

ENTWURF
ERLÄUTERUNGSBERICHT
mit Plandarstellungen zur

64. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES
in der Stadt Krems an der Donau

(Öffentliche Auflage 23.09.2025 – 04.11.2025)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES.....	4
2.	RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUM- ORDNUNGSPROGRAMMES	4
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	4
2.2	Naturgefahren	5
2.3	Baulandbilanz	7
3.	ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN.....	8
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP)	8
3.2	Naturschutzrechtliche Festlegungen	8
3.3	Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK Krems)	8
4.	ÄNDERUNGSPUNKTE.....	9
4.1	Änderungspunkt 1: Abänderungen / Ergänzungen von Kenntlichmachungen.....	9
4.1.a	Elektrische Energie (Änderungspunkt 1a)	9
4.1.b	Funk- und Sendestationen mit besonderer Bedeutung (Änderungspunkt 1b).....	9
4.1.c	Kenntlichmachung der neuen Siedlungsgrenzen gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm (Änderungspunkt 1c)	9
4.2	Änderungspunkt 2: Planberichtigung	10
4.2.a	Abänderung der Legende (Änderungspunkt 2a)	10
4.2.b	Bereinigungen in der Plandarstellung (Änderungspunkt 2b)	10
4.2.c	Richtigstellung Beschriftung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ (Änderungspunkt 2c)	11
4.3	Änderungspunkt 3: Anpassungen an Mappenberichtigungen und Teilungspläne	12
4.3.a	KG Weinzierl (Änderungspunkt 3a)	12
4.3.b	KG Stein (Änderungspunkt 3b)	12
4.3.c	KG Gneixendorf (Änderungspunkt 3c)	12
4.3.d	KG Krems (Änderungspunkt 3d)	12
4.3.e	KG Egelsee (Änderungspunkt 3e)	13
4.3.f	KG Landersdorf (Änderungspunkt 3f).....	13
4.3.g	KG Hollenburg (Änderungspunkt 3g).....	13
4.3.h	KG Angern (Änderungspunkt 3h)	13
4.4	Änderungspunkt 4: Änderungen / Neuausweisungen von Verkehrsflächen.....	14
4.4.a	KG Krems (Änderungspunkt 4a).....	14
4.4.b	KG Weinzierl (Änderungspunkt 4b).....	18
4.4.c	KG Hollenburg (Änderungspunkt 4c).....	19
4.4.d	KG Rehberg (Änderungspunkt 4d)	21
4.5	Änderungspunkt 5: Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung, KG Krems und KG Stein	24
4.5.a	Fall 1 – Bestandserhaltung durch effiziente Nutzung (Änderungspunkt 5a)	28
4.5.b	Fall 2 (Änderungspunkt 5b)	38
4.5.c	Fall 3 – Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestandes (Änderungspunkt 5c).....	38
4.5.d	Fall 4 – Stadtentwicklung mit hohen Dichten	51
4.6	Änderungspunkt 6: Abänderung von Baulandwidmungsarten	52
4.7	Änderungspunkt 7: Anbindung Motel – Tankstelle Gneixendorf.....	57
4.8	Änderungspunkt 8: geringfügige Baulandneuwidmung.....	61
4.9	Änderungspunkt 9: Kremstalstraße	65

<u>5.</u>	<u>PLANDARSTELLUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE</u>	<u>66</u>
<u>6.</u>	<u>ANHÄNGE</u>	<u>67</u>

1. ALLGEMEINES

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems an der Donau wurde mit Bescheid des Amtes der NÖ Landesregierung vom 03.12.1975 erstmalig rechtsgültig. Die 46. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes – Digitalisierung des Flächenwidmungsplanes – wurde am 23.08.2007 rechtskräftig.

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems an der Donau liegt aktuell in der Fassung der 62. Änderung (Rechtskraft 22.09.2024) vor.

Die 63. Änderung des Flächenwidmungsplans befindet sich derzeit im Verfahren (öffentliche Auflage von 10.12.2024 bis 21.01.2025) und wird derzeit für den Beschluss durch Gemeinderat fertiggestellt.

Als Grundlage für die 64. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes wird die digitale Katastermappe mit Stand Oktober 2023 herangezogen.

Soweit in diesem Erläuterungsbericht personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen diese alle Geschlechter gleichermaßen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUM- ORDNUNGSPROGRAMMES

Entsprechend §25 Abs.4 Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) 2014 sind „(...) *unbeschadet einer allfälligen Verpflichtung zur Durchführung einer strategischen Umweltprüfung jedenfalls die Themen Bevölkerungsentwicklung, Naturgefahren und Baulandbilanz aufzuarbeiten und darzustellen, soweit dies nicht bereits in einem verordneten Entwicklungskonzept enthalten ist.* (...)“.

Nachdem für die Stadt Krems kein verordnetes Örtliches Entwicklungskonzept vorliegt, werden die Themen **Bevölkerungsentwicklung**, **Naturgefahren** und **Baulandbilanz** im Folgenden aufgearbeitet und dargestellt.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Krems an der Donau ist mit über 25.000 Hauptwohnsitzern die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs und weist eine Gesamtfläche von 51,6 km² auf. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre ist in der Tabelle 1 zusammengefasst dargestellt. Die Stadt Krems zeichnet eine hohe Attraktivität für Nebenwohnsitzer aus, die sich im Wesentlichen mit den universitären Einrichtungen begründen lässt. Insgesamt waren im Jänner 2025 5.934 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2015-2025

Jahr	Gesamteinwohner	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
2015	28.973	24.082	5.765
2016	29.511	24.418	5.962
2017	29.799	24.678	6.031
2018	29.717	24.678	5.039
2019	30.087	24.954	5.133
2020	30.450	25.124	5.326
2021	30.261	24.932	5.329
2022	30.806	25.027	5.779
2023	31.383	25.417	5.966
2024	31.478	25.554	5.924
2025	31.615	25.681	5.934

Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Krems in Zahlen 2025

Die Abnahme der Nebenwohnsitzer von 2017 auf 2018 ist auf das 2017 neu erlassenen Wählerevidenzgesetz zurückzuführen. Aufgrund des neuen Wählerevidenzgesetzes wurden die Nebenwohnsitz gemeldeten Personen angeschrieben und durch die Rückmeldungen eine Berichtigung des Melderegisters erreicht.

Die Zahl der Hauptwohnsitzer ist im Vergleich zu den Vorjahren gestiegen und betrug im Jänner 2025 25.681. Der Bevölkerungsanstieg ist auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Die Geburtenbilanz blieb auch im Jahr 2025 negativ (487 Geburten, 599 Sterbefälle).

2.2 Naturgefahren

Entsprechend den Festlegungen in §15 Abs.2 Z2 NÖ ROG 2014 sind im Flächenwidmungsplan *Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, (...), Überflutungsgebiete, (...), Bergbauggebiete, Gefahrenzonen und dergleichen) kenntlich zu machen* und nach §25 Abs.4 NÖ ROG 2014 zu beschreiben.

– Gefahrenzonenplan des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung

In den Jahren 2017/2018 wurde vom Forsttechnischen Dienst für Wildbach- und Lawinenverbauung der Gefahrenzonenplan aus dem Jahr 1999 überarbeitet.

Die Siedlungsentwicklung der letzten 20 Jahre sowie die neuen technischen Möglichkeiten wie bspw. das digitale Geländemodell ergaben mancherorts wesentliche Änderungen der Abflussverhältnisse gegenüber den Berechnungen aus dem Jahr 1999.

Die endgültige Fassung der Revision 2018 des Gefahrenzonenplanes wurde vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus am 10.10.2018 genehmigt (Zahl: BMNT-LE.3.3.3/0095-III/5/2018).

Der Gefahrenzonenplan 2018 ist im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht und wurde als Grundlage für die Erlassung einer Bausperre gemäß §26 Abs.2b NÖ ROG 2014 herangezogen. Die Verordnung ist seit 19.10.2018 rechtskräftig.

Die Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, StF: BGBl. Nr. 436/1976 definiert in §6, dass auf der Gefahrenzonenkarte Gefahrenzonen unter Zugrundelegung eines Ereignisses mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von zirka 150 Jahren abzugrenzen sind.

Die rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Neubauten innerhalb der roten Gefahrenzone sowie eine Erhöhung der gefährdeten Personen sind unzulässig. Bauliche Maßnahmen am Bestand (Bestandserhaltung gem. §34 NÖ BO 2014) können unter Einhaltung besonderer Vorschriften zulässig sein, wenn dadurch eine maßgebliche Verbesserung erzielt werden kann. Dies ist jedenfalls durch eine gutachterliche Stellungnahme zu dokumentieren. Eine etwaige Baubewilligung gilt nur im Zusammenhang mit diesem gutachterlichen Nachweis.

Die gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist. In der Praxis bedeutet dies, dass eine Bebauung in gelben Gefahrenzonen unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich ist. In jenen gelb markierten Flächen der Bausperre soll demnach nicht jegliche Bebauung verhindert werden, sondern nur jene Bauvorhaben, die keine technischen oder anders gearteten Schutzmaßnahmen vorsehen. Daher ist im Rahmen eines etwaigen Bauverfahrens ein Gutachten (z.B. Gutachten zu technischen Schutzmaßnahmen oder hydrogeologisches Gutachten) einzuholen. Das Gutachten muss zu dem Schluss kommen, dass es durch die angedachte Baumaßnahme zu keiner maßgeblichen Veränderung der Abflussverhältnisse und keiner maßgeblichen Benachteiligung Dritter kommt, sowie der Eigen- und Fremdschutz gewährleistet ist. Unter Einhaltung der zu berücksichtigenden Auflagen im Gutachten ist eine Bebauung nur für das begutachtete Projekt zulässig und läuft somit dem Ziel der vorliegenden Bausperre nicht zuwider.

– Gefahrenzonenplan / Hochwasserschutz für den Kremsfluss

Für den Kremsfluss liegt ein Gefahrenzonenplan vom Juli 2003 vor. Dieser Gefahrenzonenplan wurde vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft genehmigt (Schreiben vom 17.12.2004, UW.3.3.1/0288-VII/5/2004).

In den letzten Jahren wurde der Ausbau des Hochwasserschutzes entlang dem Kremsfluss forciert. Der Abschnitt Hafenstraße bis zum Auslauf Unterwerkskanal/Bertagnoli-Wehr/Milotabrücke konnte bereits fertiggestellt werden. Der anschließende Abschnitt bis zur Gemeindegrenze Senftenberg (rd. 1,6km Länge) ist derzeit in Bau und soll Ende 2025 fertiggestellt sein.

Aufgrund der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurden im Auftrag vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Amt der Niederösterreichischen Landesregierung zwei Revisionen zum Gefahrenzonenplan durchgeführt. Die Revision 2011 bezieht sich auf den Abschnitt zwischen der Hafenstraßenbrücke und dem Pfannlsteg (GZ.: 000709p). Die Revision 2016 reicht vom Pfannlsteg bis zur Milotabrücke (GZ.: 220015p).

Die Revision 2016 zum Gefahrenzonenplan ist im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht und Grundlage für die rechtskräftige Bausperre gemäß §26 Abs.2b NÖ ROG 2014.

Der Hochwasserschutz von der Hafenstraßenbrücke bis Polder Theiss liegt im Verantwortungsbereich des Krems-Donau-Kamp-Hochwasserschutzdamms Wasserverbands. Aufgrund des Hochwassers im Juni 2013 ist eine Sanierung der bestehenden Hochwasserschutzdämme erforderlich. Ein entsprechendes Projekt wurde erstellt und wasserrechtlich verhandelt. Der Bescheid wurde von der Bezirkshauptmannschaft Krems erlassen (GZ.: KRW2-WA-0425/014, 17.1.2017). Die Dammsanierung im Abschnitt S33 Brücke bis Kläranlage GAV Krems (GZ.: 227514P, Mai 2016) ist bereits abgeschlossen. Der Abschnitt bis zur Hafenstraßenbrücke befindet sich in Umsetzung.

– Hochwasserschutz Donau – Stein

Das Hochwasserereignis 2002 hat gezeigt, dass bei der derzeit geltenden Abflussmenge (HQ) eine Erhöhung des bestehenden Hochwasserschutzes Stein notwendig ist. Dabei ist eine Erhöhung der mobilen Wände um rd. 30 cm sowie eine Erhöhung der stationären Dämme und Stahlbetonmauern um rd. 50 bis 80 cm erforderlich. Die Maßnahmen sind wasserrechtlich bewilligt und sollen voraussichtlich 2026 errichtet werden.

– Geogene Gefahrenhinweiskarte (Quelle: NÖ Atlas, atlas.noel.gv.at)

Im Auftrag des Landes NÖ wurde in einem Forschungsprojekt der BOKU Wien für alle niederösterreichischen Gemeinden Gefahrenhinweiskarten für Rutschungen und Stürze erstellt. Durch die Berücksichtigung dieser bei Widmungs- und Bauverfahren sollen Schäden und Risiken durch Rutschungen und Stürze insbesondere in Siedlungsbereichen und an Straßen minimiert werden.

Rutschprozesse sind im Gebiet der Stadt Krems an der Donau im Bereich südlich der Donau und in den Tälern nördlich des Stadtgebietes (Reisperbachtal, Alauntal, Kremstal) ausgewiesen. Hinweise auf Sturzprozesse sind in der Gefahrenhinweiskarte kleinflächig im Bereich der Täler nördlich des Stadtgebietes ausgewiesen. Im Falle einer Flächenwidmung innerhalb der farblich ausgewiesenen Flächen ist je nach Farbabstufung eine Vorbegutachtung durch den geologischen Dienst des Landes Niederösterreich oder eine genaue Erkundung und Erstellung eines Gutachtens durch einen Experten erforderlich.

2.3 Baulandbilanz

Die Baulandbilanz (Stand: 62. Änderung des Flächenwidmungsplans) liegt in tabellarischer Form dem Erläuterungsbericht als Anhang bei.

Wie in der beiliegenden Flächenbilanz ersichtlich befinden sich größere Wohnbaulandreserven in den Ortschaften Gneixendorf (12,4 ha, 35,5%), Rehberg (9,3 ha, 19,4%) und Egelsee (8,5 ha, 20,1%). Es handelt sich hierbei größtenteils um Grundstücke, die bereits in den 70er und 80er Jahren als Bauland gewidmet wurden und überwiegend im Eigentum von privaten Personen stehen. Die Flächen werden meist für familieneigene Zwecke gehortet oder sind aus anderen Gründen nicht verfügbar.

In der KG Krems ist der Anteil der Baulandreserven weitaus geringer und liegt derzeit bei 14,3% (26 ha). Davon ist rd. 23,7 ha als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

In der KG Stein ist der Anteil der Baulandreserven mit 11,4% (4,69 ha) eher gering. Die unbebauten Flächen liegen vereinzelt im Reisperbachtal sowie „Am Rosenhügel“ und sind in privaten Besitz.

In der KG Weinzierl bestehen Baulandreserven von 60,7 ha (rd. 21,6%). Der Großteil hiervon ist jedoch als Industrie- und Betriebsgebiet (rd. 58 ha) gewidmet.

In der KG Landersdorf ist der Anteil der Wohnbaulandreserven mit 9,8% (rd. 2,5 ha) eher gering. Diese stellen kleinflächige Wohnbaulandreserven in den Einfamilienhausgebieten dar.

Die Ortschaften Hollenburg (11,88 ha, 39,1 %), Angern (1,1 ha, 10,2%) und Thallern (5,9 ha, 23,9%) weisen vorwiegend Reserven im Wohnbauland auf. Es handelt sich hierbei größtenteils um Grundstücke, die bereits in den 70er und 80er Jahren als Bauland gewidmet wurden und überwiegend im Eigentum von privaten Personen stehen. Die Flächen werden meist für familieneigene Zwecke gehortet oder sind aus anderen Gründen nicht verfügbar. In der KG Angern sind darüber hinaus 1,7 ha unbebaute Betriebs- und Sondergebietsflächen vorhanden.

3. ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP)

Das Stadtgebiet von Krems an der Donau liegt im Geltungsbereich des RegROP Raum Krems (LGBI. 14/2025 idgF.). Die geplanten Änderungspunkte sind in der beiliegenden Plandarstellung (siehe Beilage 1) zum RegROP Raum Krems dargestellt (LGBI. 14/2025, Anlage 07 und 08).

3.2 Naturschutzrechtliche Festlegungen

– Europaschutzgebiete

Im Stadtgebiet von Krems an der Donau sind gemäß Verordnung über die Europaschutzgebiete LGBI. 5500/6 idgF. folgende Schutzgebiete festgelegt:

- §2 Europaschutzgebiet Vogelschutzgebiet (VS) „Tullnerfelder Donau-Auen“
- §8 Europaschutzgebiet Vogelschutzgebiet (VS) „Kamp- und Kremstal“
- §15 Europaschutzgebiet Vogelschutzgebiet (VS) „Wachau – Jauerling“
- §24 Europaschutzgebiet Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiet „Wachau“
- §26 Europaschutzgebiet Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiet „Kamp- und Kremstal“
- §33 Europaschutzgebiet Fauna-Flora-Habitat (FFH) - Gebiet „Tullnerfelder Donau-Auen“

– Landschaftsschutzgebiet

Die Katastralgemeinden Egelsee, Stein und Scheibenhof liegen gemäß §2 Abs.17 Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete LGBI. 5500/35 idgF. im Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“.

3.3 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK Krems)

Seit Anfang 2021 wird intensiv an der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gearbeitet. In den vergangenen drei Jahren haben Bürger:innen, Mitglieder des Gemeinderates sowie Expert:innen aus unterschiedlichen Fachbereichen ihre Ideen, Anliegen, Fakten und Erwartungen in einen breit angelegten Diskussionsprozess aufbauend auf dem Stadtentwicklungskonzept Krems 2030 eingebracht, dessen Ergebnis das ÖEK Krems 2040 ist.

Im März 2023 hat der Gemeinderat der Stadt Krems einen einstimmigen Grundsatzbeschluss zu den gemeinsam erarbeiteten Zielen und Maßnahmen gefasst, welcher die Grundlage für die weiteren Bearbeitungsschritte darstellt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die Festlegung der Rahmenbedingungen zur Prüfung der Widmungsfestlegung Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet nachhaltige Bebauung (siehe Änderungspunkt 5 – Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung).

Anfang 2024 wurden die Unterlagen zur Entscheidung über die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) an das Land NÖ übermittelt. Hierzu ist in einem ersten Schritt die Festlegung des Untersuchungsgegenstands (Screening) und darauf aufbauend die Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping) erfolgt, womit vor allem der Inhalt der SUP, der Umfang, der Detaillierungsgrad und die Prüfmethode dargestellt wurden.

Der Entwurf zum Örtlichen Entwicklungskonzept lag für 6 Wochen, in der Zeit von 16. Jänner bis 27. Februar 2025 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Die Gutachten der Sachverständigen des Amtes der NÖ Landesregierung liegen seit Juni 2025 vollständig vor. Derzeit wird das Örtliche Entwicklungskonzept fertiggestellt und die Unterlagen für den Beschluss durch den Gemeinderat vorbereitet.

4. ÄNDERUNGSPUNKTE

4.1 Änderungspunkt 1: Abänderungen / Ergänzungen von Kenntlichmachungen

4.1.a Elektrische Energie (Änderungspunkt 1a)

Im Rahmen der Bearbeitung und öffentlichen Auflage des Örtlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Krems wurden die Kenntlichmachungen neu erhoben. Bei der elektrischen Energie wird das Umspannwerk in der Brennaustraße auf Grundstück Nr. 237/4, KG Weinzierl ergänzt.

In Hollenburg wird im südöstlichen Teil der Katastralgemeinde der Verlauf einer 110kV und einer 380kV Leitung ergänzt.

4.1.b Funk- und Sendestationen mit besonderer Bedeutung (Änderungspunkt 1b)

Die Kenntlichmachung Funk- und Sendestationen mit besonderer Bedeutung sollen auf den aktuellen Stand gebracht werden. Dazu werden vier Sendemasten, verortet in der Austraße, der Stratzinger Straße, der Lasensteinstraße und Im Alauntal, im Flächenwidmungsplan ergänzt.

4.1.c Kenntlichmachung der neuen Siedlungsgrenzen gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm (Änderungspunkt 1c)

2025 werden erstmals flächendeckend in ganz Niederösterreich Regionale Raumordnungsprogramme verordnet. Die insgesamt 20 Raumordnungsprogramme basieren auf einem landesweiten Planungsprozess (Regionale Leitplanungen). Dabei wurde eine partnerschaftliche Abstimmung zwischen den 573 niederösterreichischen Gemeinden, dem Land sowie Expertinnen und Experten durchgeführt (vgl. <https://www.raumordnung-noe.at/region/regionale-raumordnungsprogramme>, August 2025).

Das Regionale Raumordnungsprogramm Raum Krems gilt für die Stadt Krems und den Verwaltungsbezirk Krems und besteht aus einem Verordnungstext, der Kartenanlagen, der Liste der Siedlungsgrenzen und der Liste der Eignungszonen für die Gewinnung mineralischer Rohstoffe. Das Regionale Raumordnungsprogramm Raum Krems ist seit 29.01.2025 in Kraft.

In der 64. Änderung des Flächenwidmungsplans sollen die Siedlungsgrenzen gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Krems neu kenntlich gemacht werden.

Grundlage hierfür sind die vom Amt der NÖ Landesregierung zur Verfügung gestellten digitalen Daten. Da die rechtsgültige Plandarstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes jedoch im Maßstab 1:50.000 erstellt wurde, ergeben sich im Detail Diskrepanzen zwischen der rechtskräftigen Baulandgrenze im Flächenwidmungsplan der Stadt Krems und den zur Verfügung gestellten digitalen Daten der Siedlungsgrenzen. Gemäß den Erläuterungen zur Verordnung über ein Regionales Raumordnungsprogramm Raum Krems wird der Maßstab 1:50.000 gewählt, da dies der „Standardmaßstab“ für multithematische, überörtliche Festlegungen in der Raumordnung ist. In der Planungssystematik erfolgt eine Konkretisierung des Regionalen Raumordnungsprogramms durch die Gemeinden (Örtliches Entwicklungskonzept, Flächenwidmungsplanung) (vgl. <https://www.raumordnung-noe.at/region/regionale-raumordnungsprogramme/reg-rop-neu-5>; August 2025.).

Den Erläuterungen zur Verordnung folgend, werden die Siedlungsgrenzen im Flächenwidmungsplan neu kenntlich gemacht und unter Berücksichtigung der bestehenden Grenzen der Baulandwidmung konkretisiert.

4.2 Änderungspunkt 2: Planberichtigung

4.2.a Abänderung der Legende (Änderungspunkt 2a)

Die in der Legende auf Planblatt 4 vorhandene Zusatzbeschriftung „BS-3 Schule, Kindergarten“ soll gestrichen werden, da diese im Flächenwidmungsplan nicht mehr verwendet wird. Die Bildungseinrichtungen wurden unter der Zusatzbeschriftung „BS-11 Bildungseinrichtungen“ zusammengefasst.

4.2.b Bereinigungen in der Plandarstellung (Änderungspunkt 2b)

Beim Änderungspunkt 2b handelt es sich um die Bereinigung geringfügiger Ungenauigkeiten in den Plandarstellungen, die im Zuge der Bearbeitung augenscheinlich wurden. Es handelt sich hierbei um eine reine Korrektur der Plandarstellung, ohne Änderung des Planungswillens der Stadt Krems.

Öffentliche Verkehrsflächen

In der 62. Änderung des Flächenwidmungsplans wurden kleinteilige Flächen entlang von bestehenden Straßen in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Im Zuge der digitalen Einarbeitung dieser Änderungspunkte in den Rechtsstand des Flächenwidmungsplans wurden diese Flächen irrtümlich nicht mit den bestehenden Vö-Widmungen zusammengeführt, wodurch Widmungsgrenzen inmitten der Vö-Widmung entstanden sind.

Im Detail betrifft dies 11 Flächen in einem Ausmaß zwischen 0,2 – 20m² an folgenden Straßenzügen:

- Am Katzensteig
- Bründlgraben
- Campus
- Frauenbergstiege
- Gneixendorfer Hauptstraße
- Kraxenweg
- Landersdorfer Straße
- Mittergriesweg
- Mühlgasse
- Utzstraße

Im gegenständlichen Änderungsverfahren soll die planliche Darstellung korrigiert, die nicht erforderlichen Widmungsgrenzen gestrichen und die Vö-Flächen vereinigt werden. Es handelt sich hierbei um eine reine Korrektur der Plandarstellung, ohne Änderung der Flächenwidmung.

