Maßnahmen regionaler Raumordnungsprogramme zur Begrenzung von Baulandwidmungen oder Widmungsarten mit gleicher Wirkung zur Erhaltung des Erholungswertes der Landschaft und einer funktionsfähigen Land- und Forstwirtschaft, zur vorausschauenden Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit Infrastrukturanforderungen“ und dürfen gemäß §6 Abs. 3 Z1 NÖ ROG bei neuen Baulandwidmungen nicht überschritten werden.

Eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes ist mit der geplanten Änderung des Teilbebauungsplanes nicht verbunden.

### Teilbebauungsplan

Der Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes umfasst ein etwa 74.000 m<sup>2</sup> großes Areal südlich der Oberen Hollenburger Hauptstraße (L 114) und östlich der Krustettner Straße (L 7096) und liegt damit zwischen den Ortschaften Kleedorf und Hollenburg. Die Festlegungen im gegenständlichen Teilbebauungsplan umfassen im Wesentlichen das Gst. Nr. 692/2 sowie eine kleine Teilfläche der Parz. Nr. 692/7. Der Teilbebauungsplan wurde am 4.1.2001 erstmals rechtskräftig und liegt mit Stand der 3. Änderung aus dem Jahr 2008 vor (Rechtskraft: 8.11.2008) und wurde auf Basis der Konzepte des Baumanagements IMC Hollenburg erstellt. Das damals vorliegende Projekt sah die Errichtung einer Beauty- und Schönheitsklinik mit Wellnesshotel vor.

Die derzeitigen Festlegungen beinhalten:

Bebauungsdichte:	15%
Bebauungsweise:	offen
Höchstzulässige Gebäudehöhe:	7,0 m im südwestlichen und 17,0 m im nordwestlichen Bereich gemessen von der Bezugskote +235,00 über Adria-Null

Die gegenwärtig rechtsgültigen Baufluchtlinien des Baufeldes verlaufen trapezförmig in Richtung Nordosten hin zum Donautal und reichen bis zur Geländekante der dort steil abfallenden Fläche (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Orthofoto mit Höhenschichtlinien (erstellt durch Magistrat der Stadt Krems, Stand März 2026)

Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in folgenden zwei Bereichen durch die Ausweisung „KFZ“ festgelegt:

- unmittelbar südlich angrenzend an das Hauptgebäude bzw. die Baufluchtlinie und
- nördlich sowie südlich angrenzend an die Erschließungsstraße im Nahbereich der Krustettner Straße (L7096).

Gemäß Verordnung zum Teilbebauungsplan ist folgende Bebauungsvorschrift rechtskräftig:  
*Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien sind, aufgrund der Hanglage, bergwärts bis 3m und talwärts bis 5m Gebäudehöhe und einer Grundrissfläche bis 100m<sup>2</sup> in Summe zulässig.*

## 2. Änderungspunkte

### 2.1. Änderungspunkt 1 - Geringfügige Aktualisierungen/Anpassungen

Entsprechend dem § 34 NÖ ROG ist der Bebauungsplan dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm/Flächenwidmungsplan anzupassen, wenn seine Festlegungen von der Änderung berührt werden. Die erfolgten Änderungen des Flächenwidmungsplanes werden im Folgenden dargelegt und die Auswirkungen auf den gegenständlichen Teilbebauungsplan erörtert.

Zur besseren Lesbarkeit werden zu den beschriebenen geringfügigen Aktualisierungen und Anpassungen in der Plandarstellung die Nummer des Änderungspunktes nicht angeführt. Ergeben sich durch die Aktualisierungen und Anpassungen Änderungen im Teilbebauungsplan werden diese zur besseren Nachvollziehbarkeit in Rot dargestellt.

#### **Aktualisierung der Legende**

Die in der Legende angeführten Gesetzesstellen werden aktualisiert. Die Legende wird entsprechend der im Teilbebauungsplan vorhandenen Widmungsarten und Planzeichen ergänzt.