Gewässerfläche, KG Rehberg

Am Grundstück Nr. 1840, KG Rehberg ist im Bereich der Gemeindegrenze eine kleinflächige Restfläche fälschlicherweise als Gewässerfläche ausgewiesen worden. Dies soll bereinigt und die Fläche (< 0,1m²) dem angrenzenden Grünland-Land- und Forstwirtschaft zugeschlagen werden.

Bauland-Betriebsgebiet, KG Weinzierl bei Krems

Das Grundstück Nr. 405/2, KG Weinzierl bei Krems ist eine im Besitz der Stadt Krems stehende Straßenparzelle und als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Durch eine zeichnerische Ungenauigkeit ist eine Restfläche (< 0,5m²) inmitten der öffentlichen Verkehrsfläche als Bauland-Betriebsgebiet (BB) ausgewiesen. Dieser Irrtum soll bereinigt und die Fläche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) zugeschlagen werden.

4.2.c Richtigstellung Beschriftung Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ (Änderungspunkt 2c)

Im Flächenwidmungsplan soll die Beschriftung von Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ dahingehend abgeändert werden, dass die höchstzulässige Geschosßflächenzahl direkt nach der Abkürzung BKN angeführt wird. Der Zusatz „Handelseinrichtungen“ soll am Ende der Beschriftung stehen.

Dies bedeutet, dass die Beschriftung derzeit beispielweise BKN-H-3,2 lautet und auf BKN-3,2-H angepasst wird. Dadurch soll klargestellt werden, dass die angeführte Zahl die höchstzulässige Geschosßflächenzahl darstellt und sich nicht auf den Zusatz „Handelseinrichtungen“ bezieht.

Es handelt sich hierbei um eine rein formale Korrektur der Plandarstellung (Änderung der Reihenfolge der Beschriftung), ohne inhaltliche Änderung der Flächenwidmung. Die Korrektur wird im Plan in grüner Farbe dargestellt.

4.3 Änderungspunkt 3: Anpassungen an Mappenberichtigungen und Teilungspläne

Bei dem gegenständlichen Änderungspunkt werden durchgeführte und absehbare Teilungspläne sowie Mappenberichtigungen in den Flächenwidmungsplan übernommen. Darüber hinaus wird der Flächenwidmungsplan punktuell an die aktuelle Plangrundlage, DKM mit Stand vom 10.2023 angepasst.

Hierbei handelt es sich um geringfügige Anpassungen der Flächenwidmung zur Sicherstellung der Plankonformität. Ein geänderter Planungswille der Stadt Krems liegt nicht vor.

Zur Unterscheidung der Anpassungen zu den inhaltlichen Änderungspunkten werden diese in der Plandarstellung in grüner Farbe dargestellt.

Beim Änderungspunkt 3 handelt es sich um die Anpassung von Widmungsgrenzen an aktuelle Plangrundlagen zur Sicherstellung der Plankonformität ohne Änderung der festgelegten Widmungsarten (kein geänderter Planungswille). Wesentliche negative Umweltauswirkungen, wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz können daher von vornherein ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Anpassungen haben diese keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz.

4.3.a KG Weinzierl (Änderungspunkt 3a)

Gst.Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
21/5 (vgl. auch Pkt. 3d)	Lehnergasse	Vö	BW	Schubert, GZ 53141M-W
348, 633, 634, 647	Zwettler Gasse / Weinzierl	BA, Vö	BA, Vö	Schubert, GZ 53899M
.74, 343, 398/1	Pointgasse	BW, Vö	BW, Vö	Schubert, GZ 53868 und GZ 53868M

4.3.b KG Stein (Änderungspunkt 3b)

Gst.Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
.188, .196, 1431, 1432	Passauerhofgasse	BK, Vö	BK, Vö	Schubert, GZ 53374M

4.3.c KG Gneixendorf (Änderungspunkt 3c)

Gst.Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
197	Limbergstraße	Vö	BA	Anpassung an DKM

4.3.d KG Krems (Änderungspunkt 3d)

Gst.Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
.13, .14, .15, .16, .17, .18, 3199/5, 3199/6, 3199/30	Schmidgasse, Stiebargasse, Körnermarkt	BK-H, BKN-H-2,8, Vö	BK-H, BKN-2,8-H BKN-3-H, Vö	Anpassung an DKM
3585, 3587, 3588, 3590	Lehnergasse	BW/BS-Kfz, BW	BW/BS-Kfz, BW, Vö	Schubert, GZ 53141M-K
659/4	Schießstattgasse	BW, Vö	BW, Vö	Schubert, GZ 53810
2921	Bründlgraben	BW	Vö	Schubert, GZ 52798-1
.485, 3214/4	Mölkergasse	BK-H	Vö	Schubert, GZ 53907M

4.3.e KG Egelsee (Änderungspunkt 3e)

<i>Gst.Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
.119, .120, 836/6, 838/2, 841/1	Im Alauntal	BW	Glf, Vö	Terragon, GZ 13080
1379/1, 1380/2, 2168/1	Dr.-Max-Thorwesten-Straße, Sentalstraße	BW, Vö	Ggü-1, Vö	Hiller, GZ 521/2014-MB

4.3.f KG Landersdorf (Änderungspunkt 3f)

<i>Gst.Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
.121, 143/1	Landersdorfer Straße / Weinzierl	Vö	BW	Hiller, GZ 2104/2023-A

4.3.g KG Hollenburg (Änderungspunkt 3g)

<i>Gst.Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
.22/1, 56/2, 56/4	Untere Hollenburger Hauptstraße	BA	Vö	Thurner, GZ 12536-2024
.119, 1027, 1042, 1045	Dorfstraße	BW, Vö	BW, Vö	Anpassung an DKM

4.3.h KG Angern (Änderungspunkt 3h)

<i>Gst.Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
25/1	Dorfstraße	BA	Vö	Schubert, GZ 53784

4.4 Änderungspunkt 4: Änderungen / Neuausweisungen von Verkehrsflächen

4.4.a KG Krems (Änderungspunkt 4a)

Kremstalstraße (L73, südlich Mühlgasse) – *Umwidmung von Grundstücken bzw. Grundstücksteilen der Parz. Nr. .524, .525, .526, .530, 737/1, 741, 742, 746/2, 749, 751, 754, KG Krems*

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 220m² bebautem Bauland-Wohngebiet (BW)

Der Straßenzug Kremstalstraße (L73, südlich Mühlgasse) Hausnr. 66 - 88 wird im Zweirichtungsverkehr befahren und verfügt derzeit über keinen durchgehenden Gehsteig. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre und der fortschreitenden Wohnbebauung plant die Stadt Krems zu Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung der Situation für den nicht motorisierten Verkehr die Errichtung eines möglichst durchgehenden Gehsteiges in einer Breite von 1,5-2,0m. Die bauliche Herstellung eines durchgängigen Erschließungsnetzes für fußläufige Verbindungen innerhalb und zwischen den Wohnvierteln sowie zu den Hauptachsen nimmt dabei eine bedeutende Rolle ein.

Der Gemeinderat hat folgende Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts beschlossen, die diesem Änderungspunkt zugrunde liegen:

Ziel:

9.1 - Netz für die aktive Mobilität verdichten

Maßnahme:

43 - Herstellung eines durchgängigen fußläufigen Erschließungsnetzes

Grundlage der geplanten Änderung der Flächenwidmung ist eine Planung der Stadtbetriebe der Stadt Krems, Abteilung Straßen- und Wasserbau (Magistrat Krems, Stand 19.04.2024). Durch die Verschiebung der Widmungsgrenze um eine Tiefe von 1,5-2,0m auf der gesamten Länge der oben angeführten Grundstücke sollen die erforderlichen Flächen für die Errichtung eines sicheren Gehsteigs und ein Lückenschluss im Fußwegenetz gesichert werden.

Das an der Kremstalstraße liegende Grundstück Nr. 746/2, KG Krems (Eigentum Stadt Krems) wurde bereits in der Vergangenheit in das öffentliche Gut abgetreten, ist derzeit jedoch als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Es handelt sich hierbei um ein nicht bebaubares Grundstück, welches einen versiegelten Teil der Straßenfläche darstellt und die dahinterliegenden Grundstücken Nr. 746/1, .529, 745, .528, KG Krems, widmungstechnisch von der öffentlichen Verkehrsfläche abtrennt. Die Umwidmung des Grundstücks Nr. 746/2, KG Krems, von Bauland-Wohngebiet (BW) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) stellt daher eine Anpassung an die Besitzverhältnisse und den Naturstand (versiegelte Straßenfläche) dar.

Auf Grundlage des vorliegenden Lageplans (Magistrat Krems, Stand 19.04.2024) sollen entsprechende Teilflächen der Grundstücke Nr. .524, .525, .526, .530, 737/1, 741, 742, 746/2, 749, 751 und 754, KG Krems, von Bauland-Wohngebiet (BW) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in einem Ausmaß von rd. 220m² umgewidmet werden.

Die Sicherung der Flächen für die geplante Errichtung eines Gehsteigs trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für den nichtmotorisierten Verkehr und zur Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Umweltverbund bei.

Der gegenständliche Bereich liegt im Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (FFH) und im Nahbereich (rd. 100m) zum Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (Vogelschutz). Die betroffenen Flächen liegen siedlungsintegriert im verbauten Bereich entlang der Kremstalstraße und sind bereits als Bauland gewidmet. Im Bestand stellen sie zum Teil befestigte Verkehrsrandflächen, Gartenmauern oder Vorgärten dar. Aufgrund der geplanten geringfügigen Verbreiterung der Verkehrsfläche ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte zu rechnen. Es kommt zu keiner wesentlichen Veränderung der möglichen Nutzungsintensität im Vergleich zur bereits bestehenden Baulandwidmung.

Die geplante Umwidmung innerhalb des verbauten Siedlungsgebietes ist vom Inhalt und Umfang als so geringfügig anzusehen, dass keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen und wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten sind. Weiters stellt die Umwidmung eine Maßnahme zur Förderung der aktiven Mobilität dar und trägt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Drinkweldergasse/Dr.-Pollhammer-Gasse – Umwidmung einer Teilfläche der Parz. Nr. .286/2, .287/1, .288, 3208/3, 3252/7, KG Krems

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 50m² bebautem Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)

Der Änderungspunkt befindet sich im nördlichen Anschluss an die Bezirkshauptmannschaft Krems, zwischen der Drinkweldergasse und der Dr.-Pollhammer-Gasse. Hier wurde in der 48. Änderung des Flächenwidmungsplans der Stadt Krems im Rahmen der Errichtung der neuen Bezirkshauptmannschaft eine Fußgänger Verbindung entlang der alten Stadtmauer zwischen der Dinstlstraße und der Drinkweldergasse durch die Umwidmung der Grundstücke Nr. 71/3, 71/4 und 3252/3, KG Krems, in öffentliche Verkehrsfläche geschaffen (48. Änderung, Änderungspunkt 17a).

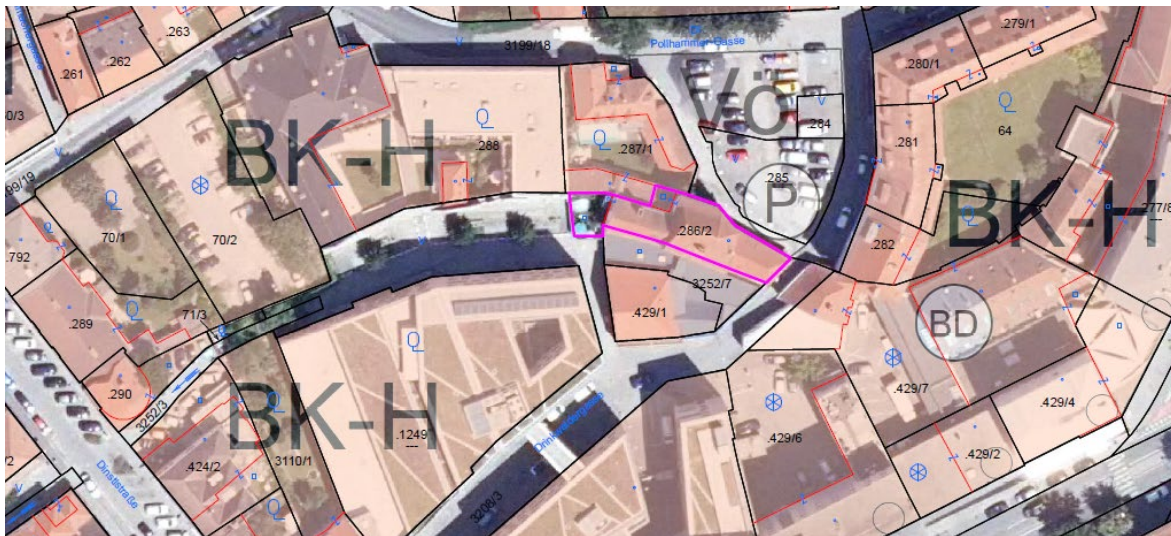


Abbildung 1: Änderungspunkt 4a Drinkweldergasse/Dr.-Pollhammer-Gasse, Flächenwidmungsplan und Orthofoto (Quelle: Magistrat Krems, Juni 2025).

Im Zuge der Widmung der Fußgänger Verbindung wurde bei der Abgrenzung irrtümlich eine Teilfläche der Parz. Nr. .286/2, KG Krems, in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Der gegenständliche Bereich befindet sich in Privatbesitz, ist als Gartenfläche genutzt und durch eine massive Gartenmauer vom öffentlichen Gut abgetrennt. Für die öffentliche Wegeverbindung ist dieser Teilbereich der Parz. Nr. .286/2, KG Krems, nach Rückmeldung durch die Abteilung Straßen- und Wasserbau nicht erforderlich.

Die Parz. Nr. .286/2, KG Krems, soll daher entsprechend der Eigentumsverhältnisse und der Nutzung vollständig als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) gewidmet und die im Zuge der 48. Änderung des Flächenwidmungsplans irrtümlich gezogene Abgrenzung korrigiert werden.

Des Weiteren liegt für den gegenständlichen Bereich ein Teilungsentwurf (Vermessung Schubert GZ: 53679) vor. Im Zuge der Erstellung des Teilungsplans mit der GZ: 53679 wurden Anpassung an den Naturstand vorgenommen, wodurch sich auch die nordwestliche Grundstücksgrenze geringfügig verändert. Die Widmungsgrenzen sollen an die Grundstücksgrenzen gemäß Teilungsplan angepasst werden. Die nördlich angrenzende Kenntlichmachung Parkplatz (Grundstück Nr. 3199/18, KG Krems) wird ebenfalls angepasst.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes, wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind durch die geringfügige Maßnahme innerhalb des dicht bebauten Stadtgebietes nicht zu erwarten.

Da es sich bei den neugewidmeten Baulandflächen um nicht eigenständig bebaubare Grundstücksteile handelt, die Teil eines bereits mit einem Hauptgebäude bebauten Grundstückes sind, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht erforderlich.

Stöhrigasse / Schmelzgasse – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 6 und 3199/8, KG Krems

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Parkanlagen (Gp)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Parkanlagen (Gp), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 50m² bebautem Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H)

Die von der Änderung betroffenen Grundstücke Nr. 6 und 3199/8, KG Krems, liegen in der historischen Innenstadt von Krems, im Bereich der Schmelzgasse und der Stöhrigasse. Die Liegenschaft Nr. 6 ist als Grünland-Parkanlagen (Gp) gewidmet. Das im öffentlichen Eigentum stehende Grundstück Nr. 3199/8, KG Krems, ist als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Stöhrigasse). Das an die Stöhrigasse südlich angrenzende Grundstück Nr. 2, KG Krems, ist mit dem denkmalgeschützten Passauerhof (Pfarrhof der Stadt Krems) bebaut.

Die nördlichen Randbereiche des Grundstücks Nr. 6, die sich außerhalb der baulichen Begrenzung (Mauer) der Liegenschaft befinden, weisen derzeit bereits öffentlichen Charakter auf und werden dementsprechend genutzt (Parkscheinautomat, Streugutkiste). Hin zur Stöhrigasse zeigt sich, dass die Grundgrenze des kirchlichen Grundstücks weit in den öffentlichen Straßenzug der Stöhrigasse hineinragt und dort wiederum auf einer Teilfläche dieses kirchlichen Grundstückes ein städtischer Wasserhydrant situiert ist. Die Widmungsgrenze soll demnach entlang der dortigen Einfriedungsmauer an den Naturstand angepasst werden.

Am südöstlichen Ende der Stöhrigasse befindet sich das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Pfarrhofs sowie ein Teil des Pfarrgartens, der in das als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Grundstück Nr. 3199/8, KG Krems, hineinragt. Dieser Teil des Gebäudes und Pfarrgartens sollen in BK-H sowie Gp entsprechend der Nutzung gewidmet werden. Für die Bereinigung der Grundstücksgrenzen ist ein Teilungsplan in Ausarbeitung.

Die Grundgrenzen entlang der Grundstücke Nr. 6 und 3199/8, KG Krems zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Parkanlagen (Gp) und Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) sollen gemäß dem Naturstand bereinigt und entsprechend der tatsächlichen Nutzung abgegrenzt werden.

Bei der gegenständlichen Umwidmung handelt es sich um eine Anpassung der Widmung an die bestehende Nutzung innerhalb des dichtverbauten, historischen Stadtkerns von Krems. Es sind daher keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind durch die geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen ebenfalls nicht zu erwarten.

Da es sich bei den neugewidmeten Baulandflächen um Grundstücksteile handelt, die bereits mit einem Hauptgebäude bebaut sind, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht erforderlich.

St.-Nicolai-Straße – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 1247/3, 1248, 1249, 1258/9, KG Krems

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW)

Baulandflächenbilanz: Umwidmung von rd. 30m² Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Die von der Änderung betroffene St.-Nicolai-Straße befindet sich in der KG Krems, östlich der Stratzinger Straße. Die St.-Nicolai-Straße ist im Flächenwidmungsplan als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) als Verbindung zwischen der Stratzinger Straße und der Straße Am Turnerberg gewidmet und stellt eine Planung dar. In der Natur ist bisher der erste Abschnitt der Straße von der Stratzinger Straße weg (Grundstück Nr. 1258/9, KG Krems) als befestigte Verkehrsfläche umgesetzt und befindet sich im Eigentum der Stadt Krems.

Hier befinden sich die von der Änderung betroffenen Grundstücke Nr. 1247/3, 1248, 1249 und 1258/9, KG Krems, die als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) und Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet sind. Die Widmungsgrenzen zwischen dem Bauland und der öffentlichen Verkehrsfläche stimmen jedoch nicht mit der in der Natur umgesetzten befestigten Fahrbahn bzw. den aktuellen Grundgrenzen überein (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Änderungspunkt 4a St.-Nicolai-Straße, Flächenwidmungsplan und Orthofoto (Quelle: Magistrat Krems, Juni 2025).

Im Zuge der Änderung des Flächenwidmungsplans soll daher die Widmung an den Naturstand und die aktuellen Grundgrenzen gemäß DKM angepasst werden. Im Detail werden Teile des im Eigentum der Stadt Krems befindlichen Grundstückes Nr. 1258/9, KG Krems von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Jene Teile der Grundstücke Nr. 1247/3, 1248 und 1249, KG Krems, die derzeit als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet sind, jedoch für die Erschließungsstraße nicht benötigt werden (Abtretungen bereits erfolgt), sollen in Bauland-Wohngebiet (BW) umgewidmet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Änderungspunkt erst im Zuge der Bearbeitung nach dem SUP-Screening von einer reinen Anpassung (Änderungspunkt 3) zu einem Änderungspunkt 4 geändert wurde. Da der Änderungspunkt vom Inhalt und Umfang so geringfügig ist, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können, bleibt die Einschätzung, dass keine SUP-Screening erforderlich ist aufrecht.

Der gegenständliche Bereich liegt im Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (FFH) und im Nahbereich (rd. 50m) zum Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (Vogelschutz). Die betroffenen Flächen liegen siedlungsintegriert im verbauten Bereich entlang der St.-Nicolai-Straße und sind bereits als Bauland bzw. öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Im Bestand stellen sie befestigte Verkehrsflächen oder mit Gartenmauern bebaute Grundstücksteile dar. Aufgrund der geplanten Anpassung der Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung in der Natur (Abgrenzung zwischen bebaute Bauland und Verkehrsfläche) ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte zu rechnen.

Beim gegenständlichen Änderungspunkt handelt es sich um die Anpassung der Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung in der Natur (Abgrenzung zwischen bebaute Bauland und Verkehrsfläche), wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind durch die geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen ebenfalls nicht zu erwarten.

Da es sich bei den neugewidmeten Baulandflächen um nicht eigenständig bebaubare Grundstücksteile handelt, die Teil eines bereits mit einem Hauptgebäude bebauten Grundstückes sind, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht erforderlich.

4.4.b KG Weinzierl (Änderungspunkt 4b)

Hafenstraße/Rechte Kreamszeile – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 334/14, 334/15, 392/6, 223/6, 392/1, KG Weinzierl bei Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Betriebsgebiet-Kfz-Handel und Service (BB-Kfz-Handel und Service), Grünland-Wasserfläche (Gwf)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von 250 m² Bauland-Betriebsgebiet-Kfz-Handel und Service

Zur Optimierung des Verkehrsablaufs im Kreuzungsbereich Hafenstraße / Rechte Kreamszeile wird die Errichtung eines Kreisverkehrs inklusive angrenzender Fuß- und Radwege angestrebt und zum Teil bereits umgesetzt.

Aufgrund des größeren Flächenbedarfs eines Kreisverkehrs sollen die an das Grundstück Nr. 405/2, KG Krems, angrenzenden unbebauten Teilflächen der städtischen Parz. Nr. 334/14 und der Parz. Nr. 334/15, beide KG Krems, von derzeit Bauland-Betriebsgebiet-Kfz-Handel und Service (BB-Kfz-Handel und Service) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden. Das Ausmaß der Umwidmung beträgt ca. 250m².

Das Brückenbauwerk auf der Parz. Nr. 392/6 und 392/1, KG Krems, wurde im Zuge der Baumaßnahmen geringfügig verbreitert um die Errichtung eines beidseitigen Geh- und Radweges zu ermöglichen. Nördlich des Brückenbauwerks entspricht die Widmung nicht dem Naturstand der Verkehrsfläche. Die Widmung Grünland-Wasserfläche (Gwf) soll demnach an den Naturstand angepasst und die entsprechenden Flächen in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

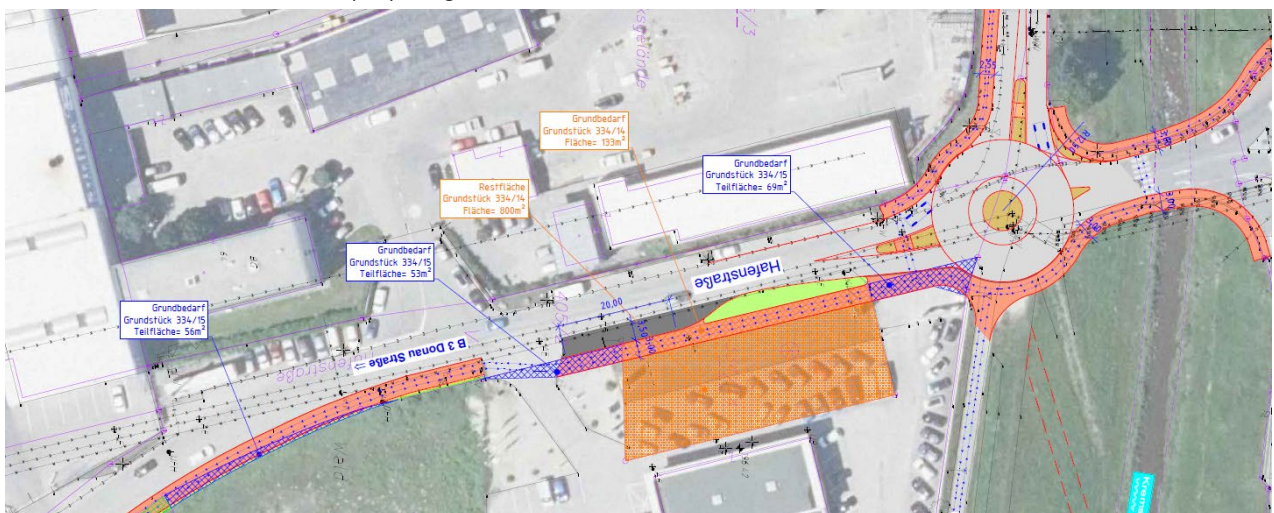


Abbildung 3: Änderungspunkt 4b: Errichtung Kreisverkehr (Quelle: Schneider Consult ZT GmbH, Stand: 26.06.2024).

Die Parzelle Nr. 334/15, KG Krems, wird derzeit als Abstell- und Rangierfläche des ansässigen Handelsbetriebes genutzt und ist dementsprechend bereits versiegelt. Das städtische Grundstück Nr. 334/14, KG Krems ist ungefähr zur Hälfte versiegelt. Die Parz. Nr. 392/6 und 392/1, KG Krems, sind ebenfalls bereits versiegelt, die Umwidmung stellt eine Anpassung an den Naturstand dar. Aufgrund des bereits hohen Grades an Versiegelung sind wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz nicht zu erwarten.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind durch die geringfügige Anpassung der Widmungsgrenzen nicht zu erwarten.

Im Bereich des Brückenbauwerks werden durch die Umwidmung in öffentliche Verkehrsfläche Bereiche innerhalb des Überflutungsbereichs HQ100 des Kreamsflusses tangiert. Gemäß der Stellungnahme der Abteilung Wasserbau (WA3) vom 10.12.2024 besteht kein Einwand, da es sich um eine Anpassung an den Naturstand handelt – Umbau einer bestehenden Brücke. Da die Brücke wasserrechtlich verhandelt und bewilligt wurde können negative Auswirkungen auf den Hochwasserschutz ausgeschlossen werden. Das Brückenbauwerk selbst liegt in seiner Lage über den HQ100 Anschlaglinien, diese werden durch die Optimierung des Brückenbauwerks nicht beeinträchtigt.

Hinweis: Der Änderungspunkt war im Screening irrtümlich in der KG Krems (Änderungspunkt 4a) angeführt, dies wurde nun korrigiert (Änderungspunkt 4b, KG Weinzierl bei Krems).

Koloman-Wallisch-Straße – Umwidmung einer Teilfläche der Parz. Nr. 213/1, KG Weinzierl

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 200m² bebautem Bauland-Wohngebiet (BW)

Das im Eigentum der Stadt Krems stehende Grundstück Nr. 213/1, KG Weinzierl, ist Teil der Koloman-Wallisch-Straße und demnach als Verkehrsfläche genutzt, versiegelt und als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Die Aufweitung im Süden des Grundstücks umfasst die bestehenden Senkrechtparkplätze und den Gehsteig vor den Geschäftslokalen am Lerchenfelder Hauptplatz. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan teilweise als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Entsprechend der bestehenden Nutzung als Verkehrsfläche soll die gegenständliche Teilfläche des Grundstückes Nr. 213/1, KG Krems, im Ausmaß von rd. 200 m² von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in eine öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Bei der gegenständlichen Umwidmung handelt es sich um eine Anpassung der Widmung an die bestehende Nutzung und die Eigentumsverhältnisse. Aufgrund der Lage im verbauten Siedlungsbereich und des bereits hohen Grades an Versiegelung (bestehende Verkehrsfläche) sind wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz nicht zu erwarten.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind durch die Anpassung der Flächenwidmung an den Naturstand ebenfalls nicht zu erwarten.

4.4.c KG Hollenburg (Änderungspunkt 4c)

Kirchengasse – Umwidmung einer Teilfläche der Parz. Nr. 13, KG Hollenburg

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

künftige Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 20m² bebauten Bauland-Agrargebiet (BA)

Die Parzelle Nr. 13, KG Hollenburg, befindet sich in der Kirchengasse, ist in Privatbesitz und mit einem Hauptgebäude sowie zugehörigen Nebengebäuden bebaut. Das gegenständliche Grundstück ist überwiegend als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, im direkten Anschluss an das öffentliche Gut, ist ein Teilbereich im Ausmaß von rd. 22m² als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. In Abstimmung mit den Stadtbetrieben der Stadt Krems, Abteilung Straßen- und Wasserbau ist ein weiterer Ausbau der Kirchengasse nicht geplant und der gegenständliche Grundstücksteil wird daher nicht für den Straßenbau benötigt (Stellungnahme Stadtbetriebe, Abteilung Straßen- und Wasserbau vom 17.07.2024).

Die gegenständliche Teilfläche des Grundstücks Nr. 13, KG Hollenburg, soll daher entsprechend der Eigentumsverhältnisse im Ausmaß von rd. 22m² von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) umgewidmet werden.

Im NÖ Atlas ist in der Kirchengasse ein Hangwasser-Fließweg im Ausmaß von 0,3 – 1,4ha Einzugsgebietsgröße ausgewiesen, der talwärts in Richtung Hollenburger Hauptstraße fließt. In der Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 09.01.2025 wird dazu ausgeführt, dass das vorliegende Gefährdungspotenzial die geplante Nutzung augenscheinlich nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Sonstige Gefährdungen durch Hochwasser oder Wildbäche sind nicht verzeichnet.

Geogene Gefahren durch Rutschprozesse sind in Hollenburg aufgrund der südlich gelegenen Hänge zahlreich verzeichnet. Im gegenständlichen Bereich ist eine orange Gefahrenzone ausgewiesen. Gemäß Stellungnahme des geologischen Dienstes der NÖ Landesregierung vom 11.03.2025 weisen die bestehenden Gebäude wenige Risse auf. Das digitale Geländemodell des Landes NÖ zeigt keine Auffälligkeiten und es konnten beim Lokalaugenschein keine Anzeichen für Rutschungen festgestellt werden. Ein vertiefendes geologisches Gutachten ist daher für eine Umwidmung nicht nötig.

Bei der gegenständlichen Umwidmung handelt es sich um eine Anpassung der Widmung an die bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse innerhalb des verbauten Siedlungsgebietes, die vom Inhalt und Umfang (rd. 20m²) so geringfügig ist, dass wesentliche negative Auswirkungen auf Umwelt und Artenschutz nicht zu erwarten sind.

Da es sich bei den neugewidmeten Baulandflächen um nicht eigenständig bebaubare Grundstücksteile handelt, die Teil eines bereits mit einem Hauptgebäude bebauten Grundstückes sind, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht erforderlich.

Untere Hollenburger Hauptstraße – Umwidmung einer Teilfläche der Parz. Nr. .22/2, KG Hollenburg

derzeitige Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 10m² bebautem Bauland-Agrargebiet (BA)

Der gegenständliche Bereich (Grundstück Nr. .22/2, KG Hollenburg) befindet sich im Siedlungsgebiet von Hollenburg entlang der Unteren Hollenburger Hauptstraße (Nahbereich Frauengasse). Die Hollenburger Hauptstraße ist eine Landesstraße (L114) und stellt die Haupteinfahrtsstraße des Ortes dar.

Weiter westlich ist bereits ein Gehsteig vorhanden. Dieser soll zur Förderung des Fußverkehrs sowie zur Erhöhung der Verkehrssicherheit weiter ausgebaut werden.

Unter Änderungspunkt 3g werden auf Grundlage eines Teilungsplans des Vermessungsbüros Thurner (GZ 12536-2024) Teilflächen der Grundstücke Nr. .22/1, 56/2, 56/4, KG Hollenburg, zugunsten eines Gehsteigs in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet. Im Anschluss daran befindet sich das Grundstück Nr. .22/2, KG Hollenburg, welches um ca. 1,0m in den Straßenraum hineinragt. Es soll eine einheitliche Straßenflucht geschaffen werden, welche die Verlängerung des westlichen Gehsteigs ermöglicht. Dazu soll entlang des Grundstücks Nr. .22/2, KG Hollenburg eine Teilfläche im Ausmaß von rd. 15 m² von Bauland-Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Der Gemeinderat hat folgende Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts beschlossen, die diesem Änderungspunkt zugrunde liegen:

Ziel:

9.1 - Netz für die aktive Mobilität verdichten

Maßnahme:

43 - Herstellung eines durchgängigen fußläufigen Erschließungsnetzes

Die Abtretung von Bauland zur Schaffung von Fußwegen unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung. Es wird Raum für aktive Mobilität geschaffen, der langfristig die Umweltbelastung reduziert und die Infrastruktur zukunftsfähiger macht.

Die geplante Umwidmung einer versiegelten Fläche im verbauten Ortsgebiet von Hollenburg ist vom Inhalt und Umfang als so geringfügig anzusehen, dass keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen und wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten sind. Weiters stellt die Umwidmung eine Maßnahme zur Förderung der aktiven Mobilität und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit dar.

4.4.d KG Rehberg (Änderungspunkt 4d)

Rehberger Hauptstraße (L73, Höhe Limbergstraße) – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. .156, 1836/4, .112, 115/2, KG Rehberg

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Betriebsgebiet (BB)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 910m² unbebautem Bauland-Wohngebiet (BW)
Reduktion von rd. 55m² bebautem Bauland-Betriebsgebiet (BB)

Die Rehberger Hauptstraße (L73) wird im Zweirichtungsverkehr mit einer erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 50km/h im gegenständlichen Abschnitt (Höhe Limbergstraße) befahren und verfügt derzeit über keinen durchgehenden Geh- oder Radweg. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahre und der fortschreitenden verdichteten Wohnbebauung plant die Stadt Krems zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verbesserung der Situation für den nicht motorisierten Verkehr die Errichtung eines möglichst durchgehenden Fuß- und Radwegenetzes.

Zur Herstellung einer Fuß- und Radverbindung inklusive begrünter Schutzstreifen und vereinzelter Stellplätze sollen Teilflächen der Grundstücke Nr. .156, 1836/4, 112, 115/2, KG Rehberg, von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Betriebsgebiet (BB) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden. Dadurch wird ein Lückenschluss mit den bestehenden Gehsteigen nördlich und südlich des gegenständlichen Bereichs geschaffen.

Das in Ausarbeitung befindliche Örtliche Entwicklungskonzept sieht als maßgebliches Ziel für die Stadt Krems die Förderung der aktiven Mobilität vor. Dabei soll auch ein zusammenhängendes, durchgängiges Fuß- und Radwegenetz geschaffen werden. Die gegenständlichen Grundstücke sind dabei als Hauptradroute zur Verbindung des Ortsteils Rehberg mit der Innenstadt vorgesehen.

Folgende der durch den Gemeinderat beschlossenen Ziele und Maßnahmen des Örtlichen Entwicklungskonzept liegen dem zugrunde:

Ziele:

9.1 - Netz für die aktive Mobilität verdichten

6.2 - Erreichbarkeit und Nutzungsqualität der Naherholungsräume erhalten und verbessern

Maßnahme 44:

Herstellen eines zusammenhängenden, durchgängigen Hauptradwegenetzes:

- Nord-Süd / Kremstalradweg: Rehberg – Wachaubrücke

Maßnahme 45:

Führung des Radverkehrs auf dem Hauptradwegenetz im Trennprinzip unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens

Maßnahme 47:

Schaffen direkter Verbindungen für den Radverkehr (u.a. Verbindung zu Einkaufszentren, Bildungseinrichtungen, Bahnhof)

Der gegenständliche Bereich liegt im Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (FFH und VS). Die betroffenen Flächen liegen siedlungsintegriert und sind bereits als Bauland gewidmet. Im Bestand stellen sie einen Verkehrsrandstreifen angrenzend an intensiv genutzte Wiesenflächen sowie als Lagerplatz genutzte Flächen eines Betriebsgebietes dar. Aufgrund der geplanten geringfügigen Verbreiterung der Verkehrsfläche samt Anlage eines begrünten Schutzstreifens ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte zu rechnen. Es kommt zu keiner wesentlichen Veränderung der möglichen Nutzungsintensität im Vergleich zur bereits bestehenden Baulandwidmung.

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1836/4, KG Rehberg ist im NÖ Atlas als gelbe Gefahrenzone für Wildbach aufgrund des Stratzingbach ausgewiesen. Ebenso sind einzelne Fließbereiche für Hangwasser in einem geringen Ausmaß von unter 1ha Einzugsgebietsgröße verzeichnet. Ausgehend von der Umwidmung von Wohnbauland und Betriebsbauland in öffentliche Verkehrsfläche ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen. Dies bestätigt auch die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 09.01.2025, in der von keiner maßgeblichen Beeinträchtigung oder einer Veränderung der Abflussverhältnisse ausgegangen wird.

Ein Altstandort wird im südlichen Teil des Änderungsbereiches geringfügig überlagert. Aufgrund der geplanten Nutzung (Verbreiterung der Verkehrsfläche) ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen rechnen.

Die geplante Umwidmung eines Verkehrsrandstreifen angrenzend an intensiv genutzte Wiesenflächen sowie eines Lagerplatzes an der Rehberger Hauptstraße ist vom Inhalt und Umfang als so geringfügig anzusehen, dass keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen und wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten sind. Weiters stellt die Umwidmung eine Maßnahme zur Förderung der aktiven Mobilität dar und trägt aufgrund des geplanten eigenständigen Fuß- und Radweges zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung und der Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.

Limbergstraße (L7080, Höhe Eigelweg) – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 401/1, 401/3, 1839/1, KG Rehberg

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet-maximal drei Wohneinheiten (BW-3WE), öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet-maximal drei Wohneinheiten (BW-3WE)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 60m² bebautem Bauland-Wohngebiet (BW)

Die Limbergstraße (L7080) wird im Zweirichtungsverkehr befahren, der gegenständliche Teilbereich liegt überwiegend außerhalb des Ortsgebietes wodurch eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 100km/h gilt. Nordseitig sowie in Teilbereichen auch Südseitig der Limbergstraße sind die angrenzenden Grundstücke als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet und zum Teil bereits bebaut.

Im Bestand verläuft ab der Kreuzung mit der Rehberger Hauptstraße ein Gehsteig entlang der Nordseite der Limbergstraße bis zum Grundstück Nr. 401/3, KG Rehberg. Der Gehsteig soll bei einer künftigen Bebauung der daran anschließenden Wohnbaulandgrundstücke in einer Breite von zumindest 1,5 m fortgesetzt und somit eine fußläufige Verbindung in das Ortszentrum von Rehberg geschaffen werden.

Der Gemeinderat hat folgende Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzepts beschlossen, die diesem Änderungspunkt zugrunde liegen:

Ziel:

9.1 - Netz für die aktive Mobilität verdichten

Maßnahme:

43 - Herstellung eines durchgängigen fußläufigen Erschließungsnetzes

Die Abtretung von Bauland zur Schaffung von Fußwegen unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung. Es wird Raum für aktive Mobilität geschaffen, der langfristig die Umweltbelastung reduziert und die städtische Infrastruktur zukunftsfähiger macht.

Der gegenständliche Bereich liegt im Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (FFH, VS). Die betroffenen Flächen liegen siedlungsintegriert entlang der Limbergstraße und sind bereits als Bauland gewidmet. Im Bestand stellen sie Verkehrsrandflächen der Limbergstraße (Bankett) dar. Aufgrund der geplanten geringfügigen Verbreiterung der Verkehrsfläche auf bereits als Bauland gewidmete Flächen ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte zu rechnen. Es kommt zu keiner wesentlichen Veränderung der möglichen Nutzungsintensität im Vergleich zur bereits bestehenden Baulandwidmung.

Die geplante Umwidmung ist vom Inhalt und Umfang als so geringfügig anzusehen, dass keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen und wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten sind. Weiters stellt die Umwidmung eine Maßnahme zur Förderung der aktiven Mobilität und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit dar.

Alt Rehberg – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. .115, .42, .44, 1835/1, 44, 45, 46/1, 46/2, 47/1, 47/2, 47/3, KG Rehberg

derzeitige Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Parkanlagen (Gp), Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Agrargebiet (BA), Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf), Grünland-Parkanlagen (Gp), Bauland-Sondergebiet-Kirche (BS-13)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von ca. 100m² bebautem Bauland-Agrargebiet (BA)

Widmung von ca. 300m² Bauland-Sondergebiet (BS-13) sowie von ca. 1m² Bauland-Wohngebiet (BW)

Die Ruine Rehberg sowie das anschließende Kirchengebäude befinden sich erhöht über dem umliegenden Siedlungsbereich von Alt Rehberg. Das Gelände wird über eine öffentliche Verkehrsfläche am Grundstück Nr. .42, KG Rehberg erschlossen.

Die Ruine sowie ein Teilbereich des Kirchengebäudes sind derzeit als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet und in Teilbereichen als Forst kenntlichgemacht. Der historische Siedlungsbereich Alt Rehbergs südöstlich der Ruine ist als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet. Für die südwestlich angrenzenden Wohngebäude ist die Widmung Bauland-Wohngebiet (BW) festgelegt.

Das Kirchengebäude steht auf zwei Grundstücken, welche die Widmungen Bauland-Agrargebiet (BA) und Grünland-Parkanlage (Gp) aufweisen. Dieser Umstand soll auf Basis einer Vermessung vom Büro Schubert ZT GmbH zu GZ 53457 bereinigt werden. Darauf aufbauend soll auch die Widmung des Kirchengebäudes vereinheitlicht und der Nutzung entsprechend in Bauland-Sondergebiet-Kirche (BS-13) umgewidmet werden.

Ebenso wurden die Grenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche neu vermessen (Vermessung Schubert ZT GmbH, GZ 53060). Die Widmungsgrenzen sollen an den Teilungsplan und die Mappenberichtigung angepasst werden. Alle der Ruine zugehörigen Grundstücke sollen dabei in der Widmung Grünland-Parkanlage (Gp) verbleiben.

Der gegenständliche Bereich liegt im Natura-2000-Gebiet Kamp- und Kremstal (FFH, VS). Ausgehend von der geplanten Anpassung an den Naturstand (Neuwidmung betrifft die Gebäudehülle der bestehenden Kirche) ist von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete auszugehen.

Im Bereich der Waldfläche (Wohlfahrtsfunktion) ist lediglich eine Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) und Grünland-Parkanlagen (Gp) auf Grundlage der vorliegenden Mappenberichtigung geplant, wodurch keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

In der Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ ist der gegenständliche Bereich als gelbe bis orange Gefahrenzone für Rutschprozesse sowie als blaue bis violette Gefahrenzone für Sturzprozesse gekennzeichnet. Entlang des Straßenzugs Alt-Rehberg sind im NÖ Atlas die rote Gefahrenzone für die öffentliche Verkehrsfläche sowie eine gelbe Gefahrenzone für Teilflächen des angrenzenden Baulands festgelegt. Vom südlichen Hang kommend sind vereinzelte Hangwasser verzeichnet.

Die Konsultation des geologischen Dienstes des Landes NÖ vom 11.03.2025 hat Folgendes ergeben:

- Für die Umwidmung der Kirche auf dem Gst. Nr. .44, in Bauland Sondergebiet, gibt es aus fachlich geologisch – geotechnischer Sicht keine bedenken, für die Kirche selbst besteht keine Gefahr für Steinschlag.
- Am nördlichen Hang besteht ebenfalls keine Steinschlaggefahr.
- Entlang der südlichen Böschung liegt bereits ein Gutachten vom 20.11.2020 vom Geologischen Dienst vor. Steinschläge können hier nicht ausgeschlossen werden. Der Umwidmung wird unter der Voraussetzung der Umsetzung regelmäßiger Maßnahmen zugestimmt (Übersteigung, Entfernung lockere Blöcke aus der Felswand, mindestens eine einmaljährliche Begehung sowie Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gutachten vom 20.11.2020)

Gemäß der Stellungnahme des geologischen Dienstes des Landes NÖ besteht keine Gefährdung für die geplante Umwidmung der Kirche auf dem Grundstück Nr. .44, KG Rehberg. Im von Steinschlägen gefährdeten Bereich entlang der südlichen Böschung ist keine Änderung der Flächenwidmung geplant. Vom Teilungsplan (Vermessung Schubert ZT GmbH, GZ 53060) sind die Bereiche entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstück Nr. .42, KG Rehberg) betroffen.

4.5 Änderungspunkt 5: Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung, KG Krems und KG Stein

Ausgangslage – Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes

Mit der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 wurden die Widmungsarten Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) neu in das NÖ ROG aufgenommen. In diesen Widmungsarten darf eine Geschoßflächenzahl über 1 festgelegt werden. Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl ist im Flächenwidmungsplan anzugeben und muss größer als 1 sein (vgl. §16 NÖ ROG 2014).

Gleichzeitig wurde mit der 6. Novelle des NÖ ROG 2014 in den Widmungsarten Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK) die Geschoßflächenzahl auf maximal 1 beschränkt und hierdurch auch das bereits gewidmete Bauland eingeschränkt. Eine Übergangsbestimmung wurde für Grundstücke festgelegt, für die ein verordneter (Teil-)Bebauungsplan eine Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von über 1 ermöglicht. Die Übergangsbestimmung verfällt, mit Änderung der Widmungsart oder Änderung der Festlegungen im Bebauungsplan (vgl. §53 NÖ ROG 2014).

In der Stadt Krems sind für eine Fläche von rd. 180ha (entspricht rund 22 % der gewidmeten Baulandfläche) 22 Teilbebauungspläne verordnet. Große Bereiche des Stadtgebietes von Krems außerhalb dieser Flächen – beispielsweise die historisch dicht bebauten Innenstädte von Krems und Stein – sind auf die Geschoßflächenzahl von 1 beschränkt. Die seit Dezember 2020 eingereichten Bauvorhaben mit einer Geschoßflächenzahl größer 1 (z.B. Dachgeschoßausbauten in der Innenstadt) konnten daher bisher nicht bewilligt werden.

Aufgrund der geänderten Gesetzeslage und des hierdurch entstandenen „Baustopps“ ist eine Änderung des Flächenwidmungsplans im Stadtgebiet von Krems zur Festlegung der Widmungsarten Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) und Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN) erforderlich. Anlass der Änderung ist daher eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich durch die 6. Novelle des NÖ ROG 2014 ergibt.

Die Geschoßflächenzahl ist gemäß §4 der NÖ Bauordnung als das *Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes* definiert. Die Geschoßflächenzahl ist daher neben der Bruttogeschoßfläche des Gebäudes von der Größe des Bauplatzes abhängig. Vor allem im dicht verbauten innerstädtischen Gebiet ergeben sich hierdurch für den Bestand sehr unterschiedliche Geschossflächenzahlen. Dies ergibt sich aus den teilweise unbebauten Innenhöfen und Grundstücken die zu nahezu 100% bebaut sind.

Eine Grundlagenerhebung der Geschoßflächenzahlen der Bestandsgebäude hat gezeigt, dass v.a. innerstädtisch die Festlegung von einheitlichen Geschoßflächenzahlen für ganze Baublöcke kein gangbarer Weg ist. Dies würde entweder mögliche Ausbauten bestehender Dachgeschoße für bereits dicht verbaute Bauplätze verhindern, oder auf im Bestand weniger dicht bebauten Bauplätzen eine Festlegung der Geschoßflächenzahl ohne Berücksichtigung des Ortsbildes und Denkmalschutzes bedeuten.

Die Stadt Krems hat sich daher für eine projektbezogene Umwidmung von Grundstücken entschieden und hierfür im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (Siedlungskonzept) gemeinsam mit der politischen Steuerungsgruppe eine Vorgehensweise zur nachvollziehbaren Bearbeitung der Umwidmungsansuchen erarbeitet. Diese Vorgehensweise wird unter dem Punkt *Rahmenbedingungen für Nachverdichtung* erläutert.

Bezüglich der Festlegung der Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan ist darauf hinzuweisen, dass diese eine Obergrenze darstellt und keinesfalls ausgenutzt werden muss oder gesichert ausgenutzt werden kann. Im Zuge des Bauverfahrens können beispielsweise durch die Bestimmungen der §§54 und 56 der NÖ Bauordnung und aufgrund von Vorgaben durch das Bundesdenkmalamt oder den Gestaltungsbeirat der Stadt Krems die Ausnutzbarkeit der festgelegten Geschoßflächenzahl eingeschränkt werden.

Ziele und Maßnahmen für die Nachverdichtung (Örtliches Entwicklungskonzept der Stadt Krems)

Seit Anfang 2021 wird intensiv an der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gearbeitet. Der Prozess zur Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist unter Punkt 3.3 beschrieben.

Ein wesentlicher Bestandteil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes ist die Festlegung der Rahmenbedingungen zur Prüfung der Widmungsfestlegung Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (Festlegung Geschoßflächenzahl über 1).