#### **Anpassungen an den Flächenwidmungsplan – Umgebungsbereich des Teilbebauungsplanes**

In der 54. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft 4.3.2016) wurden aufgrund der Änderung des NÖ ROG die Wohndichteklassen aus dem Flächenwidmungsplan gestrichen. Die geänderte Plandarstellung wird gemäß aktuellem Rechtsstand der Flächenwidmung in den Teilbebauungsplan übernommen. Die Festlegungen und Bestimmungen des Teilbebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

### 2.2. Änderungspunkt 2 – Änderung der Bebauungsbestimmungen

Mit der 3. Änderung des gegenständlichen Teilbebauungsplanes wurde eine Nutzungsänderung von einer Klinik für Herzerkrankungen in Richtung Beauty- und Schönheitsklinik mit Wellnesshotel verfolgt. Die Bebauungsbestimmungen wurden, um das Projekt entsprechenden den Entwürfen umsetzen zu können, abgeändert. Das Projekt sah eine Orientierung des Hauptgebäudes von Nordost nach Südwest mit einem Heranrücken an die nördlich situierte Geländekante vor. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung nach 2008 haben die Investoren von der Errichtung einer Beauty- und Schönheitsklinik mit Wellnesshotel Abstand genommen.

Anstelle der ursprünglich geplanten Beauty- und Schönheitsklinik mit Wellnesshotel wurde im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen eine Klinik zur Behandlung von Personen mit affektiven Störungen, Angsterkrankungen, posttraumatischen Belastungsstörungen und Burn-Out errichtet und im Jahr 2012 eröffnet. Die Orientierung des Hauptgebäudes wurde auf eine Ost-Westerstreckung abgeändert und damit von der Böschungskante im Nordosten abgerückt.

In den rd. 14 Jahren des Bestehens hat sich die Klinik mit rd. 140 Mitarbeiter zu einem Leitbetrieb in Hollenburg und der Region entwickelt in der bislang rd. 17.000 Patienten behandelt wurden. Im Zuge der Covid Pandemie stieg die Nachfrage an Behandlungsplätzen stark an, sodass in den letzten Jahren eine durchschnittliche Auslastung der Klinik von 94% erreicht werden konnte. Die Wartezeit für einen Therapieplatz beträgt derzeit im Durchschnitt vier Monate.

Die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt, dass ein zusätzlicher Bedarf an Vortragssälen, Therapie-räumen, Büros und Patientenzimmer besteht, sodass Überlegungen zur Erweiterung der Gesundheits-einrichtung angestellt wurden. Das Projekt sieht demnach die Errichtung von folgenden Räumlichkeiten vor:

- zwei große Vortragssäle im Erdgeschoss
- Entspannungstherapie- und großer Gruppenraum/ Einzeltherapie-räume im Erdgeschoss
- fünf neue Büroräume für 21 Arbeitsplätze im Erdgeschoss
- insgesamt 38 Patientenzimmer im 1., 2. und 3. Obergeschoss

Mit dem geplanten Ausbau soll der Standort gestärkt und weiterhin gesichert sowie ein Beitrag zur Verbesserung der Gesundheitsversorgung geleistet werden.

Um eine möglichst zweckmäßige und funktionale Erweiterung des Klinikgebäudes mit den oben angeführten Räumlichkeiten zu erreichen soll an den bestehenden Gebäudekomplex in zwei Teilbereichen angebaut werden (siehe Abbildung 4, 5, 6 und 7). Dies erfordert jedoch eine Änderung der Baufluchtlinien.

Eine Aufstockung wurde geprüft, ist jedoch aus statisch Gründen nicht bzw. nur mit sehr hohen Investitionskosten möglich. Eine erste Erweiterung erfolgte bereits durch die Errichtung eines zusätzlichen Geschosses.

Die nunmehr vorliegende Planung entspricht im Wesentlichen jener Planung die vom Gestaltungsbeirat der Stadt Krems im Jahre 2023 positiv beurteilt und die Verlegung der Baufluchtlinien zur Schaffung des rechtlichen Rahmens für die Umsetzung des Projektes empfohlen wurde. Im Protokoll des Gestaltungsbeirates ist festgehalten, dass die neuen Stellplätze versickerungsfähig ausgeführt werden sollen.