Als Grundlage hierfür wurden im Örtlichen Entwicklungskonzept folgende Ziele und Maßnahmen definiert:

Ziel 3: Geordnete Siedlungsentwicklung forcieren

- 3.1. Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität entwickeln
- 3.2. Dörfliche und kleinteilige Siedlungsstrukturen erhalten
- 3.4. Geeignete Siedlungsbereiche durch Nachverdichtung effizient nutzen
- 3.5. Unproduktive Flächen im Siedlungsgebiet aktivieren

Ziel 14: Die Innenstadt beleben

- 14.1. Vielfalt der Nutzungen in der Innenstadt fördern

Maßnahme 8: Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung

Prüfung und allfällige Anpassung der zulässigen Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan

Anlassbezogene Prüfung einer Veränderung der Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan (Prüfung der Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung bzw. Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung) → Regeln und Vorgehensweise siehe Anhang "Geschoßflächenzahl"

Maßnahme 13: Anpassung bestehender Teilbebauungspläne (Begleitmaßnahme zu Maßnahme 8)

Prüfung der Festlegungen und allfällige Anpassungen in bestehenden Teilbebauungsplänen

Prüfung der Festlegungen in den bestehenden Teilbebauungsplänen und allfällige Anpassungen:

- hinsichtlich der Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten (v.a. Bebauungsdichte, Bebauungshöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe) - Bezug zu Ziel 3.4
- hinsichtlich der Ausrichtung der Bebauungspläne auf Klimaresilienz (z.B. Festlegungen zum Thema Versickerung oder Ableitung von Niederschlagswässern, Dach-/Fassadenbegrünungen, Freihaltung von Flächen vor Bebauung, Versiegelung/Freiflächen) - Bezug zu Ziel 8.1
- hinsichtlich des Schutzes des Ortsbildes bzw. der Bewahrung von Siedlungsstrukturen (z.B. Bebauungsdichte, Bebauungshöhe, Altortgebiete, Schutzzonen, Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Dächer, Fassaden, Anordnung Gebäude, ...) - Bezug zu Ziel 2.3 und 3.2

Rahmenbedingungen für die Nachverdichtung

Zur genaueren Ausführung der Maßnahme 8 „Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung“ wurden in einer Beilage zur Maßnahmentabelle die Rahmenbedingungen zur Prüfung und Anpassung der zulässigen Geschoßflächenzahl im Flächenwidmungsplan festgelegt (siehe Anhang).

Jene Bauvorhaben, die Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (Festlegung Geschoßflächenzahl) erfordern werden in Abhängigkeit ihrer Eingriffsintensivität und dem Bearbeitungserfordernis in 4 Fälle unterschieden:

- | | |
|---|--------------------------------|
| 1) Bestandserhaltung durch effiziente Nutzung | (geringfügige Veränderung GFZ) |
| 2) Neuerrichtung im Rahmen eines Bestandes | (geringfügige Veränderung GFZ) |
| 3) Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestandes | (deutliche Veränderung GFZ) |
| 4) Stadtentwicklung mit hohen Dichten
(betrifft Stadtteile oder zumindest Baublöcke) | (deutliche Veränderung GFZ) |

Eine geringfügige Veränderung der GFZ (Fall 1 und 2) liegt dann vor, wenn die Bruttogeschoßfläche um maximal ein zusätzliches Geschoß erhöht wird. Ein zusätzliches Geschoß wird hierbei aber nur als Gedankenmodell zur Abschätzung der Auswirkungen der GFZ-Änderung verwendet. In welcher Form die Bruttogeschoßfläche ausgebaut wird (z.B. Ausbau Dachgeschoß oder Zubau) ist nicht erheblich und kann durch die Flächenwidmung alleine nicht geregelt werden.

Der Fall 3 stellt eine Erhöhung der Bruttogeschoßfläche über den Rahmen des allfälligen Bestandes oder die Neubebauung eines bisher unbebauten Grundstückes dar.

Der Fall 4 (Stadtentwicklung mit hohen Dichten) bezieht sich auf Stadtteile oder zumindest Baublöcke und trifft daher die im Örtlichen Entwicklungskonzept definierten Stadtentwicklungsgebiete und erfordert daher die Ausarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes als Grundlage für die Entwicklung.

Jene Bauvorhaben die den Fällen 1 und 2 zuzuordnen sind und nur eine geringfügige Veränderung der GFZ vorsehen, können aufgrund der Geringfügigkeit in einem einfachen Verfahren abgehandelt werden. Die Fälle 3 und 4 gehen über eine geringfügige Veränderung des Bestandes hinaus und bedürfen genaueren Untersuchungen und Vorarbeiten bzw. einer Vorlage beim Gestaltungsbeirat der Stadt.

Zusätzlich werden im Örtlichen Entwicklungskonzept sensible Siedlungsbereiche definiert (siehe Anhang). Hierbei handelt es sich um jene Siedlungsbereiche, die im Zuge der Erhebung der Siedlungsstruktur (Siedlungskonzept) als historische Bereiche (historische Altstadt, Alte Dorfstrukturen) eingestuft wurden, bereinigt um Einzelstandorte. Um die besonders sensiblen historischen Altstädte von Stein und Krems und auch die im Umkreis liegenden Bereiche (z.B. Schutzzone Schillerstraße) einbeziehen zu können, wurde der Bereich nördlich der Bahntrasse, westlich des Kremsflusses bis zur Alauntalstraße bzw. Steiner Kellergasse im Norden flächendeckend als sensibler Bereich definiert (siehe Plandarstellung im Anhang).

Innerhalb der sensiblen Siedlungsbereiche sind die Schutzgüter Ortsbild und Kulturgut im Rahmen der Änderung des Flächenwidmungsplanes vertiefend zu prüfen und gegebenenfalls mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt und/oder dem Bundesdenkmalamt abzustimmen.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept werden ergänzend 3 Typen von Siedlungsbereichen definiert werden, in denen:

- keine Nachverdichtung erfolgen soll,
- eine sanfte/moderate Nachverdichtung möglich ist oder
- eine Nachverdichtung möglich bzw. gewünscht ist.

Die Prüfungstiefe der Änderung der Geschoßflächenzahl kann dahingehend unterschieden werden, welchen der oben beschriebenen Fälle (siehe Anhang) das zugrundeliegende Ansuchen entspricht. Zur besseren Übersichtlichkeit werden die Änderungspunkte in weiterer Folge nach den beschriebenen Fällen 1 bis 4 gegliedert. Die folgende Tabelle 2 gibt einen Überblick darüber, wie viele Ansuchen je Fall im vorliegenden Änderungsverfahren behandelt werden.

Tabelle 2: Übersicht über die Ansuchen Geschoßflächenzahl

Fall	Anzahl
Fall 1 Bestanderhaltung durch effizientere Nutzung	8
Fall 2 Neuerrichtung im Rahmen eines Bestandes	0
Fall 3 Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestandes	5
Fall 4 Stadtentwicklung mit hohen Dichten	0

Grundlagen – Geschoßflächenzahl im Bestand

Zur Beurteilung der Geschoßflächenzahl wurde eine Grundlagenkarte erstellt. Ausgangsdaten der errechneten Geschoßflächenzahl sind die bebaute Fläche, die Grundstücksfläche aus der DKM und die Anzahl der oberirdischen Geschoße aus dem vom Magistrat der Stadt Krems geführten Gebäudekataster.

Die vereinfachte Berechnung der Geschoßflächenzahl bietet demnach keine genauen Daten für die einzelnen Grundstücke, sondern soll eine Erstabschätzung der vorhandenen Dichte darstellen und bei der Beurteilung der Festlegung der Geschoßflächenzahl herangezogen werden. Die Berechnung stellt eine Annäherung dar.

Die Darstellung der Geschoßflächenzahl je Bauplatz wurde, um einen besseren Überblick zu erhalten, in Kategorien mit 0,5er-Schritten zusammengefasst und in unterschiedlichen Farbabstufungen dargestellt. Die Geschoßflächenzahlen < 1 und > 5 wurden zu jeweils einer Kategorie zusammengefasst (siehe Abbildung 4).

Ausschnitte der Grundlagenkarte Geschoßflächenzahl sind als Teil der Grundlagenforschung bei den einzelnen Änderungspunkten dargestellt.

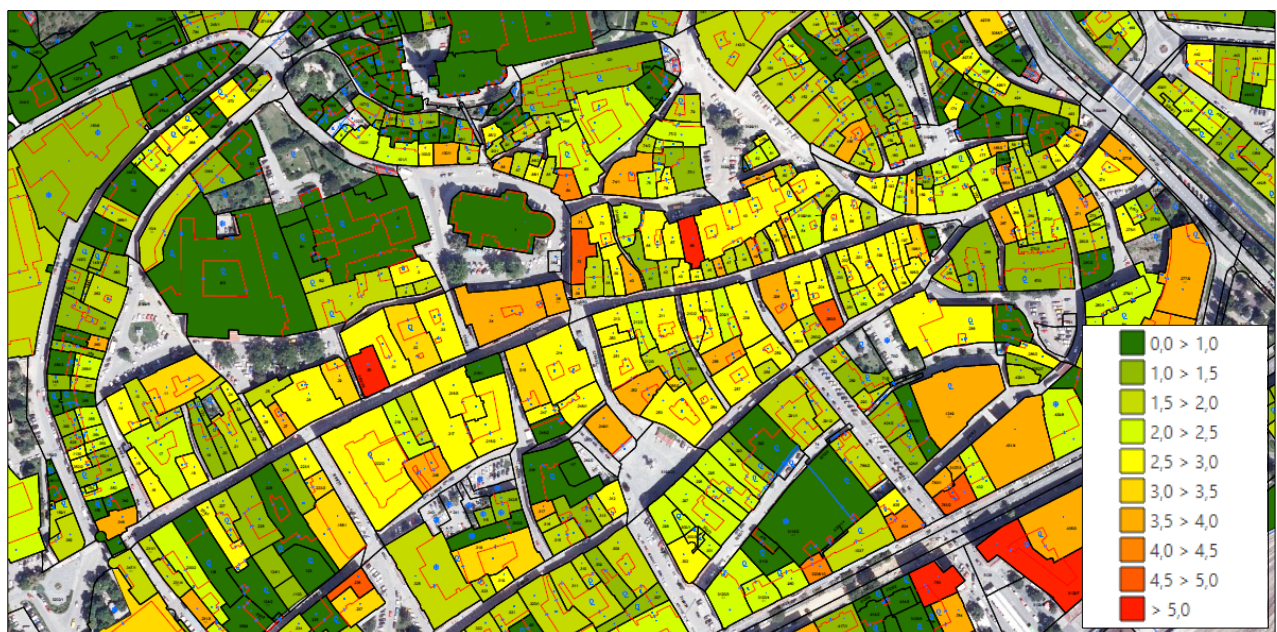


Abbildung 4: Abschätzung Geschoßflächenzahl - Ausschnitt Innenstadt
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

4.5.a Fall 1 – Bestandserhaltung durch effiziente Nutzung (Änderungspunkt 5a)

Dr.-Keckeis-Gasse 5 – Umwidmung der Parz. Nr. .110, KG Stein

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung-2,9 (BKN-2,9)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 110m² Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung

Die Parzelle Nr. .110, KG Stein, liegt im historischen Altstadtbereich von Stein in der Dr.-Keckeis-Gasse, ist wie auch die angrenzenden Grundstücke als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und liegt innerhalb dem als Zentrumszone von Stein festgelegten Bereich. Die KG Stein befindet sich zur Gänze innerhalb der Kernzone des Welterbe Wachau. Das Grundstück weist eine Größe von rund 110m² auf.

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit einem historischen Hauptgebäude bebaut und weist im Bestand eine GFZ von rd. 1,9 auf. Aufgrund der Lage in der dicht verbauten Innenstadt befinden sich im Umkreis viele Grundstücke mit einer GFZ > 1. Die Grundstücke in der Umgebung weisen eine GFZ zwischen unter 1,0 und 3,0 auf.

Das von der Änderung betroffene Gebäude steht im Ensemble „Altstadt Stein an der Donau“ unter Denkmalschutz. Des Weiteren liegt das Gebäude innerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches.



Abbildung 5: Abschätzung Geschoßflächenzahl - Ausschnitt Steiner Landstraße – Dr.-Keckeis-Gasse
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Für das gegenständliche Grundstück Nr. .110, KG Stein, liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,9 (BKN-2,9) vor. Derzeit weist das gegenständliche Grundstück eine GFZ von ca. 1,9 und eine Bruttogeschoßfläche von 214m² auf. Durch die geplante Umwidmung soll eine geringfügige Erhöhung der Bruttogeschoßfläche auf rd. 331m² erreicht werden.

Da das Grundstück bereits nahezu vollständig bebaut ist, kann die zusätzliche Bruttogeschoßfläche nur als zusätzliches Geschoß umgesetzt werden. Im Detail ist der Ausbau des derzeit ungenutzten Dachgeschoßes geplant. Das hierzu vorliegende Projekt wurde vom Amtssachverständigen des Magistrats der Stadt Krems nach § 56 NÖ Bauordnung geprüft und keine offenkundige Abweichung innerhalb des Bezugsbereichs festgestellt. In der Stellungnahme des Bundesdenkmalamts vom 26.02.2024 wird bestätigt, dass das Projekt vorabgestimmt wurde allerdings für die Einreichplanung noch Adaptierungen erforderlich sind. Der allgemeine Baudienst des Landes NÖ – Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe hat in seiner Stellungnahme vom 29.01.2025 bekannt gegeben, dass kein Einwand gegen die geplante Umwid-

mung besteht, jedoch eine Abstimmung hinsichtlich Ensembleschutzes mit dem Bundesdenkmalamt erforderlich ist. Es sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Ortsbild und Kulturgüter zu erwarten. Die weiteren Projektplanungen sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen.

Der Änderungspunkt liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Wachau und Umgebung. Da es sich um die Änderung der Widmungsart innerhalb des Wohnbaulandes im verbauten Stadtgebiet handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ in der dicht verbauten Innenstadt) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Bauland-Kerngebiet gewidmeten, dicht verbauten Grundstück in der Steiner Innenstadt wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Frauenbergplatz 3 – Umwidmung der Parz. Nr. .112 und 15, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung-1,4 (BKN-1,4)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 450m² Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung

Der Frauenbergplatz befindet sich im historischen Zentrum von Krems westlich der Piaristenkirche und damit in der Kernzone des Welterbes Wachau sowie innerhalb der Zentrumszone Altstadt Krems. Die Grundstücke Nr. .112 und 15; KG Krems, sind derzeit, wie auch der umliegende Bereich, als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet. Der gegenständliche Bauplatz besteht aus dem Grundstück Nr. .112, KG Krems, das mit einem 2-geschossigen Hauptgebäude bebaut ist und dem Grundstück Nr. 15, KG Krems, welches den zugehörigen Garten darstellt. Es liegt ein Bescheid der Baubehörde über die Vereinigung der beiden Grundstücke vor, weshalb diese im Zuge der Umwidmung als ein Bauplatz betrachtet werden.

Der gegenständliche Bauplatz weist derzeit eine GFZ von 1,5 auf. Die umliegenden Parzellen weisen eine GFZ von unter 1 bis 1,5 auf. Das von der Änderung betroffene Gebäude steht unter Denkmalschutz. Des Weiteren liegt das Gebäude innerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches.

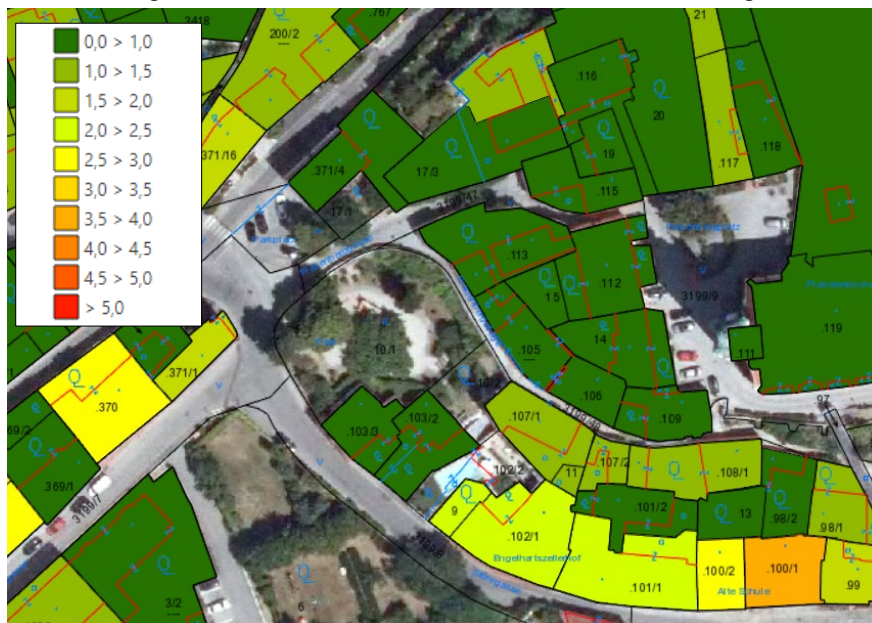


Abbildung 6: Abschätzung Geschoßflächenzahl - Ausschnitt Frauenbergplatz
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Für die gegenständlichen Grundstücke Nr. .112 und 15, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,4 (BKN-1,4) vor. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl sollen Umbauarbeiten im Rahmen des bestehenden Bauvolumens ermöglicht werden.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und liegt in einem sensiblen Siedlungsbereich. Die Stellungnahme des Bundesdenkmalamts vom 16.04.2025 liegt vor und bestätigt eine positive Beurteilung des Projektes. Der allgemeine Baudienst des Landes NÖ geht gemäß seiner Stellungnahme vom 08.05.2025 von keiner Gefährdung des OUV (outstanding universal value) oder einer Beeinträchtigung des Kremser Bau- und Kulturdenkmals aus.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ in der Innenstadt) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf den als Kerngebiet gewidmeten Grundstücken in der verbauten Innenstadt wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf das nahegelegene Natura-2000-Vogelschutzgebiet (rd. 70m) und den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Hohensteinstraße 20 – Umwidmung der Parz. Nr. .1300 und Nr. 3055/11, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung-1,5 (BKN-1,5)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 380m² Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung

Die Grundstücke Nr. .1300 und 3055/11, KG Krems, befinden sich an der Ecke Hohensteinstraße / Wachaustraße (B35) und grenzen im Westen an den als Grünland-Wasserflächen (Gwf) gewidmeten Kremsfluss an. Die Wachaustraße stellt eine der Hauptverkehrsachsen der Stadt dar.

Die Grundstücke sind derzeit als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und mit einem mehrgeschoßigen Hauptgebäude (Gst. Nr. .1300, KG Krems) samt Garten (Grundstück Nr. 3055/11, KG Krems) genutzt und weisen eine GFZ von 1,22 auf. Die Umgebung ist mit Wohn- und Gewerbebauten gemischt genutzt. Dementsprechend variiert die Geschossflächenzahl der umliegenden Grundstücke zwischen 1,0 und 4,0. Es liegt ein Ansuchen über die Vereinigung der beiden Grundstücke vor, weshalb diese im Zuge der Umwidmung als ein Bauplatz betrachtet werden.

Das von der Änderung betroffene Gebäude sowie die direkt angrenzend liegenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und befinden sich in keinem sensiblen Siedlungsbereich.



Abbildung 7: Abschätzung Geschossflächenzahl - Ausschnitt Wachaustraße
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Für die gegenständlichen Grundstücke Nr. .1300 und 3055/11, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 (BKN-1,5) vor. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von derzeit 1,22 auf 1,5 soll eine geringfügige Erhöhung der Bruttogeschoßfläche um rd. 107m² ermöglicht werden (BGF-Bestand: rd. 456m²).

Aufgrund der Geringfügigkeit der Erhöhung der Bruttogeschoßfläche und der Lage außerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Ortsbild und Kulturgüter zu erwarten. Das vorliegende Projekt wurde mit dem Amtssachverständigen des Magistrats der Stadt Krems nach § 56 NÖ Bauordnung vorabgestimmt. Eine vertiefende Prüfung ist daher nicht erforderlich. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ im verbauten Bauland) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Wohnbauland gewidmeten und verbauten Grundstück im verbauten Stadtgebiet wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Kasernstraße 14 – Umwidmung der Parz. Nr. .398/1 und 3203/1, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung-1,7 (BKN-1,7), Verkehrsfläche privat (Vp)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 230m² bebaulichem Bauland-Kerngebiet; Neuwidmung von rd. 2.300m² bebaulichem Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung

Die Parz. Nr. .398/1 und 3203/1, KG Krems befinden sich westlich des Altstadtbereichs von Krems in unmittelbarer Umgebung zu den großvolumigen ehemaligen Kasernbauten sowie der Mehrparteienhausanlagen mit einer Bebauungsdichten von unter 60%. Das Grundstück .398/1 sowie ein Teilbereich des Grundstücks Nr. 3203/1 ist als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und grenzt im Norden an die höher bildenden Schulen der HLM/HLW und HTL mit der Widmung Bauland-Sondergebiet Bildungseinrichtungen (BS-2). Im Westen überwiegen freistehende Mehrparteienhausbauten mit der Widmung Bauland-Wohngebiet (BW).

Derzeit weist das Grundstück Nr. .398/1 keinen direkten Anschluss an eine Verkehrsfläche auf, da das südlich vorgelagerte Grundstück Nr. 3203/1 in einem etwa 3,0m breiten Streifen als Bauland gewidmet ist und dieses von der privaten Verkehrsfläche trennt.

Die Grundstücke in der nahen Umgebung sowie die Parz. Nr. .398/1, KG Krems weisen derzeit eine GFZ unter 1,0 auf. Die Gebäude der Justizanstalt im Süden sowie die Wohnbauten der Arbeitergasse im Osten weisen eine GFZ von bis zu 2,5 auf.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude befindet sich unter Denkmalschutz, zudem liegt das Grundstück in einem sensiblen Siedlungsbereich und in der Kernzone des Welterbes Wachau.



Abbildung 8: Abschätzung Geschößflächenzahl - Ausschnitt Kasernstraße
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Für das Grundstück Nr. .398/1, KG Krems liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschößflächenzahl von 1,7 vor.

Für das gegenständliche Grundstück liegt ein bereits bewilligtes Bauvorhaben vor, das bislang jedoch noch nicht umgesetzt wurde. Aufgrund der rechtskräftigen Baubewilligung wird dieses Projekt bei der Berechnung der Geschößflächenzahl als bestehende Bebauung berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des bewilligten Bauvolumens und des denkmalgeschützten Baubestands, wird die zusätzliche Bruttogeschößfläche als zusätzliches Geschoß, im Zuge eines Ausbaus des derzeit ungenutzten Dachgeschoßes, umgesetzt.

Die Stellungnahme des Bundesdenkmalamts vom 15.12.2023 liegt vor und bestätigt, dass das Projekt zur Sanierung inklusive Dachgeschossausbau mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt und eine positive Erledigung avisiert wurde.

Nachdem das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Nr. .398/1 unter Denkmalschutz steht und die sichtbare Kubatur demnach nicht verändert werden kann, scheint die vorgelagerte BK-Fläche des Grundstücks Nr. 3203/1 nicht zweckgemäß. Es soll demnach die Gesamtfläche des Grundstücks Nr. 3203/1 als Verkehrsfläche privat (Vp) gewidmet werden.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ in der dicht verbauten Innenstadt) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Kerngebiet gewidmeten Grundstück nahe der Innenstadt wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Das Teilstück des Grundstücks Nr. 3203/1, welches als BK gewidmet ist, ist derzeit bereits versiegelt und wird entsprechend der künftigen Widmung als Vp genutzt. Demnach sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

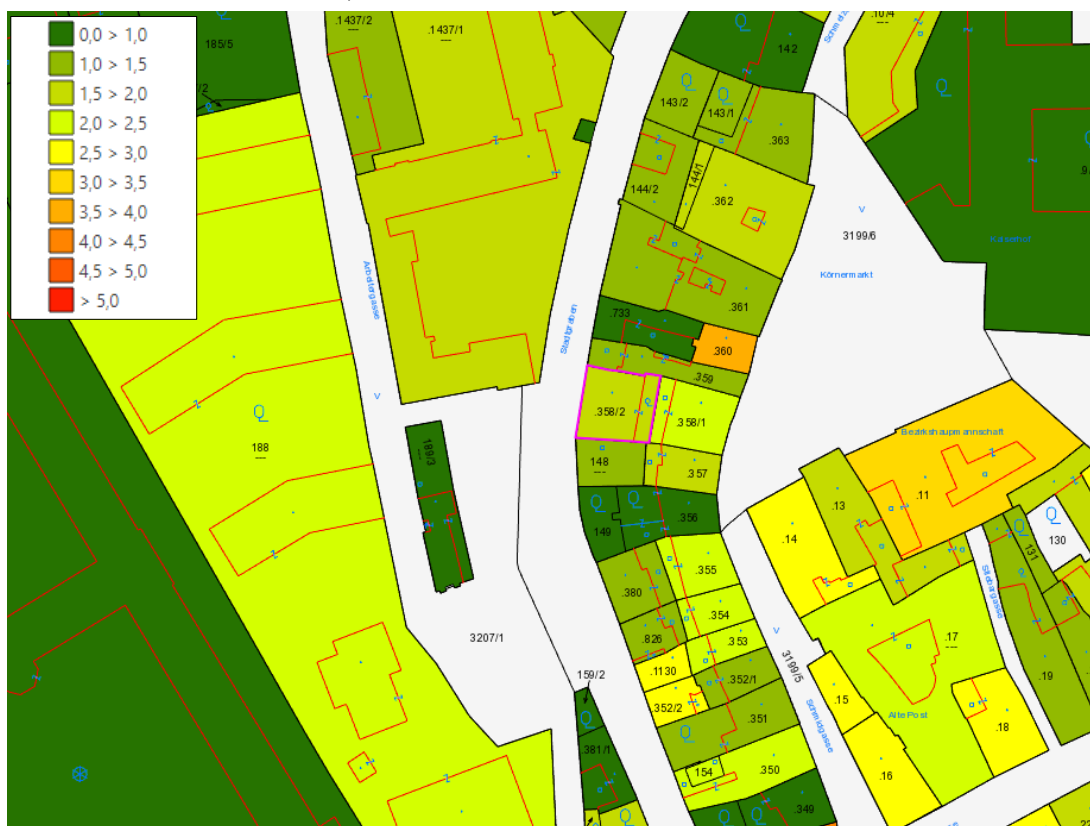
Stadtgraben 22 – Umwidmung der Parz. Nr. .358/2, KG Krems

derzeitige Widmung: *Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)*

künftige Widmung: *Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,0-Handelseinrichtungen (BKN-2-H)*

Baulandflächenbilanz: *Neuwidmung von rd. 250m² bebaubtem Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2-Handelseinrichtungen*

Die Parz. Nr. .358/2, KG Krems, befindet sich in der dicht verbauten Altstadt von Krems und liegt westlich des Körnermarkts im Stadtgraben. Das Grundstück ist als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) gewidmet und liegt innerhalb der Zentrumszone. Die Bereiche östlich des Grundstücks sind dicht bebaute historische Altstadtgebäude, zum Teil mit Erdgeschoßnutzungen, die eine GFZ zwischen 1,0 und 4,0 aufweisen. Westlich des gegenständlichen Grundstücks befinden sich eine Kapelle sowie verdichtete Wohnbebauung entlang der Arbeitergasse mit einer GFZ von 2,0 bis 2,5. Das Grundstück Nr. .358/2, KG Krems, weist derzeit eine GFZ von 1,9 auf.



Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ in der dicht verbauten Innenstadt) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Kerngebiet gewidmeten Grundstück im innerstädtischen Bereich wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Stiftgasse – Umwidmung der Parz. Nr. .168, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-2,5 (BKN-2,5)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 240m² bebaubtem Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung

Die Parz. Nr. .168, KG Krems befindet sich in der dicht bebauten, historischen Altstadt von Krems und wird von der Babenberbergasse, der Wallgasse sowie der Stiftgasse begrenzt. Der Zugang zum Haus findet über die Stiftgasse statt. Das Grundstück ist, wie auch der umliegende Bereich, als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet. In den angrenzenden Baublocken ist neben Bauland-Kerngebiet (BK) auch die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtung festgelegt (BK-H).

Das Grundstück ist zu nahezu vollständig bebaut und weist nur im nördlichen Bereich einen kleinen Vorgarten auf. Die derzeitige GFZ beträgt 1,7. Die Bereiche östlich und westlich des Grundstücks sind dicht bebaute historische Altstadtgebäude die eine GFZ zwischen 1,0 und 2,5 aufweisen.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, befindet sich jedoch in einem sensiblen Siedlungsbereich sowie in der Kernzone des Welterbes Wachau.



Abbildung 10: Abschätzung Geschoßflächenzahl - Ausschnitt Hoher Markt
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Für das gegenständliche Grundstück Nr. .168, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,5 (BKN-2,5) vor. Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von derzeit 1,7 auf 2,5 soll eine geringfügige Erhöhung der Bruttogeschoßfläche um rd. 190m² ermöglicht werden (BGF-Bestand: rd. 400m²).

Da das Grundstück bereits großflächig bebaut ist, kann die zusätzliche Bruttogeschoßfläche nur als zusätzliches Geschöß, im Zuge eines Ausbaus des derzeit ungenutzten Dachgeschoßes umgesetzt werden.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Kerngebiet gewidmeten Grundstück im innerstädtischen Bereich wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.



eine geringfügige Erhöhung der Bruttogeschoßfläche um rd. 157m² ermöglicht werden (BGF-Bestand: rd. 584m²).

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in einem sensiblen Siedlungsbereich sowie innerhalb der Kernzone des Welterbes Wachau. Der Gebäudebestand steht unter Denkmalschutz. Die Stellungnahme des Bundesdenkmalamts vom 15.12.2023 liegt vor und bestätigt die erfolgte Vorabstimmung. Die weiteren Projektplanungen sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen.

Der allgemeine Baudienst des Landes NÖ (Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe) sieht gemäß seiner Stellungnahme vom 29.01.2025 aus fachlicher Sicht keinen Einwand gegen das künftige Bauvorhaben in Zusammenhang mit dem OUV (outstanding universal value) sowie dem Welterbe.

Da das Grundstück bereits nahezu vollständig bebaut ist, kann die zusätzliche Bruttogeschoßfläche nur als zusätzliches Geschoß umgesetzt werden. Im Detail ist der Ausbau des derzeit ungenutzten Dachgeschoßes geplant. Unter den angeführten Voraussetzungen sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Ortsbild und Kulturgüter zu erwarten.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ in der dicht verbauten Innenstadt) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Wohnbauland gewidmeten und dicht verbauten Grundstück in der Innenstadt wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Untere Landstraße 13 – Umwidmung der Parz. Nr. .42, KG Krems

derzeitige Widmung: *Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)*

künftige Widmung: *Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,7-Handelseinrichtungen (BKN-3,7-H)*

Baulandflächenbilanz: *Neuwidmung von rd. 180m² bebaute Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-3,7-Handelseinrichtungen*

Die Parz. Nr. .42, KG Krems, befindet sich in der dicht verbauten, historischen Altstadt von Krems direkt an der Unteren Landstraße. Das Grundstück ist, wie auch der umliegende Bereich, als Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtung (BK-H) gewidmet.

Das Grundstück ist nahezu vollständig mit einem historischen Hauptgebäude bebaut und weist im Bestand eine GFZ von 3,0 auf. Aufgrund der Lage in der dicht verbauten Innenstadt weisen die Grundstücke in der Umgebung eine GFZ zwischen 1,5 und 4 vereinzelt auch darüber auf (siehe Abbildung 12).

Das von der Änderung betroffene Gebäude sowie die direkt angrenzenden liegenden Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das Grundstück liegt innerhalb des Ensembleschutz Krems sowie der Kernzone des Welterbes Wachau. Des Weiteren liegt das Gebäude innerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches.



Abbildung 12: Abschätzung Geschoßflächenzahl – Ausschnitt Untere Landstraße;

(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Für das gegenständliche Grundstück liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 3,7-Handelseinrichtungen (BKN-3,7-H) vor. Durch die Erhöhung der Geschoßflächenzahl von derzeit 3,0 auf 3,7 soll eine geringfügige Erhöhung der Bruttogeschoßfläche um rd. 134m² ermöglicht werden (BGF-Bestand: rd. 543m²).

Da das Grundstück bereits nahezu vollständig bebaut ist, kann die zusätzliche Bruttogeschoßfläche nur als zusätzliches Geschoß umgesetzt werden. Der allgemeine Baudienst des Landes NÖ (Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe) sieht gemäß seiner Stellungnahme vom 29.01.2025 aus fachlicher Sicht keinen Einwand gegen das Vorhaben in Zusammenhang mit dem OUV (outstanding universal value) sowie dem Welterbe. Das Bundesdenkmalamt hat am 24.03.2025 bestätigt, dass eine denkmalbehördliche Bewilligung für die Sanierung und den Umbau des Gebäudes vorliegt. Ein Dachgeschoßausbau ist denkmalbehördlich zu bewilligen. Unter den angeführten Voraussetzungen sind daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Ortsbild und Kulturgüter zu erwarten. Die weiteren Projektplanungen sind in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt durchzuführen.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung (geringfügige Erhöhung der GFZ in der dicht verbauten Innenstadt) nicht zu erwarten.

Durch die geringfügige Erhöhung der GFZ (Fall 1) auf dem als Wohnbauland gewidmeten und dicht verbauten Grundstück in der Innenstadt wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

4.5.b Fall 2 (Änderungspunkt 5b)

Im Zuge der 64. Änderung des Flächenwidmungsplans gibt es keine Änderungen der Geschoßflächenzahl nach Fall 2.

4.5.c Fall 3 – Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestandes (Änderungspunkt 5c)

Babenbergergasse 7 – Umwidmung der Parz. Nr. .164, KG Krems

derzeitige Widmung: *Bauland-Kerngebiet (BK)*

künftige Widmung: *Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,8 (BKN-1,8)*

Baulandflächenbilanz: *Neuwidmung von rd. 280m² bebautem Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung*

Ausgangslage

Die Parz. Nr. .164, KG Krems befindet sich in der dicht verbauten, historischen Altstadt von Krems in der Babenbergergasse. Das Grundstück ist, wie auch der umliegende Bereich, als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet und historisch dicht verbaut. In Teilen des Baublocks sowie den angrenzenden Baublöcken ist die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtung (BK-H) festgelegt.

Das Grundstück ist derzeit entlang der Straßenfront mit einem einstöckigen Gebäude bebaut und weist im Bestand eine GFZ von 0,6 auf. Aufgrund der Lage in der dicht verbauten Innenstadt befinden sich im Umkreis viele Grundstücke mit einer GFZ > 1. In den südlich und südwestlich angrenzenden Baublöcken liegt die GFZ zwischen 1,5 und 4 (siehe Abbildung 13).

Das von der Änderung betroffene Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Das Grundstück liegt innerhalb des Ensembleschutz Krems und der Kernzone des Welterbes Wachau. Des Weiteren liegt das Gebäude innerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches.

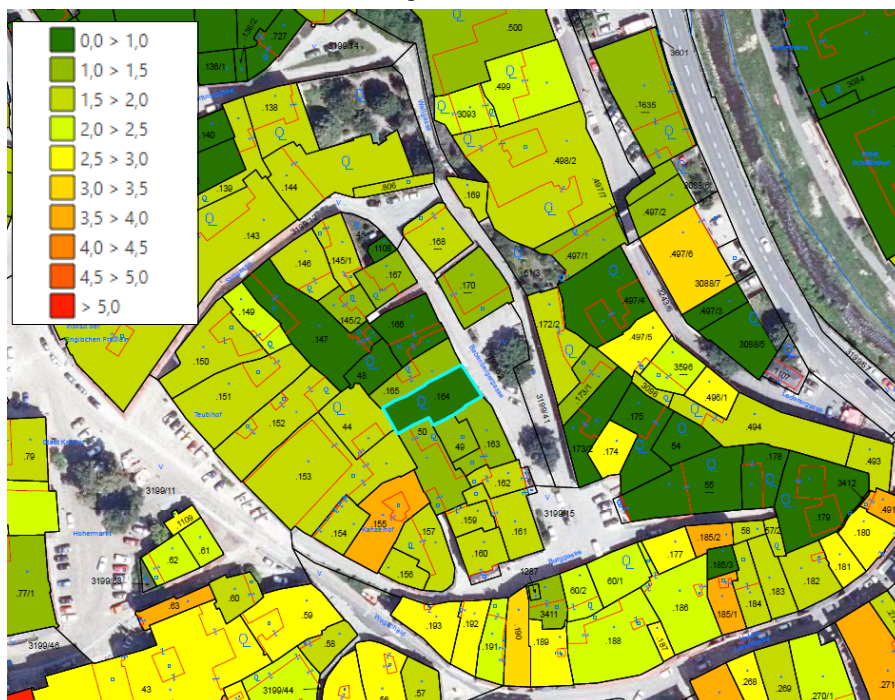


Abbildung 13: Abschätzung Geschoßflächenzahl – Ausschnitt Hoher Markt
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung

Für das gegenständliche Grundstück Nr. .164, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Festlegung einer Geschossflächenzahl von 1,8 vor. Dem Ansuchen liegt eine Bebauungsstudie zugrunde, die den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau zweier Wohnhäuser in geschlossener Bauweise mit je 3 Ebenen vorsieht. Zwischen den Gebäuden soll ein Hof entstehen, der teilweise begrünt, teilweise als Stellplatz für PKW dienen soll.



Ansicht von der Babenberggasse



So sieht den Innenhof aus



Ansicht von der alten Stadtmauer aus



Eine weitere Innenhofansicht



So sieht die Hofansicht des Hinterhauses aus



Harmonisierte Ansicht im Einklang mit dem Weltkulturerbe

Abbildung 14: Einreichplan Ansichten Babenberggasse; Quelle: Arch. Tillich, Stand 24.05.2023

Entsprechend der Vorgehensweise für Projekte des Falls 3 (= Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestands) wurde die Bebauungsstudie mit der Baudirektion der Stadt Krems abgestimmt und durch Herrn Baudirektor DI Weitzer die Weiterbearbeitung im Gestaltungsbeirat der Stadt Krems als nicht erforderlich beurteilt. In der vorliegenden Stellungnahme der Baudirektion vom 27.07.2023 wird ausgeführt, dass das Projekt nach einem kommissionellen Lokalausgensein mit der Kulturabteilung des Landes NÖ, dem BDA sowie der Baudirektion soweit abgeändert wurde, dass es nun allen Anforderungen entspricht. Eine neuerliche Begutachtung im Gestaltungsbeirat kann damit entfallen. [...] weil die Kubatur des Bestandsgebäudes zur Babenberggasse hin nur wenig verändert wird, das höher gezogene Dach den rückwertigen neuen Baukörper von einem Straßensichtniveau her vollständig verdeckt und sich in der Höhenentwicklung genau an den Nachbarn anlehnt. Die städtebauliche Passfähigkeit ist gemäß Stellungnahme der Baudirektion also gegeben.

Auf dem Grundstück Nr. .164, KG Krems, soll daher die Widmung von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,8 (BKN-1,8) abgeändert werden.

Verkehr

Das Grundstück befindet sich im dicht bebauten und historisch geprägten Altstadtbereich. Da keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität angestrebt wird, ist die Erschließung über die Babenberggasse als unproblematisch anzusehen. Für den ruhenden Verkehr werden Kfz-Stellplätze auf Eigengrund vorgesehen. Eine Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs ist durch die Stadtbushaltestelle im unmittelbaren Nahbereich am Hohen Markt sowie eine gute fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofs gegeben.

Ortsbild/Kulturgüter

Gemäß den obigen Ausführungen und der positiven Beurteilung der vorliegenden Bebauungsstudie durch die Baudirektion der Stadt Krems und der erfolgten Abstimmungen mit dem Bundesdenkmalamt und der Kulturabteilung des Land NÖ sind negative Auswirkungen auf Ortsbild und Kulturgüter nicht zu erwarten. Die geplante Bebauungsstruktur passt sich in die dicht verbaute Innenstadt von Krems ein und nimmt Bezug auf die umliegenden Gebäudehöhen und Strukturen.

Der Änderungspunkt liegt in einer archäologischen Fundzone. Eine Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt wurde bereits durchgeführt. Es ist daher im Zuge von Bauvorhaben die Bodeneingriffe (z.B. Keller- oder Fundamenterrichtung, Planierungen, Leitungs- und Wegebau) notwendig machen, mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Seitens des Bundesdenkmalamtes wird dringend angeraten, im Vorfeld des Baugeschehens eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Artenschutz

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück in einem dicht verbauten innerstädtischen Bereich. Durch die Umwidmung der bereits im Bestand intensiv genutzten Flächen inmitten der Innenstadt sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

Bevölkerung

Das Projekt sieht die Errichtung von 2 Wohngebäuden vor, wodurch mit keinen wesentlichen Veränderungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung zu rechnen ist. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Gaswerkgasse 9 – Umwidmung der Parz. Nr. .404/3, KG Krems

derzeitige Widmung: **Bauland-Kerngebiet (BK)**

künftige Widmung: **Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-1,9 (BKN-1,9), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW)**

Baulandflächenbilanz: **Reduktion von 250m² bebaute Bauland-Kerngebiet (BK);
Neuwidmung von rd. 5.470m² bebaute Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-1,9)**

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. .404/3, KG Krems, befindet sich westlich der Altstadt von Krems entlang der Gaswerkgasse und ist derzeit mit 3 Gebäuden bebaut, die im Bestand eine GFZ von 0,6 aufweisen. Die Bestandsgebäude sind Büro- und Wirtschaftsgebäude und wurden vormals von verschiedenen Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung genutzt. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Einfamilienhausbauten in offener Bauweise mit Eigengarten ebenso, wie mehrgeschossige Wohnbauten und großvolumige Bildungs- und Pflegeeinrichtungen. Im Osten befinden sich die großvolumigen Bauten der BIG (Bundesimmobiliengesellschaft) in denen mehrere höherbildende Schulen und ein dazugehöriges Internat angesiedelt sind. Im Westen liegt der Universitätscampus. Der umgebende Baustil sowie die Nutzungen sind demnach stark durchmischt. Die umliegenden Grundstücke weisen Geschoßflächenzahlen zwischen unter 1,0 und 2,9 auf (siehe Abbildung 15).

Die von der Änderung betroffenen Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz und liegen nicht innerhalb des Ensembleschutz Krems. Das Grundstück liegt innerhalb eines sensiblen Siedlungsbereiches sowie innerhalb der Kernzone des Welterbes Wachau.



Abbildung 15: Abschätzung Geschossflächenzahl – Ausschnitt Gaswerksgasse
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung

Die Bürogebäude in der Gaswerksgasse stehen seit 2017 leer, wodurch sich ein Leerstand in sehr zentraler Lage ergeben hat. Das Grundstück befindet sich im Besitz eines Gemeinnützigen-Wohnbauträgers und soll für eine Wohnbebauung genutzt werden. Um die Nachnutzung des Areals und die Nachverdichtung in sehr zentraler Lage und im Nahbereich zu hochrangigen Bildungseinrichtungen (Donau Uni, FH IMC Krems und höhere Bildungseinrichtungen) zu ermöglichen, ist die Umwidmung in Bauland-Kerngebiet nachhaltige Bebauung erforderlich.

Für das gegenständliche Grundstück Nr. .404/3, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Festlegung einer Geschossflächenzahl von 1,9 vor. Dem Ansuchen liegt eine Bebauungsstudie zugrunde, die einen mehrgeschossigen Wohnbau in offener Bauweise mit 5 Geschossen sowie einer Tiefgarage und zwei Nebengebäuden vorsieht. Zwischen den Gebäudeteilen ist eine Begrünung sowie die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Die einzelnen Wohnungen weisen Logien oder Terrassen auf, die darauf befindlichen Hochbeete sollen die Fassadenbegrünung unterstützen. Die an der Gaswerksgasse liegenden Bauteile werden mit flachgeneigten Steildächern ausgeführt. Die dahinterliegenden Flachdächer sollen begrünt werden.



Abbildung 16: Bebauungsstudie Gaswerksgasse Ansicht Ost, Quelle: Architekten Mauerer & Partner, Stand 04.2024

Entsprechend der Vorgehensweise für Projekte des Falls 3 (= Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestands) wurde die Bebauungsstudie mit der Baudirektion der Stadt Krems sowie mit dem Amtssachverständigen für Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe abgestimmt. Das Projekt liegt in der Kernzone der Welterbestätte Wachau und wurde demnach eingehend geprüft und modifiziert. Gemäß Stellungnahme des ASV Mag. Dr. Aichinger-Rosenberger wird das Projekt im Hinblick auf die Verträglichkeit der Strukturen und Bauformen mit Ortsbild und Welterbe positiv beurteilt. Gemäß Stellungnahme der Baudirektion vom 15.04.2025 wird ausgeführt, dass eine neuerliche Konsultation im Gestaltungsbeirat nicht erforderlich ist, da eine positive Beurteilung des ursprünglichen Projektes vorliegt. Die seither durchgeführten Projektänderungen sind nachvollziehbar und geringfügig.

Auf dem Grundstück Nr. .404/3, KG Krems, soll daher die Widmung von Bauland Kerngebiet (BK) in Bauland Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,9 (BKN-1,9) abgeändert werden. Zusätzlich soll entlang der Gaswerkasse und der Wiedengasse auf Basis eines vorliegenden Teilungsentwurfes zur Sicherstellung der funktionsgerechten Verkehrserschließung und für die Errichtung zusätzlicher Stellplätze eine Umwidmung in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) erfolgen.

Verkehr und Infrastruktur

Das Bauvorhaben sieht die Errichtung von zwei Anbindungen an das öffentliche Gut für den motorisierten Verkehr vor. Die Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage soll über die Wiedengasse in unmittelbarer Nähe zur Kreuzung mit der Gaswerkasse erfolgen. Dafür soll bis zur Ein- und Ausfahrt die Einbahnführung der Wiedengasse aufgehoben werden. Über die Gaswerkasse direkt soll die Anbindung von 6 oberirdischen Stellplätzen geregelt werden.

Im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage ist in der Wiedengasse eine Grundabtretung an das öffentliche Gut vorgesehen, um im Einbahnbereich die Herstellung von beidseitigen Längsparkplätzen zu ermöglichen. Ergänzend wird die Fahrbahnbreite auf 3,50m reduziert und beidseitig wieder ein öffentlicher Gehsteig hergestellt. Im Bereich der Gaswerkasse kommt es ebenfalls zu Grundabtretungen, wodurch insgesamt 19 neue öffentliche Parkplätze geschaffen werden.

Die vom Magistrat Krems beauftragte verkehrstechnische Untersuchung (WHA Gaswerkasse, Verkehrstechnische Untersuchung, Projekt: 25064, Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, siehe Anhang) kommt zu dem Ergebnis, dass durch die abgeschätzten zusätzlichen Fahrten keine Überlastungen zu erwarten sind. Im Detail wurde die Leistungsfähigkeit der Kreuzung B35 Ringstraße/Kaiser-Friedrich-Straße und Kreuzung Schillerstraße/Kaiser-Friedrich-Straße geprüft. Das für 2030 prognostizierte Szenario ergibt folgendes Ergebnis:

- Kreuzung Schillerstraße/Kaiser-Friedrich-Straße (Prognose 2030):
Keine Änderung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs zu erwarten. Die Qualitätsstufe der jeweiligen Relationen ist auch prognostiziert gut. Ein Linksabbiegestreifen ist nicht erforderlich.
- Kreuzung B35 Ringstraße/Kaiser-Friedrich-Straße (Prognose 2030):
Aufgrund des prognostizierten zusätzlichen Verkehrs ändert sich die Qualitätsstufe der Hauptrelation (Ausfahren aus der Kaiser-Friedrich-Straße in die Ringstraße) von ausreichend in ungünstig. Die Kreuzung ist nicht überlastet. Ein Linksabbiegestreifen in der Ringstraße ist nicht erforderlich. Zur Verbesserung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs wird eine Aufweitung des Kreuzungsbereiches in der Kaiser-Friedrich-Straße (eigener Linksabbieger und rechts-geradeaus Relation) empfohlen.

Zum Änderungsbereich Gaswerkasse 9 werden im Hinblick auf das Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund lt. Stellungnahme der NÖVOG keine Einwände aus Sicht des öffentlichen Verkehrs eingebracht. Der Standort ist im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle Krems Gaswerkasse situiert. Das derzeitige ÖV-Angebot wird für die geplanten Nutzungen als weitaus ausreichend eingestuft, sodass mittelfristig keine ÖV-Flächenvorsorge erforderlich ist.