Abbildung 4: Blick auf Bestandsfassade und bestehende Feuerwehzufahrt im Bereich des geplanten Zubaus im Nordosten (Aufnahme Architekturbüro DI<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> techn. Andrea Redi)

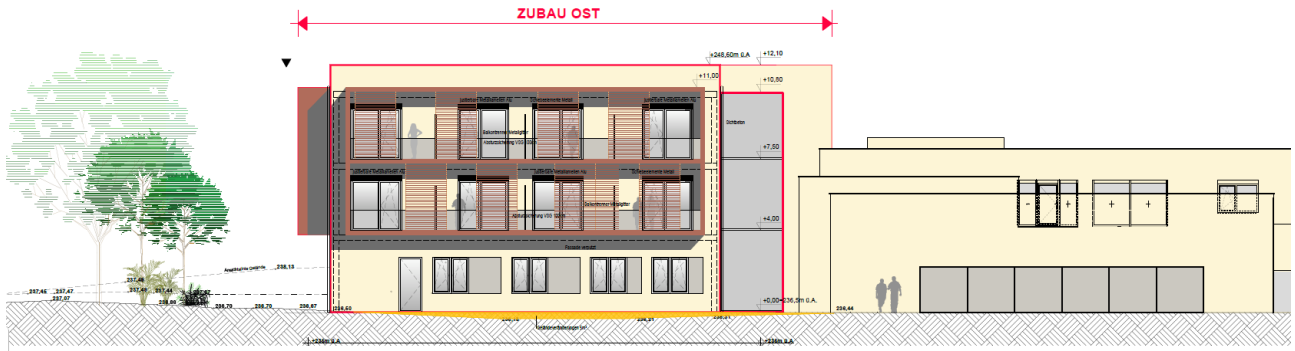


Abbildung 5: Ansicht Zubau an Bestandsfassade im Nordosten (Darstellung Architekturbüro DI<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> techn. Andrea Redi, 2025)



Abbildung 6: Blick vom Parkplatz auf die geplanten Erweiterungsfläche im Südwesten des Gebäudes (Aufnahme Architekturbüro DI<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> techn. Andrea Redi)

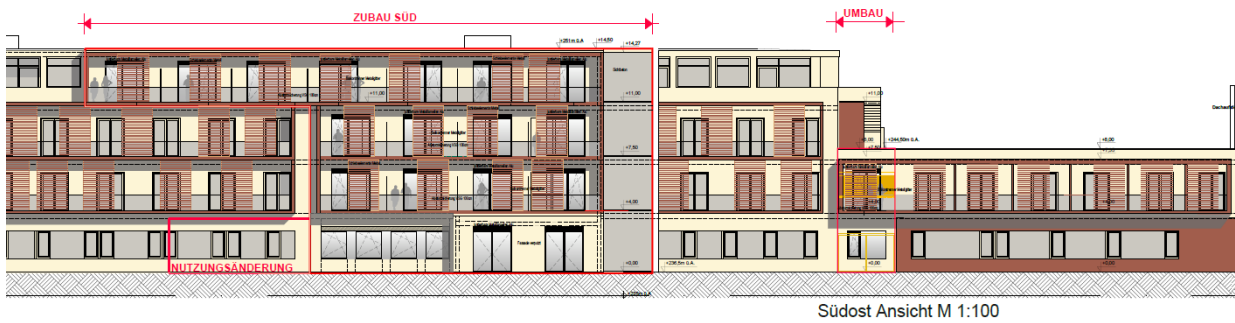


Abbildung 7: Ansicht Zubau im Südosten des Gebäudes (Darstellung Architekturbüro DI<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> techn. Andrea Redi, 2025)

Um die Umsetzung der vorliegenden Planungen, welche eine flächensparende und funktional nachvollziehbare Erweiterung der Klinik darstellen, zu ermöglichen soll der Teilbebauungsplan wie folgt abgeändert werden:

- Die geplanten Zubauten stellen lineare Erweiterungen des bestehenden Gebäudekomplexes dar. Der nördliche Gebäudekomplex soll um ca. 25 m erweitert werden und ragt demnach im rechtskräftigen Teilbebauungsplan in einem Teilbereich um rd. 20 m über die Baufluchtlinie hinaus. Durch eine Abänderung der Baufluchtlinie soll die geplante Erweiterung ermöglicht werden.
- Im südlichen Bereich des Gebäudekomplexes soll die Baufluchtlinie durch eine Abgrenzungslinie zwischen verschiedenen Bebauungsbestimmungen ersetzt und in Richtung Osten verschoben werden.
- Gleichzeitig soll im nördlichen Bereich die Baufluchtlinie näher an den Gebäudebestand verschoben und damit die Bebaubarkeit in Richtung Donautal und Geländekante zurückgenommen werden (siehe Abbildung 3). Durch die Anpassung wird außerdem sichergestellt, dass die bestehende Tiefgarage zur Gänze innerhalb der Baufluchtlinie liegt.
- Im Teilbebauungsplan ist eine Bezugskote von 235,00 m über Adria-Null festgelegt. Ausgehend von dieser Bezugskote ist für das Hauptgebäude eine Gebäudehöhe von 17 m festgelegt. Demnach ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 252,00 m über Adria-Null. Zur besseren Lesbarkeit soll die Angabe der Gebäudehöhe in Form der absoluten Gebäudehöhe erfolgen.
- Durch die geplante Neufestlegung der Baufluchtlinien, welche sich stark an dem Gebäudebestand orientiert, soll die Bebauungsdichte in dem Baufeld mit dem Hauptgebäude gestrichen werden.

Weiters soll für technische Dachaufbauten sowie für ortsbildwirksame Dachaufbauten folgende Bebauungsvorschrift festgelegt werden:

*Technische Dachaufbauten dürfen max. 2,0 Meter (inkl. Verkleidung) über die obere Begrenzung der Gebäudefront ragen und sind von dieser so weit abzurücken, dass sie innerhalb eines 45° Winkels situiert sind. Ortsbildwirksame Dachaufbauten sind grundsätzlich mit Lochblech, einem vergleichbaren Material oder entsprechend der Dacheindeckung zu verkleiden.*

Die geplanten Änderungen erfolgen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Zielsetzung einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung. Weiters soll durch die geplante Abänderung des Teilbebauungsplanes eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung des für die Region wirtschaftlich wichtigen Leitbetriebes geschaffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Teilbebauungsplan grundsätzliche Rahmenbedingungen festlegt. Die konkrete Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben sowie die Einhaltung aller maßgeblichen rechtlichen, technischen und fachlichen Anforderungen sind im Bewilligungsverfahren gesondert zu beurteilen. Im Einzelfall können sich Einschränkungen oder ergänzende Vorgaben für die Ausgestaltung der geplanten Baumaßnahmen ergeben.

### **2.3. Änderungspunkt 3 – Streichung/Abänderung der KFZ-Flächen**

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Teilbebauungsplanes sind zwei Teilflächen als „Kfz – Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche“ ausgewiesen (vgl. 1.3 Rechtsstand).

Jener als „KFZ-Fläche“ abgegrenzter Bereich südlich des Gebäudekomplexes wird bereits als oberirdischer Parkplatz genutzt und ragt im Westen bis in das Baufeld mit der Gebäudehöhe von 17 m hinein. Die zweite ausgewiesene Fläche wird aktuell nicht als Parkplatz genutzt.

In der Vergangenheit hat es in Geltungsbereichen anderer Teilbebauungspläne bei der städtischen Baubehörde vermehrt Ansuchen um Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder auf den für Kraftfahrzeuge ausgewiesenen Flächen gegeben. Aufgrund des Widerspruchs zu den Festlegungen des Bebauungsplanes „Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge“ wurden diese negativ beurteilt.

Es ist jedoch nicht Ziel der Stadt Krems die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder oder sonstigen Nebengebäuden (z.B. Abfallsammelräume) auf den oben beschriebenen Flächen zu verhindern, daher soll die Ausweisung von Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge aus dem Teilbebauungsplan gestrichen und eine neue Festlegung getroffen werden.