Die Versorgung mit technischer und sozialer Infrastruktur (Nähe zu Bildungseinrichtungen, Nahversorgung etc.) ist aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage vorhanden und fußläufig erreichbar („Stadt der kurzen Wege“).

Standortgefahren

Entlang der Gaswerkgassee sind Gefahren für Hangwasser im Ausmaß von bis zu 15 ha Einzugsgebietsgröße verzeichnet. Am Grundstück selbst können Hangwasser im Ausmaß von unter 1ha Einzugsgebietsgröße auftreten. Gemäß Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 09.01.2025 beeinträchtigt das vorliegende Gefährdungspotenzial die geplante Nutzung augenscheinlich nicht maßgeblich, die Abflussverhältnisse werden nicht zwingend maßgeblich verändert.

Der Änderungsbereich ist gemäß CadenzaWeb (Amt der NÖ Landesregierung) als Altstandort ausgewiesen. Der Standort wurde untersucht und vom Umweltbundesamt mit Schreiben vom 21.02.2019 (Zahl: 113-69/19) mitgeteilt, dass von dem Altstandort keine erheblichen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder die Umwelt ausgehen und dieser daher nicht als Altlast zu bewerten ist und aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen wurde.

Ortsbild/Kulturgüter

Gemäß den obigen Ausführungen und der positiven Beurteilung der vorliegenden Bebauungsstudie durch die Baudirektion der Stadt Krems und der erfolgten Abstimmungen mit der Kulturabteilung des Land NÖ sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Kulturgüter nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt gemäß Mitteilung des Bundesdenkmalamtes in archäologischen Fundzonen. Es ist daher im Zuge von Bauvorhaben, die Bodeneingriffe (z. B.: Keller- oder Fundamenterrichtung, Planierungen, Leitungs- und Wegebau) notwendig machen, mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Seitens des Bundesdenkmalamtes wird dringend angeraten, im Vorfeld des Baugeschehens eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Naturschutz und Artenschutz

Der Änderungspunkt befindet sich im Nahbereich zu Natura2000-Gebieten. Aufgrund des Abstandes, der Lage im dicht verbauten Stadtkern und der rechtskräftigen Widmung als Bauland sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes und zu einem großen Teil versiegeltes Grundstück in einem dicht verbauten innerstädtischen Bereich. Durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher von keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen.

Bevölkerung

Durch die geplante Errichtung von rd. 85 Wohneinheiten wird mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 160 Personen gerechnet. Der abgeschätzte Bevölkerungszuwachs übersteigt ein Ausmaß von 2,5 % pro Jahr nicht. Aufgrund der zentralen Lage in der Innenstadt von Krems und den hohen Bevölkerungsdichten in den umgebenden Baublöcken sind durch die geplante Umwidmung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ringstraße 18 – Umwidmung der Parz. Nr. .432, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet-nachhaltige Bebauung-4,1-Handelseinrichtungen (BKN-4,1-H)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 410m² Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-4,1-Handelseinrichtungen (BKN-4,1-H)

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. .432, KG Krems, befindet sich in einem dicht verbauten Abschnitt des Kremser Zentrums in der Nähe des Bahnhofs und in direktem Anschluss an die Bezirkshauptmannschaft. Das Grundstück wird sowohl von der Ringstraße als auch der Drinkweldergasse aus erschlossen und ist derzeit mit 2 Baukörpern, die sich jeweils zu den Straßen hin orientieren bebaut. Das Grundstück sowie der umgebende Bereich sind als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) gewidmet.

Die gegenständliche Parzelle weist derzeit eine GFZ von 2,9 auf, was im Vergleich mit der näheren Umgebung als eher gering zu bezeichnen ist. Die im Osten angrenzende Bezirkshauptmannschaft weist einen 5-7-geschossigen, geschlossenen Baukörpern mit einer GFZ von 3,5 - 4,0 auf. Auch die direkt anschließenden westlichen Grundstücke weisen GFZ zwischen 3,5 und 4,5 auf. Südlich der Ringstraße gegenüberliegend befinden sich Grundstücke mit einer GFZ > 5 (7-geschossige Bebauung).

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in einem sensiblen Siedlungsbereich. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Grundstück liegt innerhalb der Kernzone des Welterbes Wachau.



Abbildung 17: Abschätzung Geschoßflächenzahl – Ausschnitt Ringstraße Ost
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung

Für das gegenständliche Grundstück liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 4,1-Handelseinrichtungen (BKN-4,1-H) vor. Dem Ansuchen liegt eine Bebauungsstudie zugrunde, die den Erhalt des Bestandsgebäudes an der Ringstraße inklusive Aufstockung um ein Geschöß sowie den Neubau des Gebäudes entlang der Drinkweldergasse mit Erhöhung um 1 Geschöß gegenüber dem Bestand vorsieht. Im Erdgeschoss des Gebäudes an der Drinkweldergasse sollen Stellplätze errichtet werden.



Abbildung 18: Bebauungsstudie Ringstraße 18, Quelle: Arch. Claus Ullrich, Stand 15.04.2024

Entsprechend der Vorgehensweise für Projekte des Falls 3 (= Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestands) wurde die Bebauungsstudie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Krems vorgelegt. Gemäß Protokoll der Sitzung vom 22.02.2024 ist die städtebauliche Passfähigkeit gegeben und das Bauvolumen vertretbar. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt eine GFZ von 4,1 als verträglich. Darüber hinaus wurden Auflagen formuliert, die in der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen sind. Der allgemeine Baudienst des Landes NÖ – Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe hat in seiner Stellungnahme vom 29.01.2025 bekannt gegeben, dass kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht.

Es soll daher das Grundstück Nr. .432, KG Krems, von derzeit Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschosflächenzahl von 4,1-Handelseinrichtungen (BKN-4,1-H) umgewidmet werden.

Lärm

Der Änderungsbereich Ringstraße 18 liegt innerhalb einer kritischen Lärmzone an der B35 – Ringstraße. Die B35 verläuft durch das Stadtgebiet von Krems und ist überwiegend von Wohnbauland umgeben. Der von der Änderung betroffene Bereich ist derzeit als Bauland-Kerngebiet gewidmet und aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Krems für eine verdichtete Bebauung geeignet. Durch die geplante Umwidmung in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung zur Ermöglichung einer GFZ>1 (=keine Neufestlegung von Bauland) sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Verkehr

Aufgrund der zentralen Lage an der Ringstraße sind durch die geplante Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf die Erschließung, Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit zu erwarten. Das Areal befindet sich im Nahbereich zum Bahnhof (rd. 200m) und ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur (Nähe zu Kindergarten, Schulen, Bildungscampus, etc.) und den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig möglich („Stadt der kurzen Wege“).

Ortsbild/Kulturgüter

Gemäß den obigen Ausführungen und der positiven Beurteilung durch den Gestaltungsbereit der Stadt Krems sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Kulturgüter nicht zu erwarten. Die geplante Bebauungsstruktur passt sich in das Zentrum von Krems ein und nimmt Bezug auf die umliegenden Gebäudehöhen und Strukturen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß Mitteilung des Bundesdenkmalamtes in archäologischen Fundzonen. Es ist daher im Zuge von Bauvorhaben, die Bodeneingriffe (z. B.: Keller- oder Fundamenterrichtung, Planierungen, Leitungs- und Wegebau) notwendig machen, mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Seitens des Bundesdenkmalamtes wird dringend angeraten, im Vorfeld des Baugeschehens eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Artenschutz

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück in einem dicht verbauten innerstädtischen Bereich. Durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen.

Bevölkerung

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der intensiv genutzten Innenstadt im Nahbereich zum Bahnhof. Durch die geplante Errichtung von 7 Wohneinheiten sind aufgrund der bestehenden intensiven Nutzungen und hohen Bevölkerungsdichten in den umgebenden Baublöcken keine wesentlichen Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Stadtgraben 56 / Torgasse – Umwidmung der Parz. Nr. .857, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet (BK)

künftige Widmung: Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,6 (BKN-2,6)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 330m² bebaubtem Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung (BKN-3,6)

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. .857, KG Krems, liegt im historischen Altstadtbereich von Krems und ist derzeit als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet. Westlich der Grundstücksgrenze schließen der Sportplatz sowie die Turnhallen des Piaristengymnasiums mit der Widmung Bauland-Sondergebiet Bildungseinrichtungen (BS-2) an. Der östlich liegende Baublock ist ebenfalls Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet, jener im Norden als Bauland-Agrargebiet (BA). Das Grundstück selbst sowie die umliegenden Parzellen weisen Geschößflächenzahlen zwischen 1,0 und vereinzelt 3,0 auf, was auf den mehrheitlichen Einfamilienhauscharakter mit zugehörigem Garten schließen lässt. Das Grundstück ist derzeit mit einem 2-stöckigen Gebäude entlang der Straßenfront bebaut und weist eine GFZ von 2,0 auf.

Das Grundstück liegt im sensiblen Siedlungsbereich und innerhalb der Kernzone des Welterbes Wachau. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.



Abbildung 19: Abschätzung Geschößflächenzahl – Ausschnitt Stadtgraben Ost
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung

Für das gegenständliche Grundstück Nr. .857, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschößflächenzahl von 2,6 (BKN-2,6) vor. Dem Ansuchen liegt eine Bebauungsstudie zugrunde, die die Errichtung von 5 Wohneinheiten sowie 6 Stellplätzen vorsieht. Dazu soll das Bestandsgebäude umstrukturiert und ein zweigeschossiger Zubau im Westen des Gebäudes errichtet werden, der sich deutlich vom Bestand absetzt.



Abbildung 20: Bebauungsstudie Stadtgraben 56, Quelle: Arch. Claus Ullrich, Stand: 28.09.2023

Entsprechend der Vorgehensweise für Projekte des Falls 3 (= Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestands) wurde die Bebauungsstudie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Krems vorgelegt. Gemäß Protokoll der Sitzung vom 14.09.2023 wird das Projekt mit einer GFZ von 2,6 positiv beurteilt. Darüber hinaus wurden Auflagen formuliert, die in der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen sind. Der allgemeine Bau- dienst des Landes NÖ – Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe hat in seiner Stellungnahme vom 29.01.2025 bekannt gegeben, dass kein Einwand gegen die geplante Umwidmung besteht. Das Grundstück Nr. .875, KG Krems, soll daher von derzeit Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 2,6 (BKN-2,6) umgewidmet werden.

Verkehr

Das Grundstück befindet sich im dicht bebauten und historisch geprägten Altstadtbereich. Die Erschließung findet über den Stadtgraben statt und ist aufgrund der geringen Erhöhung der Nutzungsintensität als unproblematisch anzusehen. Für den ruhenden Verkehr werden 6 Kfz-Stellplätze auf Eigengrund vorgesehen. Eine Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs ist durch die Stadtbushaltestelle am Hohen Markt gegeben. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur und den Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs ist aufgrund der innerstädtischen Lage fußläufig möglich („Stadt der kurzen Wege“).

Ortsbild/Kulturgüter

Gemäß den obigen Ausführungen und der positiven Beurteilung durch den Gestaltungsbereit der Stadt Krems sind negative Auswirkungen auf das Ortsbild und Kulturgüter nicht zu erwarten. Die geplante Bebauungsstruktur passt sich in die historische Innenstadt von Krems ein und nimmt Bezug auf die umliegenden Gebäudehöhen und Strukturen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß Mitteilung des Bundesdenkmalamtes in archäologischen Fundzonen. Es ist daher im Zuge von Bauvorhaben, die Bodeneingriffe (z. B.: Keller- oder Fundamenterrichtung, Planierungen, Leitungs- und Wegebau) notwendig machen, mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Seitens des Bundesdenkmalamtes wird dringend angeraten, im Vorfeld des Baugeschehens eine archäologische Untersuchung durchführen zu lassen.

Artenschutz

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück in einem dicht verbauten innerstädtischen Bereich. Durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen.

Bevölkerung

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in der intensiv genutzten Innenstadt. Durch die geplante Errichtung von 5 Wohneinheiten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Wiener Straße 10 / Kettensteggasse – Umwidmung der Parz. Nr. 3064, KG Krems

derzeitige Widmung: *Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H)*

künftige Widmung: *Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-2,6-Handelseinrichtungen (BKN-2,6-H)*

Baulandflächenbilanz: *Neuwidmung von rd. 1.010m² Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen (BKN-2,6-H)*

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 3064, KG Krems, befindet sich in Zentrumsnähe und wird von den Straßenzügen Wiener Straße / Kettensteggasse / Hohensteinstraße begrenzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich der 3-stöckige Hotelkomplex Klinglhuber. Im nördlichen Bereich des Grundstücks, welches nun bebaut werden soll, befinden sich derzeit private Stellplätze auf einer versiegelten Fläche.

Die umliegenden Gebäudestrukturen weisen 2 bis 3-geschossige Gebäudekomplexe auf. Die Geschoßflächenzahl variiert zwischen unter 1,0 in den östlich Einfamilienhausgebieten bis zu einer GFZ von 3,0 in den gemischt genutzten Gebäudekomplexen. Das gegenständliche Grundstück weist derzeit eine GFZ von 1,9 auf.

Das Grundstück liegt weder in einem sensiblen Siedlungsbereich noch innerhalb der Welterbezone Wachau, noch steht es unter Denkmalschutz.



Abbildung 21: Abschätzung Geschoßflächenzahl – Ausschnitt Wiener Straße / Hohensteinstraße
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Gebäudekataster, eigene Berechnung).

Festlegung Gebiete für nachhaltige Bebauung

Für das gegenständliche Grundstück Nr. 3064, KG Krems, liegt ein Ansuchen auf Umwidmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 2,6- Handelseinrichtungen (BKN-2,6-H) vor. Dem Ansuchen liegt eine Bebauungsstudie zugrunde, die die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes im nördlichen Grundstücksbereich an der Ecke Wiener Straße / Kettensteggasse vorsieht. Ein dreigeschoßiger Gebäudekomplex mit ausgebautem Dachgeschoß soll den bestehenden Hotelkomplex um einen Seminarraum, Gästezimmer und Personalwohnungen ergänzen. In Richtung Süden soll ein schmalerer, zweigeschoßiger Gebäudeteil einen Übergang zum bestehenden Hotel bilden, wodurch ein Innenhof entsteht.

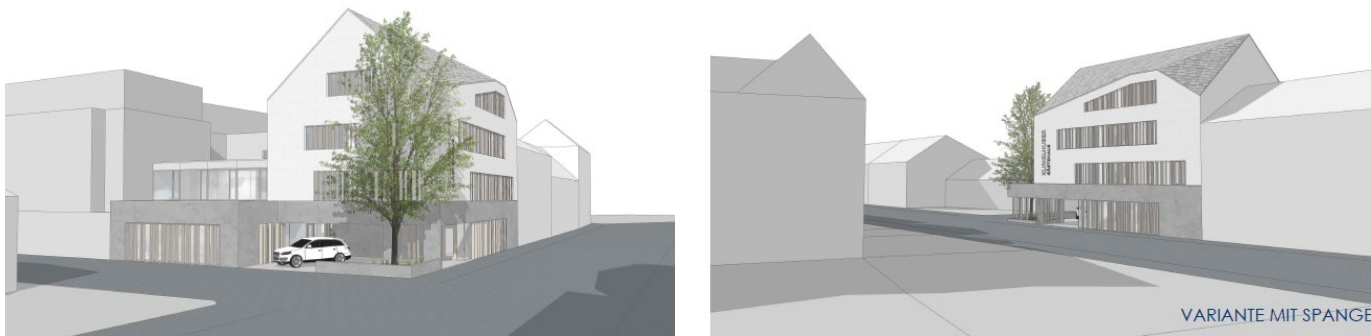


Abbildung 22: Bebauungsstudie Gästehaus Klinghuber, Quelle: Arch. Claus Ullrich, Stand: 23.01.2024

Entsprechend der Vorgehensweise für Projekte des Falls 3 (= Neuerrichtung über den Rahmen eines allfälligen Bestands) wurde die Bebauungsstudie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Krems vorgelegt. Gemäß Protokoll der Sitzung vom 22.02.2024 entsprechen die städtebauliche Passfähigkeit und das Bauvolumen der umgebenden Struktur und wird somit hinsichtlich der Erhöhung der GFZ positiv beurteilt. Darüber hinaus wurden Auflagen formuliert, die in der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen sind.

Auf dem Grundstück Nr. 3064, KG Krems soll daher die Widmung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen (BK-H) auf Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtungen mit einer Geschoßflächenzahl von 2,6 (BKN-2,6-H) abgeändert werden.

Lärm

Der Änderungsbereich Wiener Straße 10 liegt im Nahbereich der stark befahrenen Wiener Straße, allerdings in einem Bereich, der nicht von der strategischen Lärmkartierung abgedeckt ist. Für die angrenzenden Straßenzüge liegen keine Verkehrslärmwerte vor, aufgrund der niederrangigen Erschließungsfunktion der Straßenzüge ist jedoch von keiner relevanten Beeinträchtigung auszugehen.

Der von der Änderung betroffene Bereich ist derzeit bereits als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung gewidmet und aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet von Krems für eine verdichtete Bebauung geeignet, die teilweise bereits errichtet wurde. Durch die geplante Umwidmung in Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung-Handelseinrichtung zur Ermöglichung einer $GFZ > 1$ (=keine Neufestlegung von Bauland) sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Verkehr

Das Grundstück wird von der Hohensteinstraße, Kettensteggasse und Wiener Straße begrenzt. Alle 3 Straßen weisen eine flächige Erschließungsfunktion der umliegenden Wohn- und Betriebsgebäude auf. An der Ecke Wiener Straße / Kettensteggasse ist eine Durchfahrts- bzw. Anlieferungsbereich geplant. Die Einfahrt soll dabei über die Wiener Straße, die Ausfahrt in die Kettensteggasse erfolgen.

Ortsbild/Kulturgüter

Gemäß dem Protokoll des Gestaltungsbeirates vom 22.02.2024 entspricht die Kubatur, die Höhenentwicklung, das Bauvolumen sowie die Typologie des Projektes dem Bestand der Umgebung.

Artenschutz

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um bereits teilbebautes Grundstück, das Projektgebiet selbst wird derzeit für Stellplätze genutzt und ist versiegelt. Die kleinflächige Grünzone inklusive Baum soll bestehen bleiben. Durch den Zubau auf dem Grundstück und die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes ist daher von keinen wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz auszugehen.

Bevölkerung

Das gegenständliche Grundstück befindet sich in Zentrumsnähe. Durch die geplante Errichtung von Gästezimmern, einem Seminarraum und Personalwohnungen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Menge der anwesenden Bevölkerung zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

4.5.d Fall 4 – Stadtentwicklung mit hohen Dichten

Im Zuge der 64. Änderung des Flächenwidmungsplans gibt es keine Änderungen der Geschoßflächenzahl nach Fall 4.

4.6 Änderungspunkt 6: Abänderung von Baulandwidmungsarten

Heinrich-Bauer-Gasse – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 168/1, 171/4 und 175/1, KG Gneixendorf

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)

Baulandflächenbilanz: Umwidmung von rd. 110m² bebautem Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Agrargebiet (BA)

Im gegenständlichen Bereich ist eine Unschärfe in der Überlagerung zwischen Widmung und Grundstücksgrenzen gegeben, die durch eine Veränderung der Grundgrenzen im Jahr 2015 entstanden ist. Da die Unschärfe nun augenscheinlich wurde, soll diese in der gegenständlichen Änderung bereinigt werden.

Das Grundstück Nr. 168/1, KG Gneixendorf, wird augenscheinlich als Hausgartenfläche mit Zugehörigkeit zum nördlich gelegenen Grundstück Nr. 73, KG Gneixendorf, genutzt. Das Grundstück Nr. 168/1, KG Gneixendorf, ist derzeit als Bauland-Agrargebiet (BA) sowie auf eine Länge von ca. 5,0m ausgehend von der südlichen Grundstücksgrenze als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Die Widmungsgrenze soll daher an die aktuelle Grundgrenze gemäß DKM angepasst und die Widmungsart am Grundstück Nr. 168/1, KG Gneixendorf, einheitlich mit Bauland-Agrargebiet (BA) festgelegt werden.

In Richtung Osten (Grundstücke Nr. 171/4 und 175/1, KG Gneixendorf) soll die Widmungsgrenze zwischen Bauland-Agrargebiet (BA) und Bauland-Wohngebiet (BW) ebenfalls die aktuelle Grundgrenze gemäß DKM angepasst werden. Wodurch geringfügige Änderungen innerhalb von Baulandwidmungsarten entstehen.

Durch die geringfügige Anpassung innerhalb der Baulandwidmungsarten sind keine negativen Umweltauswirkungen oder wesentlichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten. Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Langenloiser Straße/Stratzingerstraße – Umwidmung der Parz. Nr. 1085/1, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)

künftige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

Baulandflächenbilanz: Umwidmung von rd. 1.380m² bebautem Bauland-Agrargebiet (BA) in bebautes Bauland-Wohngebiet (BW)

Das Grundstück Nr. 1085/1, KG Krems, liegt an der Kreuzung Langenloiser Straße / Stratzingerstraße und ist als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet. Die Liegenschaft ist mit dem sogenannten „Schreiberhaus“ bebaut und wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Derzeit befindet sich im oberen Stockwerk des bestehenden Hauptgebäudes ein Wirtshaus. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt nicht mehr vor.

Die umliegenden Grundstücke sind Großteils mit Einfamilienhausbauten in offener Bauweise bebaut. Entlang der Langenloiser Straße ist eine geschlossene Bebauungsweise gegeben. Der gesamte Baublock ist mit Ausnahme des gegenständlichen Grundstücks als Bauland-Wohngebiet (BW) bzw. Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung (BWN) gewidmet. Auch die umliegenden Baublöcke sind der vorherrschenden Wohnnutzung entsprechend als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet.

Da eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist, soll zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der umliegenden Wohnnutzung das Grundstück Nr. 1085/1, KG Krems, von derzeit Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Wohngebiet (BW) umgewidmet werden.

Es wird den Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes entsprochen, die einzelnen Nutzungen in der Art zu ordnen, dass gegenseitige Störungen vermieden werden und sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen (§1, Abs. 2 NÖ ROG).

Auf dem gegenständlichen Grundstück ist im NÖ Atlas der Hinweis zu möglichen Gefahren durch Rutschprozesse als gelbe Gefahrenzone kenntlich gemacht. Gemäß Gutachten des geologischen Dienstes des Landes NÖ vom 11.03.2025 zeigen sich geomorphologisch keine Auffälligkeiten, es konnten keine Anzeichen für Rutschungen beobachtet werden, wodurch kein vertiefendes Gutachten von Nöten ist.

Gefahren durch Hochwässer sind keine zu erwarten, lediglich kleinräumige Hangwasser können entlang der Stratzinger Straße auftreten.

Das gegenständliche Areal liegt im Nahbereich eines Natura-2000-Gebietes (südlicher der Langenloiser Straße). Durch die geplante Änderung der Widmungskategorie in Wohnbauland auf einem bebauten Grundstück zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet und den Artenschutz zu erwarten.

Feldgasse – Umwidmung von Teilflächen der Grundstücke Nr. 1762/1, 1762/2, 1766, 1767, 1768/1 und 1768/3, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Betriebsgebiet (BB)

künftige Widmung: Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsarm wie BK-Aufschließungszone 20 (BB-1-A20)

Baulandflächenbilanz: keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Ausgangslage

Die gegenständliche Betriebsbaulandfläche liegt südöstlich des Ortskerns von Gneixendorf an der Feldgasse und ist durch einen rd. 45m breiten Grüngürtel (Ggü-Immissionsschutz; Ggü-4) von der B37-Trasse getrennt. Konkret sind derzeit die Grundstücke Nr. 1762/1, 1762/2, 1766, 1767, 1768/1 und 1768/3, KG Krems in einem Ausmaß von rd. 7.200m² als Bauland-Betriebsgebiet gewidmet. Die Flächen sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Verkehrsflächen sind Flächen zur Verbreiterung dieser als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Im Westen befindet sich zur Feldgasse eine bestockte Böschung im als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmeten Bereich. Nördlich und westlich liegen durch eine öffentliche Verkehrsflächen (Vö) getrennt als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Grundstücke, die ebenfalls noch unbebaut sind. Entlang der Feldgasse sind gelbe- und rote Gefahrenzonen gemäß Wildbach- und Lawinenverbauung im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Ein Fließgewässer ist jedoch nicht vorhanden.