Gemäß § 51 Abs. 1 NÖ BO 2014 dürfen im vorderen Bauwuch Garagen einschließlich angebauter Abstellräume sowie Gebäude für Abfallsammelräume oder –stellen mit einer bebauten Fläche von nicht mehr als insgesamt 100m<sup>2</sup> errichtet werden, wenn [...] der Bebauungsplan dies ausdrücklich erlaubt. In den derzeit rechtskräftigen Bebauungsbestimmungen findet sich dazu keine Aussage. Die Errichtung von Garagen etc. im vorderen Bauwuch ist demnach nicht zulässig. Eine diesbezügliche Änderung soll nicht erfolgen.

In der OIB-Richtlinie Begriffsbestimmungen (OIB-330-001/19) wird eine Garage wie folgt definiert „Gebäude oder Teil eines Gebäudes zum Einstellen von Kraftfahrzeugen“. Demnach ist die Errichtung von Fahrradgaragen im vorderen Bauwuch ebenso unzulässig wie in der Festlegung „Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge“.

Gemäß § 51 Abs. 2 NÖ BO 2014 dürfen im seitlichen und hinteren Bauwuch Nebengebäude und -teile sowie oberirdische bauliche Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, errichtet werden, wenn der Bebauungsplan dies nicht verbietet, die bebaute Fläche der Gebäude und die überbaute Fläche der baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> und die Höhe der Fronten dieser Bauwerke (§ 53) an keiner Stelle mehr als 3 m beträgt [...].

Nachdem künftig auf den derzeit rechtskräftig ausgewiesenen Kfz-Flächen ua. die Errichtung von Abstellanlagen für Fahrräder zulässig sein soll und Ziel eine einheitliche Regelung für rechtskräftige „Kfz-Flächen“ ist, wurden die Festlegungen überprüft und soll durch das neue Planzeichen FZ-A „Abstellanlagen für Fahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Bauwerke für Abfallsammelräume oder –stellen“ ersetzt werden. Eine Bebauungsdichte von 30% sowie eine offene Bauweise sollen die Errichtung von adäquaten Anlagen zulassen. Die Ausweisung erfolgt durch ein Baufeld.

Die geplante Erweiterung bedingt auch eine Erweiterung des bestehenden Parkplatzes um insgesamt 36 Stellplätze, wobei davon 5 Stellplätze mit E-Ladeinfrastruktur ausgestattet werden sollen. Ergänzend dazu ist geplant im bestehenden Garagengeschoss 52 überdachte Fahrradabstellplätze zu errichten.

Für das beschriebene Baufeld „FZ-A“ wird, unter Berücksichtigung der Ausführungen oben, eine Bebauungsdichte von 30% sowie eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 3m vorgesehen und entsprechend der neuen Erforderlichkeiten abgegrenzt.

### **Ausgestaltung von Abstellanlagen für Fahrzeuge**

Die Stadt Krems ist bestrebt, die derzeit rechtskräftigen Bebauungsvorschriften insbesondere im Hinblick auf die komplexen Anforderungen der Klimawandelanpassung abzuändern. Damit soll der gegenständliche Teilbebauungsplan betreffend die Regelungsmöglichkeiten gem. § 30 Abs. 2 Z 22 bzw. 24 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 zeitgemäß adaptiert werden.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung wird daher eine Vorgabe zur Gestaltung oberirdischer Abstellanlagen für Fahrzeuge im Bauland festgelegt, die wie folgt unter Bebauungsvorschriften Abs. 1 in den Verordnungstext zum Teilbebauungsplan Eingang findet und für den gesamten Geltungsbereich des Teilbebauungsplanes Gültigkeit hat.

*Oberirdische KFZ-Stellplätze im Bauland, ausgenommen barrierefreie Stellplätze, sind unversiegelt zu halten (z.B. Rasengittersteine). Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.*

Die Bestimmung gilt nicht für barrierefreie Stellplätze, da diese ohne besondere Erschwernis nutzbar sein müssen. Außerdem gilt sie nicht für KFZ-Stellplätze bzw. Flächen, die als öffentliche oder private Verkehrsflächen im Flächenwidmungsplan der Stadt Krems gewidmet sind. Eine Versiegelung des Bodens ist dann gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser

nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann. Mit dieser Maßnahme möchte die Stadt Krems die Auswirkungen des Klimawandels verringern, da Starkregenereignisse und die damit verbundene kurzfristig auftretende, große Menge an Oberflächenwasser, die zum Teil ins örtliche Kanalnetz abfließt, eine Belastung für die Kanalinfrastruktur darstellt. Zudem entstehen durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens kühlende Effekte für das Mikroklima.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 30 Abs. 2 Z 24 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 können im Bebauungsplan Grundflächen in bestimmten Teilen oder in einem bestimmten prozentuellen Ausmaß inklusive deren Oberflächenbeschaffenheit, die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen sind, festgelegt werden.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind auch in der Stadt Krems zunehmend spürbar. Starkregenereignisse und die damit verbundene kurzfristig auftretende, große Menge an Oberflächenwasser, die zum Teil ins örtliche Kanalnetz abfließt, stellen eine Belastung für die Kanalinfrastruktur dar. Die zunehmende Bodenversiegelung trägt dazu bei, dass sich entsprechende Versickerungsflächen für Oberflächenwasser reduzieren und dadurch auch kühlende Effekte auf die Umgebung durch Verdunstung ausbleiben. Zudem sinkt durch längere, heiße Trockenperioden mit wenig Niederschlag und fehlender Versickerung in den Boden der Grundwasserspiegel.

Die Stadt Krems ist mit der Umsetzung mehrerer Projekte und Maßnahmen seit einigen Jahren bestrebt, diesen Entwicklungen entgegenzuwirken. Um auch auf der Ebene des Bebauungsplanes Beiträge zur Klimawandelanpassung leisten zu können, wird folgende Regelung betreffend die Versickerung von Niederschlagswasser im Teilbaugebungsplan festgelegt.

*Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies technisch möglich ist. Dafür ist ein Flächenanteil von mindestens 20% der Bauplatzfläche zu berücksichtigen. Für diese Flächen ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Flächen zur Versickerung können hinsichtlich ihrer Lage durch Freiflächen abgedeckt werden.*

Diese Regelung dient einerseits der Entlastung des Kanalsystems, andererseits können dadurch auch positive Effekte auf die Verdunstung und damit Kühlung der Umgebung sowie auf die Grundwasserneubildung erzielt werden.

Weiters sollen versickerungsfähige Flächen auf Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zum Regenwassermanagement beitragen. Das soll durch folgende Bebauungsvorschrift festgelegt werden:

*Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken, bei denen Flachdächer neu errichtet werden, ist zumindest eine extensive Begrünung der Dachflächen entsprechend dem Stand der Technik vorzusehen. Die Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten und technischer Anlagen, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.*

### 3. VERORDNUNGSTEXT: Abänderung und Ergänzung der Bebauungsvorschriften

Die mit Verordnung vom 23.10.2008, GZ.: KS-Ste-111/7/0-2008 rechtskräftige Bebauungsvorschrift (Rechtskraft: 8.11.2008) lautet wie folgt:

#### **Rechtskräftige Bebauungsvorschrift gem. §2 der Verordnung:**

Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien sind, aufgrund der Hanglage, bergwärts bis 3 m und talwärts bis 5 m Gebäudehöhe und einer Grundrissfläche bis 100 m<sup>2</sup> in Summe zulässig.

#### **Entwurf für die Verordnung:**

Der Gemeinderat der Stadt Krems an der Donau hat in seiner Sitzung am xx.xx.2026, TOP xx, nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen folgende

### VERORDNUNG

beschlossen:

§ 1 Aufgrund der §§29 – 34 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, StF: LGBl. Nr. 3/2015 idGF., wird der

#### **Teilbebauungsplan für die KG Hollenburg „Medizinzentrum“**

dahingehend abgeändert, dass die auf der hierzu gehörigen Plandarstellung durch rote Signatur dargestellten Festlegungen der Bebauung und der Verkehrserschließung erlassen werden.