Mit Gemeinderatsbeschluss (KS-Ste-156/1/1-2023) wurde im Jänner 2023 eine Bausperre für die gegenständlichen Grundstücke bzw. Grundstücksteile an der Feldgasse beschlossen um allfällige Bauvorhaben während der Prüfung der Eignung als Bauland-Betriebsgebiet und der Vorbereitung einer Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes zu verhindern. Ziel der Bausperre ist die Prüfung der Umwidmung der Flächen in Bauland-Wohngebiet unter Berücksichtigung des erforderlichen Lärmschutzes zur B37 oder der Einschränkung des Betriebsgebietes auf im Ortsgebiet verträgliche Nutzungsgrenzen z.B. Emissionsarm wie BK.

Örtliches Entwicklungskonzept

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Stadt Krems ist der gegenständliche Bereich unter der Maßnahme 72 „Einzelstandorte auf Eignung als Betriebsbauland prüfen“ mit der Nummer BB03 (KG Krems, Feldgasse/Landesstraße B37) gekennzeichnet. In dieser Maßnahme sind als Bauland-Betriebsgebiet gewidmete Einzelstandorte zusammengefasst, die in weiterer Folge auf ihre Eignung als Betriebsbauland (Lage, Größe, Nutzungskonflikte etc.) oder ihr Potenzial für andere Nutzungen (z.B. Wohnbauland) geprüft werden sollen.

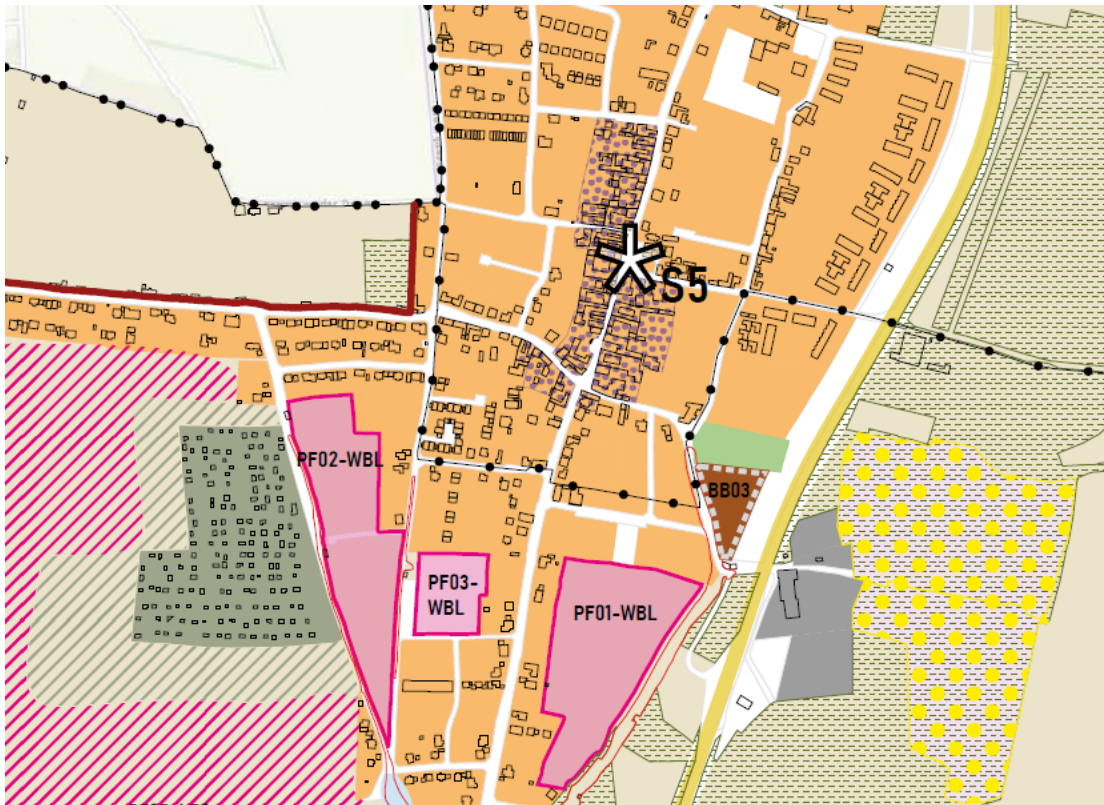


Abbildung 23: Ausschnitt aus der öffentlichen Auflage des Örtlichen Entwicklungskonzepts Krems 2040

Bezug zu den Zielen des ÖEK Krems 2040:

- 3.1 Vorrangig Standorte mit hoher Versorgungsqualität weiterentwickeln*
- 3.4 Geeignete Siedlungsbereiche durch Nachverdichtung effizient nutzen*
- 3.5 Unproduktive Flächen im Siedlungsgebiet aktivieren*
- 13.2 Kleinteilige Betriebsbaulandflächen standortgerecht verwerten*

Maßnahme M72: Einzelstandorte auf Eignung als Betriebsbaulandflächen prüfen

*In der Stadt Krems gibt es eine Reihe von Betriebsbaulandflächen, die nicht in größere Betriebsgebiete eingebettet sind. Teilweise handelt es sich bei diesen Flächen um Baulandreserven, also unbebaute Baulandflächen. Die sogenannten Einzelstandorte Betriebsbaulandflächen (BB01 bis BB11; siehe Anhang 1 – Plan-darstellung zum ÖEK Krems 2040) liegen unter anderem auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu schutzbe-dürftigen Nutzungen (z.B. Wohnnutzung). Im Zuge der gegenständlichen Maßnahme wird die Stadt Krems diese Einzelstandorte dahingehend prüfen, ob diese sich aufgrund ihrer **Lage, Größe und den umgeben-den Nutzungen** eignen auch in Zukunft als Betriebsbauland genutzt zu werden, oder ob Potenzial für andere Nutzungen (z.B. Wohnbauland) vorhanden ist.*

*Bei Flächen, die eine entsprechende Eignung als Betriebsstandort aufweisen, soll die bestehende Betriebs-baulandwidmung erhalten werden. Wenn aufgrund der Prüfung festgestellt wird, dass die gegenständliche Fläche für eine andere Baulandwidmungsart besser geeignet ist, wird mittel - bis langfristig eine Entwicklung der Fläche angestrebt. Dabei werden insbesondere Widmungsarten in Erwägung gezogen, die eine Wohn-nutzung ermöglichen. Gegebenenfalls kann eine **verträgliche Nutzung der Flächen** bei einem Verbleib im Betriebsbauland auch **durch eine Einschränkung der Emissionen** erreicht werden.*

Prüfung der Fläche auf Eignung als Betriebsbauland (Lage, Größe und umgebenden Nutzungen)

Das gegenständliche Bauland-Betriebsgebiet befindet sich in der KG Krems am südöstlichen Ortsrand von Gneixendorf, ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Areal liegt zwar an der Bundesstraße B37 (durch einen Grüngürtel getrennt) hat jedoch keinen direkten Anschluss an diese. Die Erschließung des Betriebsgebietes erfolgt über die Feldgasse und in weiterer Folge durch das Ortsgebiet von Gneixendorf. Die verkehrliche Erschließung ist für die rd. 7.200 m² große Fläche ausreichend, jedoch ist diese aufgrund der zusätzlichen Verkehrsbelastungen im Ortsgebiet von Gneixendorf für verkehrsintensive Nutzungen nicht geeignet. Das Areal liegt im Nahbereich von Wohnbauland (nördlich und westlich), welches durch öffentliche Verkehrsflächen baublockweise getrennt und derzeit noch unbebaut ist.

Die **Lage** des Areals ist grundsätzlich für die Nutzung als Bauland-Betriebsgebiet geeignet. Eine verkehrsintensive Nutzung soll nicht angestrebt werden. Es handelt sich um einen Einzelstandort, der nicht in ein zusammenhängendes Betriebsgebiet eingebettet ist.

Das rund 7.200 m² große Areal ist grundsätzlich für betriebliche Nutzungen geeignet. Die Grundstücksconfiguration der derzeit landwirtschaftlich genutzten Parzellen ist für betriebliche Nutzungen jedoch nicht optimal. Weiters befindet sich die nördlich gewidmete öffentliche Verkehrsfläche auf einem privaten Grundstück, die Umsetzung dieser ist daher nicht gesichert. Es ist daher ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept zur Sicherung der effizienten Nutzung des bestehenden Baulandes erforderlich.

Die **Größe und Konfiguration** des Areals lassen unterschiedliche Nutzungen zu. Für eine effiziente Nutzung ist ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept erforderlich.

Aufgrund der Lage im Nahbereich der B37 (durch einen Grüngürtel getrennt) ist das Areal lärmbelastet. Gemäß lärm.info.at liegt die Lärmbelastung bei 64-70 dB. Die Lärmgrenzwerte für Bauland-Wohngebiet (55/45dB Tag/Nach) sind somit deutlich überschritten. Eine Wohnnutzung wäre nur nach Errichtung eines aufwendigen Lärmschutzes möglich. Das Betriebsbauland wird an zweiten Seiten von Bauland-Wohngebiet umgeben. Eine baublockweise Trennung durch öffentliche Verkehrsflächen ist gegeben. Aufgrund der Nahe-lage zu Wohnbauland an zwei Seiten des Betriebsgebietes sind – ohne Einschränkung der Bauland-Betriebsgebietswidmung – Nutzungskonflikte mit zukünftigen Wohnbebauungen zu erwarten.

Die **umgebende Nutzung** schließt ohne Setzen von aufwändigen Lärmschutzmaßnahmen Wohnbauland am gegenständlichen Standort aus. Zur Vermeidung von Konflikten mit dem angrenzenden Wohnbauland soll die Einschränkung der Emissionen angestrebt werden.

Geplante Widmungsmaßnahme

Das Betriebsbauland stellt einen Einzelstandort dar und ist nicht in ein größeres Betriebsgebiet eingebettet. Es ist Teil der Maßnahme M72 (Maßnahme M72: Einzelstandorte auf Eignung als Betriebsbaulandflächen prüfen) des örtlichen Entwicklungskonzeptes. Die obige Prüfung der Kriterien hat ergeben, dass aufgrund der Lärmsituation kein Potenzial für Wohnbauland besteht. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung durch das Ortsgebiet von Gneixendorf und der möglichen Nutzungskonflikte mit dem Wohnbauland wird eine Einschränkung der Emissionen angestrebt.

Da die Erschließung der Baulandgrundstücke derzeit nicht sichergestellt werden kann und die Grundstücksconfiguration eine effiziente Ausnutzung erschwert soll zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung eine Aufschließungszone (BB-1-A20) mit folgender Freigabebedingung festgelegt werden:

„Vorlage eines Erschließungs- und Parzellierungskonzepts für die Aufschließungszone“.

Es sollen daher das auf Teilflächen der Grundstücke Nr. 1762/1, 1762/2, 1766, 1767, 1768/1 und 1768/3, KG Krems, gewidmete Bauland-Betriebsgebiet (BB) hinsichtlich ihrer speziellen Verwendung näher bezeichnet und mit dem Zusatz „Emissionsarm wie BK“ versehen und als Aufschließungszone (BB-1-A20) festgelegt werden.

Ziel der Änderung ist die Umsetzung der Maßnahme M72 des örtlichen Entwicklungskonzeptes und die konfliktfreie und standortgerechte Verwertung einer kleinteiligen Betriebsbaulandfläche.

Schutzgebiete und Artenschutz

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich im Nahbereich des Natura-2000-Gebietes (VS und FFH). Die geplante Widmungsmaßnahme sieht keine Änderung der Widmungsart (Bauland-Betriebsgebiet) vor, sondern die nähere Bezeichnung der Verwendung durch Festlegung des Zusatzes „Emissionsarm wie BK“ (BB-1). Der Änderungspunkt ist daher vom Inhalt und Umfang als so geringfügig anzusehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und auf Schutzgebiete ausgeschlossen werden können. Aufgrund der beabsichtigten Reduktion der Nutzungsintensität kann allenfalls von positiven Auswirkungen ausgegangen werden. Auch verändert sich durch die gegenständliche Änderung die Ausgangslage für Auswirkungen im Sinne des § 14 Abs. 2 Z 14 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 10/2024 nicht.

Im Umweltbericht zum ÖEK wird zur Maßnahme M72 bezüglich der Nähe zum FFH- und VS-Gebiet Kamp- und Kremstal (Natura-2000-Gebiet) angeführt, dass es, *„da es sich bei den gegenständlichen Einzelstandorten um bereits gewidmetes Bauland handelt, bei allfälligen Widmungsänderungen im Sinne dieser Maßnahme zu keiner Veränderung der Ausgangslage im Hinblick auf die Erhaltungsziele der betroffenen Schutzgebiete kommt. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der betroffenen Schutzgebiete zu erwarten.“*

Betreffend Artenschutz wird in der Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz angeführt, dass laut Angaben im i-map (geografischer Informationsdienst für die NÖ Landesverwaltung) eine Überlagerung mit Ziesel-Lebensraum besteht. Hierzu wird ausgeführt, dass es sich bei der geplanten Maßnahme um keine Änderung der Widmungsart (Bauland-Betriebsgebiet) handelt, sondern die rechtskräftige Widmung mit einem Zusatz zur Reduktion der Nutzungsintensität („Emissionsarm wie BK“) versehen wird. Durch die geplante Widmungsmaßnahme zur Reduktion der Nutzungsintensität und Vermeidung von Nutzungskonflikten sind keine negativen Auswirkungen auf Ziesel-Lebensräume gegeben.

Standortgefahren

Ein Teilbereich des gewidmeten Bauland-Betriebsgebiets liegt innerhalb der roten bzw. gelben Gefahrenzone gemäß Wildbach- und Lawinenverbauung. Für die betroffenen Gefahrenzonenbereiche ist derzeit eine Bausperre verhängt. Da es sich nicht um eine Neuwidmung handelt und die Nutzungsintensität durch den vorgesehenen Zusatz reduziert werden soll, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Im Rahmen eines allfälligen Bauverfahrens ist eine Abstimmung mit der Wildbach- und Lawinenverbauung vorzusehen.

Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungspunkt liegt im direkten Anschluss an das Ortsgebiet von Gneixendorf und im Nahbereich der Trasse der Bundesstraße B37. Der Änderungspunkt Festlegung des Zusatzes „Emissionsarm wie BK“ ist vom Inhalt und Umfang als so geringfügig anzusehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.

4.7 Änderungspunkt 7: Anbindung Motel – Tankstelle Gneixendorf

Feldgasse – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 1722, 1735/2, 1734/6, 1734/2, KG Krems

derzeitige Widmung: Bauland-Betriebsgebiet (BB), private Verkehrsfläche (Vp), Grünland-Grüngürtel-Straßenbegleitgrün (Ggü-5)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 170m² bebautem Bauland-Betriebsgebiet

Ausgangslage

Die Umwidmung von Grünland-Landwirtschaft (Gl) in Bauland-Sondergebiet (BS) – Motel wurde im Juli 1991 rechtskräftig (7. Verfahren zur Änderung des Flächenwidmungsplanes). Die Baulandwidmung erstreckte sich von der heutigen südlichen Grenze bis zum Güterweg (heutige Zufahrt zur Deponie).

Mit Rechtskraft der 10. Änderung des Flächenwidmungsplanes im September 1994 wurden für die östlichen Grundstücke für die Nutzung als Müllablagerungsplatz und Bauschuttdeponie eine entsprechende Grünlandwidmung festgelegt. Für die seit 1991 rechtskräftige Widmung Bauland-Sondergebiet, im Ausmaß von rd. 8.500m² auf den Grundstücken Nr. 1734/6 und 1734/2, KG Krems, wurden die Freigabebedingungen beschlossen:

- Bei 60 % der Verfüllung der Deponiefläche, jedoch frühestens 1999 oder
- nach Fertigstellung einer Verkehrsanbindung der Deponiefläche an die Bundesstraße B37 (Kremsener Straße)

In der 26. Änderung des Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft Mai 1999) wurde die Widmung Bauland-Sondergebiet-Aufschließungszone auf das heute rechtskräftige Ausmaß reduziert. Flächen entlang des Güterweges wurden in Bauland-Betriebsgebiet (BB) umgewidmet.

Die bislang letzte Änderung des Flächenwidmungsplanes in diesem Bereich erfolgte mit dem 32. Änderungsverfahren im Jahr 2000. In diesem Verfahren wurden u.a. Umstrukturierungsmaßnahmen sowie eine geringfügige Erweiterung der Widmung Grünland-Abfallbehandlungsanlage (Ga) vorgenommen.

Gemäß Mitteilung der Firma Brantner vom 19.09.2018 wurden mit Stand Dezember 2017 bereits ca. 75% der Deponiefläche verfüllt. Dementsprechend wurde die Aufschließungszone „BS-Motel-A8“ per Gemeinderatsbeschluss mit Rechtskraft am 13.02.2019 (KS-Ste-156/10/3-2019) freigegeben.

Per Gemeinderatsbeschluss (KS-Ste-156/5/1-2023) wurde im Dezember 2023 eine Bausperre für Grundstücke bzw. Grundstücksteile in der Katastralgemeinde Krems östlich der B37 und südlich der Feldgasse beschlossen um allfällige Bauvorhaben während der Projektausarbeitung und der Vorbereitung einer Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes zu verhindern. Ziel der Bausperre ist die künftige Flächensicherung für die Errichtung einer funktionsgerechten und flächensparenden Verkehrerschließung für das rd. 8.500 m² umfassende Bauland-Sondergebiet mit der Zusatzbezeichnung Motel (BS-Motel).

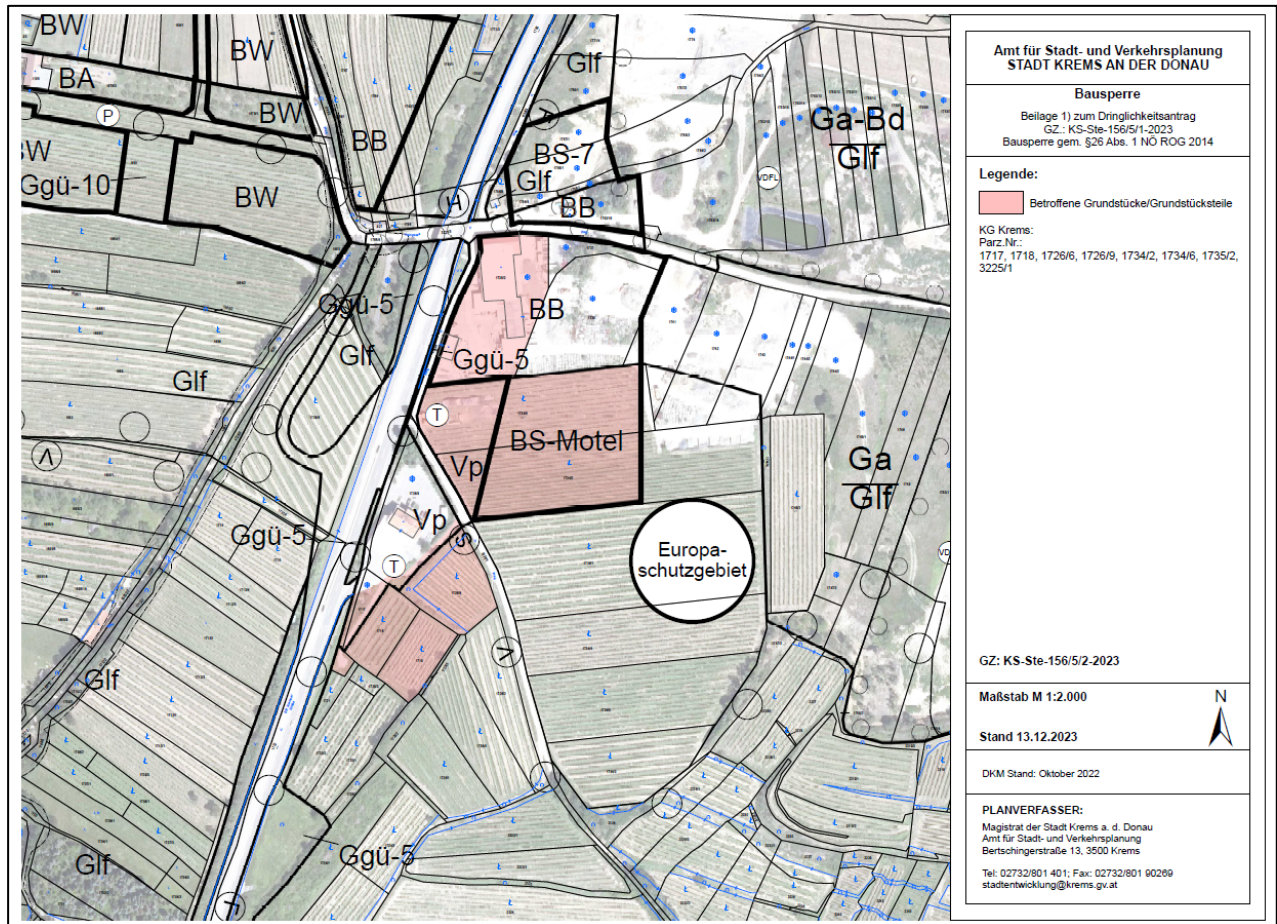


Abbildung 24: Bausperre KS-Ste-156/5/1-2023, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Der bestehende Wirtschaftsweg auf dem Grundstück Nr. 1735/4, KG Krems beginnt bei der Einbindung in die Feldgasse, führt Richtung Süden und mündet danach in das Grundstück Nr. 3225/1, KG Krems, die dann wiederum Richtung Südosten bzw. Richtung Osten weiter verläuft. Die Bestandsbreite des Wirtschaftsweges liegt im Projektgebiet bei etwa 3,50m und ist im Bereich des Grundstücks Nr. 1735/4, KG Krems durchgehend bituminös befestigt, auf dem Grundstück Nr. 3225/1, KG Krems teilweise bituminös bzw. teilweise ungebunden befestigt.

Verkehrstechnische Untersuchung

Die technischen Möglichkeiten für die Erschließung des zukünftig möglichen Motels in unmittelbarer Nähe der ENI Service Station Krems wurden in einer Variantenstudie durch das Büro Schneider Consult (GZ: 19016, Stand 31.08.2023) untersucht.

Anhand verschiedener Kriterien wurden 7 Erschließungsvarianten ausgearbeitet und geprüft, im Zuge derer eine Aus- bzw. Auffahrt von und auf die B37 in Fahrtrichtung Zwettl möglich gewesen wäre. Basierend auf den Ergebnissen dieser Variantenuntersuchung wurde auf Grund

- sehr hoher zu erwartender Baukosten
- eines hohen Flächenbedarfs an Fremdgrund
- einer erforderlichen Umorganisation der Tankstelle mit aufwendigen Adaptierungsmaßnahmen
- sowie einer nur richtungsgebundenen An- und Abfahrt

entschieden, dass keine Erschließung über die B37 erfolgen soll und eine Aufschließung der ggst. Widmungsflächen nur über das niederrangige Gemeindestraßennetz vorzunehmen bzw. ausreichend ist. Demnach wurde die Variante 7 – Zu- und Abfahrt zum Motel über die Feldgasse – zur weiteren Planung und Umsetzung empfohlen.