#### § 2 Bebauungsvorschriften

- (1) Nebengebäude außerhalb der Baufluchtlinien sind, aufgrund der Hanglage, bergwärts bis 3 m und talwärts bis 5 m Gebäudehöhe und einer Grundrissfläche bis 100 m<sup>2</sup> in Summe zulässig.
- (2) Oberirdische KFZ-Stellplätze im Bauland, ausgenommen barrierefreie Stellplätze, sind unversiegelt zu halten (z.B. Rasengittersteine). Eine Versiegelung des Bodens ist gegeben, wenn der Boden luft- und wasserdicht abgedeckt wird, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann.
- (3) Bei Neu- und Zubauten ist die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund sicherzustellen, soweit dies technisch möglich ist. Dafür ist ein Flächenanteil von mindestens 20% der Bauplatzfläche zu berücksichtigen. Für diese Flächen ist ein natürlicher Bodenaufbau beizubehalten oder durch geeignete Substrate ein zur Bepflanzung bzw. für das Regenwassermanagement geeigneter Bodenaufbau herzustellen. Flächen zur Versickerung können hinsichtlich ihrer Lage durch Freiflächen abgedeckt werden.
- (4) Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Bauwerken, bei denen Flachdächer neu errichtet werden, ist zumindest eine extensive Begrünung der Dachflächen entsprechend dem Stand der Technik vorzusehen. Die Bestimmung gilt nicht für jene Bereiche eines Daches, deren Begrünung aufgrund notwendiger technischer Aufbauten und technischer Anlagen, transparenter Dachdeckungen oder Dachterrassen nicht möglich ist.
- (5) Technische Dachaufbauten dürfen max. 2,0 Meter (inkl. Verkleidung) über die obere Begrenzung der Gebäudefront ragen und sind von dieser so weit abzurücken, dass sie innerhalb eines 45° Winkels situiert sind. Ortsbildwirksame Dachaufbauten sind grundsätzlich mit Lochblech, einem vergleichbaren Material oder entsprechend der Dacheindeckung zu verkleiden.

- (6) Die Errichtung von Flachdächern ist zulässig.
- § 3 Die vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung gemäß § 5 Abs. 1 Verordnung über die Ausführung des Bebauungsplanes, LGBl. 8200/1 in der derzeit geltenden Fassung, verfasste Plandarstellung GZ: KS-Ste-111/4/2-2026, ist als Schwarz-Rot-Darstellung ausgeführt. Diese Verordnung und die dazugehörige Plandarstellung liegen beim Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, 3500 Krems, Bertschingerstraße 13, während der Parteienverkehrszeiten zur allgemeinen Einsichtnahme auf.
- § 4 Diese Verordnung tritt gemäß § 50 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz, LGBl. Nr. 1026 in der derzeit geltenden Fassung, mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Verordnung treten der bisher geltende Teilbebauungsplan für die KG Hollenburg – Medizinzentrum 3. Änderung, mit der Plan-Nr.: GZ.: KS-Ste-111/1/0-2008 sowie die mit Verordnung vom 23.10.2008 (Rechtskraft: 8.11.2008) (GZ: KS-ste-111/7/0-2008) beschlossenen Bebauungsvorschriften außer Kraft.

## 4. ANHÄNGE

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Rechtskräftiger Teilbebauungsplan mit Verordnung

### Anhang 1 - Abkürzungsverzeichnis:

Abs.	Absatz
BS	Bauland-Sondergebiet
BW	Bauland-Wohngebiet
BA	Bauland-Agrargebiet
DKM	Digitale Katastralmappe
gem.	gemäß
Gst.	Grundstück
Kfz	Kraftfahrzeuge
KG	Katastralgemeinde
m	Meter
NÖ BO	Niederösterreichische Bauordnung
NÖ ROG	Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz
Nr.	Nummer
Parz.	Parzelle
rd.	rund
TBPL	Teilbebauungsplan
ua.	unter anderem
vgl.	vergleiche
z.B.	zum Beispiel