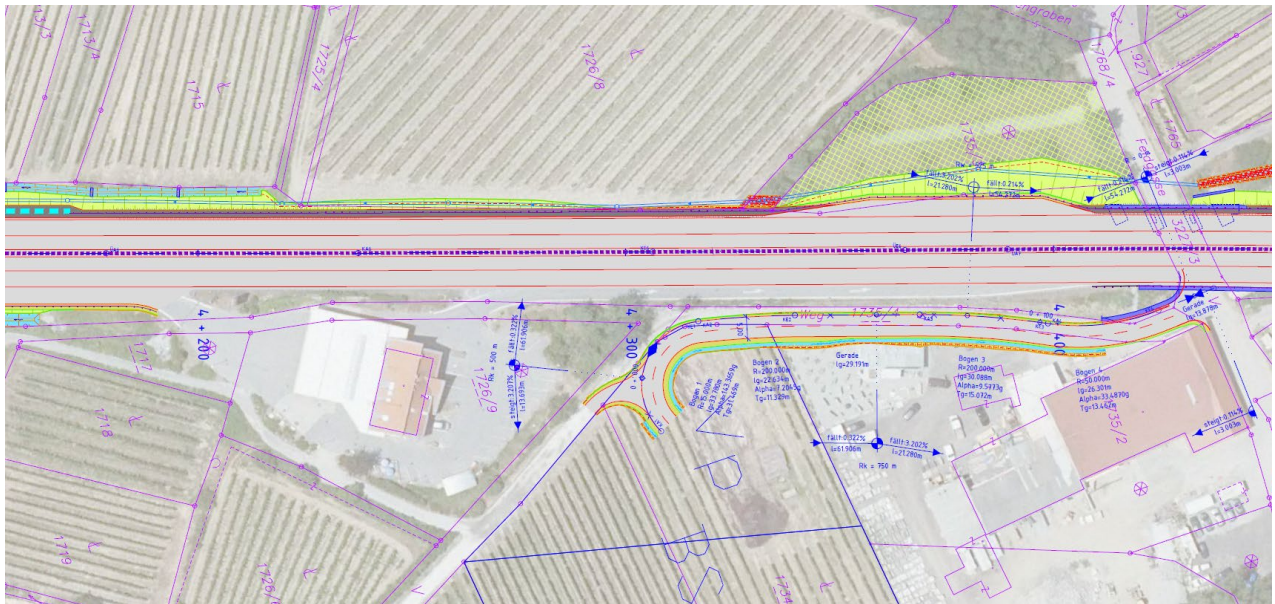


Abbildung 25: Ausschnitt Variante 7, Variantenstudie Schneider Cosnult GZ: 19016, Stand: 30.08.2023

Entsprechend den Zielen der rechtskräftigen Bausperre (KS-Ste-156/5/1-2023) für das gegenständliche Areal, soll die Variante 7 der Verkehrserschließung als Grundlage für die Umwidmung herangezogen werden.

Einreichprojekt

Das vorliegende Einreichprojekt der Firma Schneider Consult (GZL: 23238, Stand 30.09.2024; Beilage 2 – Auszug aus dem Einreichprojekt - Technischer Bericht und Lageplan; siehe Anhang) sieht eine Verbreiterung des bestehenden Wirtschaftsweges im Bereich des B37 Dammes Richtung Osten auf eine neue Fahrbahnbreite von 5,0m vor. Im Bereich des neuen Motelgeländes wird dieser Richtung Nordosten aufgeweitet. Im Kurvenbereich und bis hin zum neuen Umkehrplatz, welcher auf Höhe des Motelareals vorgesehen ist, wird auf eine Gesamtfahrbahnbreite von 6,00m verbreitert. Im Anschluss an den Umkehrplatz wird diese wieder auf 5,00m reduziert. Der Umkehrplatz weist eine Größe von ca. 14,00m x 13,00m auf und ermöglicht eine Umkehr von Solo-LKWs. Dabei wurden die Größe und Lage des Umkehrplatzes so gewählt, dass auf beiden Grundstücken 1734/6 und 1734/2, KG Krems, jeweils unabhängig voneinander eine Umkehr mit einem Solo-LKW möglich ist.

Festlegung öffentliche Verkehrsfläche

Zur Herstellung der Zu- und Abfahrt zum Motel über die Feldgasse sollen Teilflächen der Grundstücke Nr. 1722, 1735/2, 1734/6 und 1734/2, KG Krems von Bauland-Betriebsgebiet (BB), Grünland-Grüngürtel-Straßenbegleitgrün (Ggü-5) und private Verkehrsfläche (Vp) in eine öffentliche Verkehrsfläche im Ausmaß von insgesamt rd. 530 m² umgewidmet werden.

Schutzgebiete und Artenschutz

Der gegenständliche Bereich liegt an der Außengrenze des Natura 2000 FFH-Gebiets Kamp- und Kremstal, welches als Teil der Hauptregion Waldviertel die Flussnebenräume des Kamps und der Krems umfasst.

Ein Großteil der umzuwidmenden Fläche wird bereits jetzt als Verkehrsfläche bzw. für betriebliche und gewerbliche Anlagen genutzt und ist dementsprechend versiegelt.

Gemäß der naturschutzfachlichen Stellungnahme von Coopnatura vom 07.05.2025 können erhebliche Auswirkungen auf gemäß §§ 8, 9 und 11 NÖ NSchG 2000 verordnete Gebiete ausgeschlossen werden. Auf den zur Umwidmung anstehenden Flächen sind keine Schutzgüter (v.a. Ziesel) vorhanden und kann ein entsprechendes Vorkommen aufgrund der Ausgestaltung und Gröößen der geplanten Umwidmungsfläche ausgeschlossen werden. (siehe Anhang Nr. 5)

Verkehr

Der gegenständliche Bereich befindet sich in einem verkehrlich bereits stark belasteten Gebiet durch die Nähe zur B37 im Westen sowie die betrieblichen und gewerblichen Nutzungen, die auf einen erhöhten Schwerverkehrsanteil im Gemeindestraßennetz schließen lassen.

Die Tankstelle ist im derzeitigen Bestand nur aus Fahrtrichtung Zwettl, d.h. von Süden kommend, zu erreichen und ebenso in diese Fahrtrichtung wieder zu verlassen.

Die Zu- und Abfahrt zum Motel soll künftig über die Gemeindestraße Feldgasse und die Gneixendorfer Hauptstraße (L7081) sowie in weiterer Folge in Richtung der Anschlussstellen B37 Nord bzw. B37 Süd erfolgen. Eine Verbreiterung der derzeit vorhandenen Zufahrt von der Feldgasse wurde für diese Zwecke dementsprechend trassiert. Eine direkte Zu- oder Abfahrt von der B37 zum Motel ist nicht möglich, ebenso ist keine direkte Anbindung der Tankstelle an das Motel vorgesehen.

Orts- und Landschaftsbild

Aufgrund der Umwidmung von Flächen, die bereits jetzt als Verkehrsfläche genutzt werden, ist von keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auszugehen.

Standortgefahren

Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 1735/2, KG Krems, ist als Altstandort sowie die weiter nördlich angrenzenden Grundstücke der ehemaligen Deponie als Altstandort und als Altablagerungen im Verdachtsflächenkataster Cadenza des Landes NÖ aufgrund der ehemaligen Schottergewinnung sowie der Deponie eingetragen. Gemäß Gutachten der Abteilung Wasserwirtschaft des Landes NÖ vom 24.01.2025 wurde für den genannten Bereich eine Sanierung und Aufhöhung durchgeführt. Es wird von keiner negativen Beeinflussung der geplanten Widmung ausgegangen.

Aufgrund des offenen Geländes sind die gegenständlichen Grundstücke von Gefahren durch Hangwasser im Ausmaß bis zu 3,4ha Einzugsgebietsgröße betroffen. Gemäß Gutachten der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 09.01.2025 sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Abflussverhältnisse oder des Gefährdungspotenzials durch die geplante Umwidmung gegeben. Sonstige Gefahren durch Hochwasser oder Wildbäche sind im NÖ Atlas keine verzeichnet.

Gemäß Projektbericht zur Einreichplanung kann eine Beeinträchtigung des Betriebes der B37 durch die Verbreiterung der bestehenden Wirtschaftswege im Hinblick auf die Ableitung von Oberflächenwässern ausgeschlossen werden. Im Zuge einer allfälligen Motellerrichtung hat eine gesonderte Betrachtung hinsichtlich der Ableitung von Niederschlagswässern zu erfolgen.

In der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ sind gelbe Gefahrenzonen durch Rutschprozesse im Bereich der ehemaligen Deponie verzeichnet. Gemäß Gutachten des geologischen Dienstes des Landes NÖ vom 11.03.2025 ist aufgrund der Gegebenheiten kein vertiefendes geologisches, geotechnisches Gutachten notwendig. Es wird lediglich auf die Erosions- und Sackungsempfindlichkeit von Löss bei starker Wasserzufuhr hingewiesen.

4.8 Änderungspunkt 8: geringfügige Baulandneuwidmung

Mazettistraße – Umwidmung von Teilflächen der Parz. Nr. 193, 194/1, 194/2, 300/4, 300/5, 300/6, 300/9, 300/15, .330, KG Stein

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Bauland-Wohngebiet (BW)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 20m² bebautem Bauland-Wohngebiet

Die Mazettistraße liegt nördlich des Universitätscampus Krems und ist beidseits mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet und von als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmeten Flächen umschlossen. An der Nordseite der Straße sind den Gebäuden Gärten und Garagen vorgelagert, welche aufgrund des ansteigenden Geländes durch Stützmauern von der öffentlichen Verkehrsfläche abgetrennt sind. An der Südseite der Straße fließt der Alaunbach parallel zur Fahrbahn als offenes Gerinne innerhalb des als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmeten Areals.



Abbildung 26: Mazettistraße, Blick Richtung Osten, Google Street View, Juli 2021.

Aktuell wurde augenscheinlich, dass die Widmungsgrenzen zwischen dem bebauten Bauland-Wohngebiet (BW) und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) in Teilbereichen nicht dem Naturstand (bestehende Gartenmauern und Garagen) bzw. nicht den Grundstücksgrenzen gemäß aktueller DKM entsprechen.

Es soll daher entlang der Mazettistraße auf den oben angeführten Grundstücken eine Anpassung der Widmungsgrenzen zwischen Bauland-Wohngebiet (BW) und öffentliche Verkehrsfläche (Vö) an die Grundstücksgrenzen gemäß aktueller DKM durchgeführt werden.

Die gesamte öffentliche Verkehrsfläche der Mazettistraße liegt in der roten Wildbachgefahrenzone durch den Alaunbach. Die angrenzenden Baulandflächen auf den gegenständlichen Grundstücken werden kleinräumig durch die gelbe Gefahrenzone berührt. Da es sich bei der gegenständlichen Umwidmung um eine Anpassung an den Naturstand handelt, wird von keiner zusätzlichen Gefährdung ausgegangen. Die Stellungnahme der Wildbach- und Lawinenverbauung vom 09.01.2025 bestätigt, dass das vorliegende Gefährdungspotenzial die geplante Nutzung augenscheinlich nicht maßgeblich beeinflusst und die Abflussverhältnisse nicht zwingend maßgeblich verändert werden.

Die Mazettistraße liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Wachau, des Natura-2000 VS-Gebiet Kamp und Kremstal und im Nahbereich des Natura-2000 FFH-Gebiet. Es handelt sich lediglich um die Anpassung der Baulandwidmung an den Naturstand im Bereich bereits bebauter Grundstücke, daher sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte zu erwarten. Waldflächen werden nicht überlagert. Aufgrund der bestehenden Nutzungen in den Änderungsbereichen (versiegelte Straße, bebaute Flächen bzw. Hausgärten) sind keine wesentlichen Auswirkungen auf Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten und den Artenschutz zu erwarten.

Am Pranger – Umwidmung einer Teilfläche der Parz. Nr. 47, KG Hollenburg

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

künftige Widmung: Bauland-Agrargebiet (BA)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 120m² bebaute Bauland-Agrargebiet (BA)

Das gegenständliche Grundstück Nr. 47, KG Hollenburg liegt nördlich der Hollenburger Hauptstraße im Ortszentrum von Hollenburg. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Krems und ist derzeit als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Ein Großteil des Grundstücks wird, gemeinsam mit den westlich angrenzenden Flächen, als öffentlicher Parkplatz genutzt. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein einstöckiges Gebäude, welches in Teilen als Lagerfläche des städtischen Wirtschaftshofes genutzt wird. Für das Gebäude liegt eine Bau- und Abbruchbewilligung vor, in der der Abbruch eines Holzschuppens und eines Treibhauses zugunsten der Errichtung eines Bauhofdepots bewilligt wurde. Östlich an das Gebäude angrenzend befindet sich ein als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmetes bebautes Grundstück.

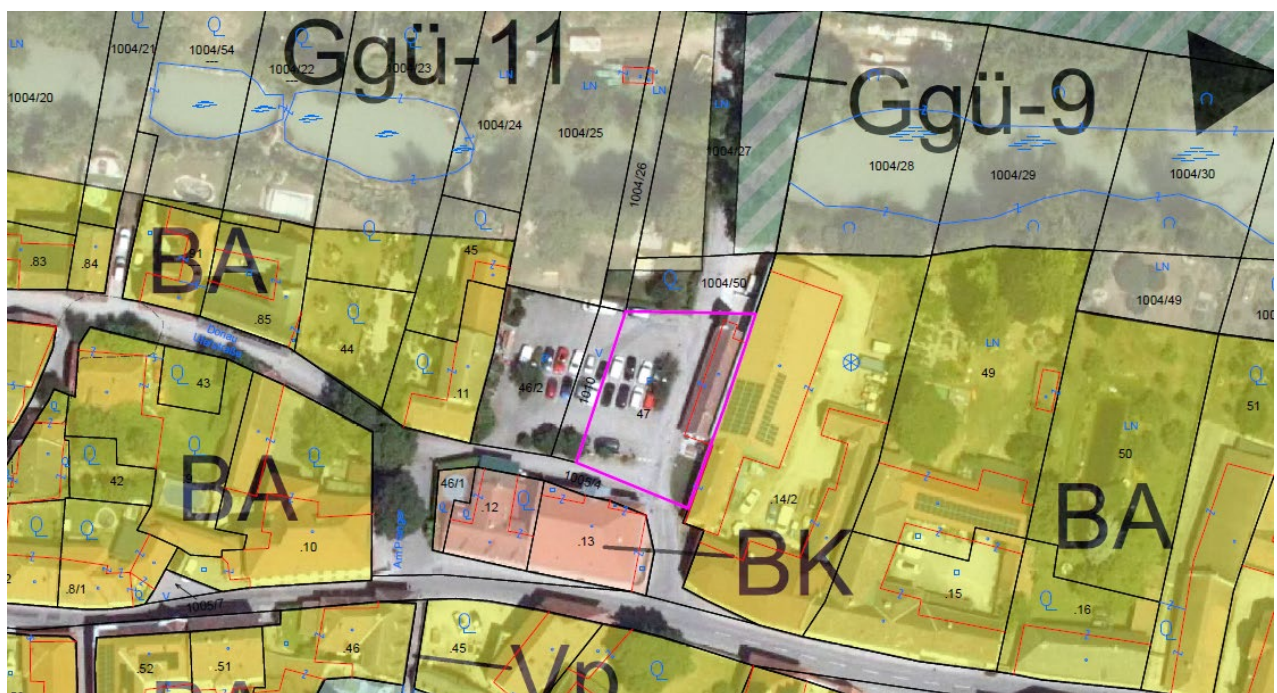


Abbildung 27: Orthofoto und Flächenwidmungsplan Bereich Änderungspunkt 8, Magistrat der Stadt Krems, Juli 2025..

Da das im Eigentum der Stadt Krems stehende Gebäude in seiner Nutzung langfristig abgesichert werden soll, soll die bebaute Teilfläche des Grundstückes Nr. 47, KG Hollenburg, in einem Ausmaß von rd. 120m² von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Bauland-Agrargebiet (BA) umgewidmet werden. Da die Nutzung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen Parkplatzes erhalten bleiben soll, soll sich die Baulandneuwidmung auf den tatsächlich bebauten Grundstücksteil beschränken. Grundlage für die Baulandgrenze sind die Nutzungsgrenze gemäß DKM und der Naturstand.

Das gegenständliche Areal befindet inmitten des Ortsgebietes von Hollenburg im direkten Anschluss an bebautes und gewidmetes Bauland-Agrargebiet (BA) und ist bereits bebaut. Der Anschluss an die öffentliche Strom- und Wasserver- sowie Abwasserentsorgung ist gegeben.

Widersprüche zu Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung nicht gegeben. Durch die Anpassung der Widmung an den Bestand wird keine wesentliche Änderung der Nutzungsintensität ermöglicht. Wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der gegenständliche Bereich ist als rutschgefährdete Fläche im Flächenwidmungsplan kenntlichgemacht. Gemäß der geogenen Gefahrenhinweiskarte des Amtes der NÖ Landesregierung sind südlich der L114

Rutschprozesse (gelbe und orange Flächen) ausgewiesen. Aufgrund dieser Hinweise wurde eine Einschätzung der geogenen Naturgefahren durch das Büro 3P-Geotechnik (GZ:2025-4334, Juli 2025) ausgearbeitet (siehe Anhang). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die Widmung der gegenständlichen Fläche als Bauland aus geotechnischer Sicht keine Einwände bestehen. Für zukünftige Bebauungen wird die Erstellung eines geotechnischen Gutachtens zur Festlegung geeigneter Gründungsmaßnahmen und zur Vermeidung von Setzungsdifferenzen empfohlen.

Andere geogene Gefahren oder Gefahren durch Hochwässer bestehen nicht. Aufgrund der Anpassung an den Bestand ist von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

Da es sich bei der neugewidmeten Baulandfläche um eine bereits bebaute Grundfläche im Eigentum der Stadt Krems handelt, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht erforderlich.

Schmidhütten Straße – Widmung in Ebenen der Parz. .354, KG Weinzierl bei Krems

derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

künftige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Wohngebiet (BW)/öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 135m² bebaute Bauland-Wohngebiet (BW)

Die Schmidhütten Straße bzw. Wasendorfer Straße verläuft in Ost-West-Richtung durch die Werksiedlung Lerchenfeld und ist als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Nördlich und südlich an die Verkehrsfläche angrenzend befinden sich als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmete Liegenschaften, die mit der Werksiedlung Lerchenfeld bebaut sind.

Das gegenständliche Grundstück Nr. .354, KG Weinzierl bei Krems, befindet sich am östlichen Rand der Werksiedlung Lerchenfeld. Hier ist die Bebauung mit einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baukörper über die Straße hinweg verbunden. Die öffentliche Verkehrsfläche (Vö) ist in diesem Bereich überbaut (siehe Abbildung 28).



Autonommen: Juni 2022 © 2025 Google

Abbildung 28: Wasendorfer Straße, Blick Richtung Osten, Google Street View, Juni 2022.

Das in den Jahren 1939/1940 errichtete Mehrparteienhaus befindet sich teilweise (Grundstück Nr. .354, KG Weinzierl) auf einem als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmeten Areal. Im Zuge der Änderung soll die Flächenwidmung an den Naturstand angepasst und der Bestand des Mehrparteienhauses widmungs-technisch abgesichert werden. Am Grundstück Nr. .354, KG Weinzierl, soll daher für den Bereich der überbauten Straße eine Widmung in Ebenen Bauland-Wohngebiet (BW)/öffentliche Verkehrsfläche (Vö) festgelegt werden. Die restlichen, bebauten Flächen des gegenständlichen Grundstücks werden als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Änderungspunkt erst nach dem SUP-Screening in das Änderungsverfahren aufgenommen wurde. Da der Änderungspunkt vom Inhalt und Umfang so geringfügig ist, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können, ist kein SUP-Screening erforderlich.

Beim gegenständlichen Änderungspunkt handelt es sich um die Anpassung der Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung in der Natur als seit langem bebautes Grundstück und versiegelte Verkehrsfläche, wesentliche negative Umweltauswirkungen sowie wesentliche negative Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Da es sich bei den neugewidmeten Baulandflächen um Grundstücksteile handelt, die bereits mit einem Hauptgebäude bebaut sind, sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung nicht erforderlich.

4.9 Änderungspunkt 9: Kremstalstraße

Kremstalstraße– Umwidmung der Parzellen Nr. 765/2, 766/1, 766/3, 782/2, 783, 3243/13, 3258/1, 3258/4, KG Krems – von der Umwidmung sind insgesamt rd. 19.200m² betroffen;

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Betriebsgebiet (BB), private Verkehrsfläche (Vp), Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf), Grünland-Grüngürtel-4 (Ggü-4), Grünland-Parkanlagen (Gp)

künftige Widmung: Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,3-Aufschließungszone 18 (BWN-1,3-A18), Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung-1,6-Aufschließungszone 19 (BWN-1,6-A19), öffentliche Verkehrsfläche (Vö), Grünland-Parkanlage (Gp), Grünland-Freihaltefläche (Gfrei), Grünland-Wasserfläche (Gwf)

Die Erläuterungen zur geplanten Änderung und deren Umweltauswirkungen sind den beiliegenden Unterlagen samt Umweltbericht (siehe Anhang 2) zu entnehmen.

5. PLANDARSTELLUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE

Die Darstellung der geplanten Änderungspunkte besteht aus den Blättern Nr. 2 bis 7 des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes:

- Blatt Nr. 2: Änderungspunkte: 1, 2, 4
- Blatt Nr. 3: Änderungspunkte: 2, 3, 6, 7
- Blatt Nr. 4: Änderungspunkte: 1 bis 8
- Blatt Nr. 5: Änderungspunkte: 1, 2, 3, 4, 6
- Blatt Nr. 6: Änderungspunkte: 1, 3
- Blatt Nr. 7: Änderungspunkte: 1, 3, 4, 8

Auf dem Planblatt 1 sind im Zuge der gegenständlichen 64. Änderung des Flächenwidmungsplans keine Änderungspunkte vorgesehen. Das Planblatt ist daher nicht Teil der öffentlichen Auflage.

6. ANHÄNGE

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Änderungspunkt 09) Kremstalstraße – Änderung der Baulandwidmungsart und Umlegung der Grünlandwidmung, Auflassung einer Vö-Widmung über den Kremsfluss, Parzellen Nr. 765/2, 766/1, 766/3, 782/2, 783, 3243/13, 3258/1, 3258/4, KG Krems
3. Planungskonsultationen
 - a. Bundesdenkmalamt, Geschäftszahl: GZ 2024-0.879.337, Dezember 2024
 - b. Amt der NÖ Landesregierung, Geologischer Dienst, BD1-G-251/077-2016, März 2025
 - c. NÖVOG, DI Robert Oeller, E-Mail vom 17. Dezember 2024
 - d. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landesstraßenplanung, ST3-A-25/290-2024, Dezember 2024
 - e. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft, WA2-A-129/017-2024, Jänner 2025
 - f. Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wasserbau, E-Mail vom 10. Dezember 2024
 - g. Amt der NÖ Landesregierung, ASV für Baukultur und bauliche Angelegenheiten im UNESCO Welterbe, E-Mail vom 29. Jänner 2025 und 8. Mai 2025
 - h. Wildbach- und Lawinenverbauung, DI Siegfried Pöll, E-Mail vom 9. Jänner 2025
4. Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung und sensible Siedlungsbereiche
5. WHA Gaswerkgassee Verkehrstechnische Untersuchung, Projekt: 25064, Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, Juni 2025.
6. Widmungsverfahren Hollenburg – Am Pranger, Einschätzung geogene Naturgefahren, 3P Geotechnik, GZ: 2025-4334, Juli 2025.
7. Naturschutzfachliche Stellungnahme vom 07.05.2025, Coop Natura, Teilflächen der Grundstücke 1722, 1735/2, 1734/6, 1734/2, KG Krems an der Donau
8. Gneixendorf Zufahrtsstraße Motel, GZL. 23238, Auszug aus dem Einreichprojekt 2024 (Technischer Bericht und Lageplan), Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, September 2024.
9. Tabellarische Darstellung der Baulandflächenbilanz (Stand: 62. Änderung Flächenwidmungsplan)

Anhang 1

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BA	Bauland-Agrargebiet
BB	Bauland-Betriebsgebiet
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BK	Bauland-Kerngebiet
BKN	Bauland-Kerngebiet für nachhaltige Bebauung
BK-H	Bauland-Kerngebiet Handelseinrichtung
BO	Bauordnung
BS	Bauland-Sondergebiet
bspw.	beispielsweise
BW	Bauland-Wohngebiet
BWN	Bauland-Wohngebiet für nachhaltige Bebauung
BW-A	Bauland-Wohngebiet Aufschließungszone
bzw.	beziehungsweise
cm	Zentimeter
DKM	Digitale Katastralmappe
etc.	et cetera
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Geb	Erhalteneswertes Gebäude im Grünland
Gfrei	Grünland-Freihalteflächen
Ggü	Grünland Grüngürtel
Gke	Grünland-Kellergasse
Gkg	Grünland-Kleingarten
Glf	Grünland-Land- und Forstwirtschaft
Gp	Grünland-Parkanlagen
Gwf	Grünland-Wasserfläche
Gspo	Grünland-Sportstätten
GZ	Geschäftszahl
ha	Hektar
idgF.	in der geltenden Fassung
KG	Katastralgemeinde
km	Kilometer
L	Landesstraße
LGBI.	Landesgesetzblatt
lfm	Laufmeter
m	Meter
NÖ	Niederösterreich
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept
rd.	rund
RegROP	Regionales Raumordnungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz
Stf	Stammfassung
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
Vö	öffentliche Verkehrsfläche
Vp	private Verkehrsfläche
VS	Vogelschutzgebiet
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel