



Magistrat der Stadt  
Krems an der Donau

Bereich 5  
Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Bertschingerstraße 13  
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-401  
Fax: +43 (0)2732/801-90404  
stadtentwicklung@krems.gv.at  
www.krems.gv.at

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT mit Plandarstellungen zur**

## **60. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES in der Stadt Krems an der Donau**

**(Öffentliche Auflage 17.06.2021 – 29.07.2021)**

## INHALTSVERZEICHNIS

|           |  |          |
|-----------|--|----------|
| <b>1.</b> | <b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....  | <b>4</b> |
| <b>2.</b> | <b><u>RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUM-<br/>ORDNUNGSPROGRAMMES</u></b> .....                | <b>4</b> |
| 2.1       | Bevölkerungsentwicklung.....   | 4        |
| 2.2       | Naturgefahren .....  | 5        |
| 2.3       | Baulandbilanz .....  | 7        |
| <b>3.</b> | <b><u>ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN</u></b> .....   | <b>8</b> |
| 3.1       | Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP) .....   | 8        |
| 3.2       | Naturschutzrechtliche Festlegungen .....   | 8        |
| 3.3       | Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK Krems) .....  | 8        |
| <b>4.</b> | <b><u>ÄNDERUNGSPUNKTE</u></b> .....  | <b>9</b> |
| 4.1       | Änderungspunkt 1: Abänderungen / Ergänzungen von Kenntlichmachungen.....                                     | 9        |
| 4.1.a     | Sicherheitszone Flugplatz Universitätsklinikum Krems LOAK (Änderungspunkt 1a) .....                          | 9        |
| 4.1.b     | Verdachtsfläche, Grdstk. Nr. .404/3, KG Krems (Änderungspunkt 1b).....                                       | 9        |
| 4.1.c     | SEVESO III Betrieb, Grdstk. Nr. 244/4, KG Weinzierl (Änderungspunkt 1c).....                                 | 9        |
| 4.1.d     | Forst (Änderungspunkt 1d).....   | 9        |
| 4.1.e     | Steinschlaggefährdete Bereiche (Änderungspunkt 1e).....  | 10       |
| 4.1.f     | Gelbe- und Rote Zone WLV (Änderungspunkt 1f).....  | 10       |
| 4.2       | Änderungspunkt 2: Planberichtigung.....  | 11       |
| 4.3       | Änderungspunkt 3: Anpassungen an Mappenberichtigungen und Teilungspläne .....                                | 12       |
| 4.3.a     | KG Angern (Änderungspunkt 3a) .....  | 12       |
| 4.3.b     | KG Egelsee (Änderungspunkt 3b) .....   | 12       |
| 4.3.c     | KG Gneixendorf (Änderungspunkt 3c).....  | 12       |
| 4.3.d     | KG Krems (Änderungspunkt 3d) .....   | 13       |
| 4.3.e     | KG Landersdorf (Änderungspunkt 3e).....  | 13       |
| 4.3.f     | KG Rehberg (Änderungspunkt 3f) .....   | 14       |
| 4.3.g     | KG Stein (Änderungspunkt 3g).....  | 14       |
| 4.3.h     | KG Thallern (Änderungspunkt 3h).....   | 15       |
| 4.3.i     | KG Weinzierl (Änderungspunkt 3i) .....   | 15       |
| 4.4       | Änderungspunkt 4: Änderungen / Neuausweisungen von Verkehrsflächen.....                                      | 16       |
| 4.4.a     | KG Egelsee (Änderungspunkt 4a) .....   | 16       |
| 4.4.b     | KG Krems (Änderungspunkt 4b) .....   | 16       |
| 4.4.c     | KG Stein (Änderungspunkt 4c).....  | 17       |
| 4.4.d     | KG Weinzierl (Änderungspunkt 4d).....  | 19       |
| 4.5       | Änderungspunkt 5: Baulandneuwidmung.....   | 21       |
| 4.5.a     | Änderungspunkt 5a.....   | 21       |
| 4.5.b     | Köglweg, KG Stein (Änderungspunkt 5b).....   | 21       |
| 4.5.c     | Änderungspunkt 5c.....   | 21       |
| 4.5.d     | Willibrord-Kapelle, KG Krems (Änderungspunkt 5d).....  | 21       |
| 4.6       | Änderungspunkt 6: Abänderung innerörtlicher Baulandwidmungsarten und dazu gehöriger<br>Verkehrsflächen ..... | 24       |
| 4.6.a     | Bernhardigasse, GEDESAG, KG Weinzierl (Änderungspunkt 6a) .....  | 24       |
| 4.6.b     | Änderungspunkt 6b .....  | 25       |
| 4.6.c     | Änderungspunkt 6c.....   | 25       |
| 4.7       | Neuwidmung Grünland Hofstelle, KG Angern (Änderungspunkt 7).....   | 25       |

|             |   |                  |
|-------------|---|------------------|
| <b>4.8</b>  | <b>Änderungspunkt 8: Umsetzung von Straßenprojekten – Spange B3</b>                     | <b>29</b>        |
| <b>4.9</b>  | <b>Änderungspunkt 9: Erweiterung Sport-, Veranstaltungs- und Tourismuseinrichtungen</b> | <b>32</b>        |
| 4.9.a       | Ehemaliges Stadtgartenamt, KG Krems (Änderungspunkt 9a)                                 | 32               |
| 4.9.b       | Badearena Krems, KG Krems (Änderungspunkt 9b)   | 34               |
| <b>4.10</b> | <b>Änderungspunkt 10: Neuwidmung innerörtlicher Grünflächen</b>                         | <b>36</b>        |
| 4.10.a      | Therese-Mahrer-Park (Änderungspunkt 10a)  | 36               |
| 4.10.b      | Bäckerberggasse/Kraxenweg (Änderungspunkt 10b)  | 36               |
| <b>4.11</b> | <b>Änderungspunkt 11: Umwidmung in Grünland Land- und Forstwirtschaft</b>               | <b>37</b>        |
| <b>4.12</b> | <b>Änderungspunkt 12: Bildungseinrichtungen</b>   | <b>39</b>        |
| 4.12.a      | Umwidmung von Wohnbauland in Bauland-Sondergebiet                                       | 39               |
| 4.12.b      | Erweiterung Volksschule und Kindergarten Rehberg  | 41               |
| 4.12.c      | Umwidmung Kindergarten Mitterau und umliegendes Bauland-Betriebsgebiet                  | 42               |
| <b>5.</b>   | <b><u>PLANLICHE UND TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER<br/>BAULANDFLÄCHENBILANZ</u></b>      | <b><u>45</u></b> |
| <b>6.</b>   | <b><u>PLANDARSTELLUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE</u></b>                             | <b><u>46</u></b> |
| <b>7.</b>   | <b><u>ANHÄNGE</u></b>   | <b><u>47</u></b> |

## 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. Bis September 2020 wurden aufbauend auf dem digitalen Flächenwidmungsplan 13 Änderungsverfahren (47. bis 59. Änderung) durchgeführt und abgeschlossen.

Der Flächenwidmungsplan der Stadt Krems an der Donau liegt aktuell in der Fassung der 59./59a. Änderung (Bescheid des Amtes der NÖ Landesregierung vom 16.09.2020) vor.

Als Grundlage für die 60. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes wird die digitale Katastermappe mit Stand Oktober 2020 (DKM 10.2020) 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 Niederösterreichischen 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 Entwicklungskonzept vorliegt, werden die gemäß § 25 Abs. 4 NÖ ROG 2014 geforderten Themen **Bevölkerungsentwicklung**, **Naturgefahren** und **Baulandbilanz** im Folgenden aufgearbeitet und dargestellt.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Krems an der Donau ist mit über 25.000 Hauptwohnsitzen die fünftgrößte Stadt Niederösterreichs und weist eine Gesamtfläche von 51,6 km<sup>2</sup> 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 unter anderem mit den universitären Einrichtungen begründen lässt. Insgesamt waren im Jänner 2020 5.326 Personen mit Nebenwohnsitz gemeldet, was einer Zunahme um 3,76 % zum Jahr 2019 entspricht.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2010-2020

| Jahr | Gesamteinwohner | Hauptwohnsitz | Nebenwohnsitz |
|------|-----------------|---------------|---------------|
| 2010 | 28.885          | 23.817        | 5.068         |
| 2011 | 29.183          | 24.071        | 5.112         |
| 2012 | 28.581          | 24.125        | 5.386         |
| 2013 | 28.453          | 24.043        | 5.301         |
| 2014 | 28.871          | 24.171        | 5.600         |
| 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         |

Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Krems in Zahlen 2020 (erschieden im Mai 2020)

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.

Der leichte Bevölkerungszuwachs (+ 0,68 % im Vergleich zum Vorjahr) ist auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Im Jahr 2019 waren 527 Geburten und 605 Sterbefälle zu verzeichnen, was einem Minus 78 Personen entspricht. Zwischen 2019 und 2020 wurde insgesamt eine Bevölkerungszunahme von 170 Hauptwohnsitzern verzeichnet (Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Krems in Zahlen 2020).

## 2.2 Naturgefahren

Entsprechend den Festlegungen in § 15 Abs. 2 Z 2 NÖ ROG 2014 sind im Flächenwidmungsplan *Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, (...), Überflutungsgebiete, (...), Bergbaugebiete, 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.

Von 02.07.2018 bis 30.07.2018 fand die öffentliche Auflage des Entwurfs des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung statt. Die rd. 1.500 betroffenen Grundstückseigentümer wurden schriftlich verständigt und zu den beiden Informationsveranstaltungen eingeladen (ca. 330 Besucher). 160 Bürger nutzten die Möglichkeit der vor Ort Einsichtnahme, die Webseite wurde ca. 1.260-mal aufgerufen. Die insgesamt 118 eingelangten Stellungnahmen wurden während der kommissionellen Begehungen behandelt. 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 bislang rechtsgültigen Bausperren wurden aufgehoben.

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-VII5/2004).

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 Planung und soll voraussichtlich 2021 bis 2022 errichtet werden.

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 ist die 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-Hochwasserschutzdamm 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). Da bereits die Bewilligung von Fördermitteln durch Bund und Land sichergestellt wurde, wird derzeit das Projekt „Dammsanierung S33 Brücke bis Kläranlage GAV Krems“ (GZ.: 227514P, Mai 2016) errichtet. Der weitere Abschnitt bis zur Hafenstrassenbrücke soll nach Vorlage der Fördersicherung in den Jahren 2021 bis 2022 errichtet werden.

– 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.

– Geogene Gefahrenhinweiskarte (Quelle: NÖ Atlas, atlas.noe.gv.at, Dezember 2020)

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 Farb- abstufung eine Vorbegutachtung durch den geologischen Dienst des Landes Niederösterreich oder eine genaue Erkundung und Erstellung eines Gutachtens durch einen Experten erforderlich.

Der Änderungspunkt 7 (Neuwidmung Grünland Hofstelle) befindet sich gemäß Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse in der gelben und orangen Klasse. Ein geologisch-geotechnisches Gutachten liegt vor. Details sind den Ausführungen zum Änderungspunkt im Kapitel 4.7 zu entnehmen.

## 2.3 Baulandbilanz

Die Baulandbilanz der Stadt Krems wurde im Zuge der parallel laufenden Ausarbeitung des Siedlungskonzeptes auf Grundlage der rechtskräftigen 59/59a. Änderung des Flächenwidmungsplans im Jahr 2021 grundlegend überarbeitet und neu berechnet.

Die Baulandbilanz liegt in tabellarischer sowie planlicher Form dem Erläuterungsbericht unter dem Kapitel 5 „Planliche und tabellarische Darstellung der Baulandflächenbilanz“ bei.

Wie in den beiliegenden Plandarstellungen zur Flächenbilanz ersichtlich befinden sich Wohnbaulandreserven in den Ortschaften Gneixendorf (15,23 ha, 43,4%), Rehberg (10,68 ha, 21,9%) und Egelsee (9,75 ha, 23,1%). 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 14,1% (27,5 ha). Davon ist mit 25,2 ha der Großteil als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

In der KG Stein ist der Anteil der Baulandreserven mit 11,2% (4,6 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 64,4 ha (rd. 23%). Der Großteil hiervon ist jedoch als Industrie- und Betriebsgebiet (60 ha) gewidmet. Im Wohnbauland sind nur rd. 4,2 ha unbebaut.

In der KG Landersdorf ist der Anteil der Baulandreserven mit 11,4% (2,9 ha) eher gering. Diese stellen kleinflächige Wohnbaulandreserven in den Einfamilienhausgebieten dar.

Die Ortschaften Hollenburg (11,7 ha, 38,8 %), Angern (1,6 ha, 14,7%) und Thallern (6,3 ha, 25,6%) 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 gegeben.

Gemäß § 3 Abs. 4 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG) idgF. sind zur Absicherung der Erlassung und/oder Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme die erstmalige Widmung von Wohnbauland mit einem Flächenausmaß von 2 ha beschränkt.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung werden rd. 1.370 m<sup>2</sup> Wohnbauland erstmalig neugewidmet. Im Detail werden im Änderungspunkt 5b rd. 170 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet und im Änderungspunkt 6a rd. 1.200 m<sup>2</sup> Bauland-Kerngebiet neu gewidmet. Die sonstigen Änderungspunkte stellen eine Änderung der Baulandwidmungsart oder die Neuwidmung von Bauland-Sondergebiet dar und sind daher vom § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014 idgF. nicht betroffen.

Der Stadt Krems stehen bis zur Erlassung eines Raumordnungsprogrammes bzw. spätestens bis zum 31. Dezember 2023 weitere rd. 18.630 m<sup>2</sup> Wohnbauland zu Verfügung, bis die 2 ha-Beschränkung zum ersten Mal ausgenutzt ist.

Details siehe auch beiliegende Tabelle „Flächenliste Widmungsbeschränkungen“.

### 3. ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP)

Das Stadtgebiet von Krems an der Donau liegt im Geltungsbereich des RegROP NÖ Mitte (LGBl. 8000/76-2 idgF.). Die geplanten Änderungspunkte sind in der beiliegenden Plandarstellung (siehe Beilage 1) zum RegROP NÖ Mitte dargestellt (LGBl. 8000/76-2 idgF., Anlage 1, Karte Nr. 38 „Krems an der Donau“ und Karte Nr. 37 „Mautern an der Donau“).

#### 3.2 Naturschutzrechtliche Festlegungen

##### – Europaschutzgebiete

Im Stadtgebiet von Krems an der Donau sind gemäß Verordnung über die Europaschutzgebiete LGBl. 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 LGBl. 5500/35 idgF. im Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“.

#### 3.3 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK Krems)

Der Gemeinderat der Stadt Krems hat am 25.06.2014 (GZ.: BD-2/2/2-2014) die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes gem. § 13 NÖ ROG 2014 beschlossen. Dazu wurden bereits für die Fachgebiete „Grün- und Freiraumkonzept/Landschaftskonzept“, „Mobilitätskonzept“ und „Siedlungskonzept“ Aufträge an externe Büros vergeben. Die darüber hinaus erforderlichen Grundlagen werden vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung erarbeitet.

## 4. ÄNDERUNGSPUNKTE

### 4.1 Änderungspunkt 1: Abänderungen / Ergänzungen von Kenntlichmachungen

#### 4.1.a Sicherheitszone Flugplatz Universitätsklinikum Krems LOAK (Änderungspunkt 1a)

Die Luftfahrtbehörde I. Instanz hat mit Bescheid vom 11.03.2020 (GZ.: KS-AN-4647/177/38-2020) die luftfahrtrechtliche Bewilligung zur Änderung der Anflugflächen, des Anflugsektors und des Schutzbereiches der Piste 08 des Flugplatzes LOAK Krems KH (HEL) erteilt. Dies erfolgt unter Zugrundelegung des vorgelegten Einreichplanes der Architekt DI Paul Pfaffenbichler ZT GmbH vom 2.7.2019 mit der Plannummer 320\_XX\_XX\_XX\_LA\_BP\_50001-B, der einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides darstellt.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Krems wird die Sicherheitszone entsprechend des vorliegenden Einreichplanes, der einen wesentlichen Bestandteil des oben angeführten Bescheides darstellt, kenntlich gemacht.

#### 4.1.b Verdachtsfläche, Grdstk. Nr. .404/3, KG Krems (Änderungspunkt 1b)

Mit Schreiben vom 21.02.2019 (Zahl: 113-69/19) teilt das Umweltbundesamt mit, dass die Streichung des Altstandortes „Gaswerk Krems“ am Grundstück Nr. .404/3, KG Krems aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen wurde.

Grundlage hierfür ist eine Untersuchung, die vom Liegenschaftseigentümer in Abstimmung mit dem Umweltbundesamt durchgeführt wurde. Die vom Umweltbundesamt durchgeführte Gefährdungsabschätzung hat ergeben, 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 der Status als Verdachtsfläche im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes daher nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Im Flächenwidmungsplan der Stadt Krems wird die Kenntlichmachung der Verdachtsfläche am Grundstücke Nr. .404/3, KG Krems daher gestrichen.

#### 4.1.c SEVESO III Betrieb, Grdstk. Nr. 244/4, KG Weinzierl (Änderungspunkt 1c)

Mit Bescheid der Abfallrechtsbehörde (Amt der NÖ Landesregierung) vom 4. September 2018 (RU4-K-778/038-2018) wird festgestellt, dass das am Grundstück Nr. 244/4, KG Weinzierl bei Krems bestehende Zwischenlager für gefährliche Abfälle ein Seveso III Betrieb der unteren Klasse gemäß Anhang 6 zum Abfallwirtschaftsgesetz 2002 ist.

Gemäß dem vorliegenden Bescheid soll die Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan um den Seveso Betrieb am Grundstück Nr. 244/4, KG Weinzierl bei Krems ergänzt werden. Zu den Gefährdungsbereichen liegen keine Unterlagen vor.

#### 4.1.d Forst (Änderungspunkt 1d)

Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Stadt Krems sind gemäß § 15 Abs.2 Z2 NÖ ROG 2014 Forstflächen kenntlich gemacht. Die Signatur ist entsprechend der NÖ Planzeichenverordnung LGBl. 8000/2 idGF. §11 Abs.1 Z18 dargestellt.

##### – **Gewerbeparkstraße**

Teilflächen der Grundstücke Nr. 282/21 und 367, KG Weinzierl (Gewerbeparkstraße) sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet und als „Forst“ kenntlichgemacht. Die Kenntlichmachung „Forst“ ist in der aktuellen Plangrundlage der DKM 10.2020 nicht mehr enthalten und entspricht auch nicht dem Naturstand.

Die Kenntlichmachung soll daher entsprechend dem Naturstand und der aktuellen DKM 10.2020 auf Teilen der Grundstücke Nr. 282/21 und 367, KG Weinzierl gestrichen werden.

##### – **Grundstücke Nr. 245/1 und 374/3, KG Stein**

Die Grundstücke Nr. 245/1 und 374/3, KG Stein sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und als „Forst“ kenntlichgemacht. Die Kenntlichmachung „Forst“ soll in diesem Bereich zur Sicherstellung der Plankonformität an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020 angepasst werden.

– **Waldflächen im Nordwesten der KG Rehberg, KG Rehberg**

Teilflächen der Grundstücke Nr. 1789, 1797/2, 1798/3, 1809/1, 1819/1, 1819/2, 1819/3, 1832/1, 1832/2, 1844/3, 1847/1, 1848/1, 1849/1, 1849/3, 1849/4 und 1850/1, KG Rehberg sind im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet und als „Forst“ kenntlichgemacht. Die Kenntlichmachung „Forst“ soll in diesem Bereich zur Sicherstellung der Plankonformität an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020 angepasst werden.

**4.1.e Steinschlaggefährdete Bereiche (Änderungspunkt 1e)**

Bei der Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes durch die Wildbach- und Lawinenverbauung im Jahr 2018 wurden im Bereich der Grundstücke Nr. 374/3, 374/8, 374/22, 391/2, 395, 398/2, 401/1, 401/2, 408/1, 428/2, 429, KG Stein „braune Hinweisbereiche“ im Gefahrenzonenplan (GZ.: BMNT-LE.3.3.3/0095-III/5/2018) ausgewiesen. Diese werden im Flächenwidmungsplan als „Steinschlaggefährdete Bereiche“ kenntlichgemacht.

**4.1.f Gelbe- und Rote Zone WLW (Änderungspunkt 1f)**

Aufbauend auf die Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes durch die Wildbach- und Lawinenverbauung im Jahr 2018 wurden im Zuge der 59. Änderung des Flächenwidmungsplanes die aktuellen Anschlaglinien für die gelben und roten Gefahrenzonen gemäß der Revision 2018, Genehmigung des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus vom 10. Oktober 2018 kenntlich gemacht (GZ.: BMNT-LE.3.3.3/0095-III/5/2018).

Hierbei ergibt sich im Bereich des Stratzingbach in der KG Rehberg die Erforderlichkeit einer Korrektur der im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Kenntlichmachung, um den gelben und roten Gefahrenzonen gemäß der Revision 2018 zu entsprechen.



### 4.3 Änderungspunkt 3: Anpassungen an Mappenberichtigungen und Teilungspläne

Bei dem gegenständlichen Änderungspunkt werden durchgeführte bzw. absehbare Teilungspläne und Mappenberichtigungen in den Flächenwidmungsplan übernommen. Darüber hinaus wird der Flächenwidmungsplan punktuell an die aktuelle Plangrundlage der DKM 10.2020 angepasst. Die Plangrundlage des Flächenwidmungsplanes wird im gesamten Stadtgebiet von Krems auf die DKM 10.2020 aktualisiert.

Hierbei handelt es sich um 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.

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

#### 4.3.a KG Angern (Änderungspunkt 3a)

| Gst.Nr.                     | Situierung | derzeitige Widmung | künftige Widmung | Teilungspläne / Anmerkungen     |
|-----------------------------|------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| .10, .12, 10, 485 und 486/1 | Dorfstraße | Vö                 | BA               | Vermessung Schubert<br>GZ 51110 |

#### 4.3.b KG Egelsee (Änderungspunkt 3b)

| Gst.Nr.                        | Situierung         | derzeitige Widmung | künftige Widmung | Teilungspläne / Anmerkungen          |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------------------------|
| .111, .124, 834/4 und 834/5    | Im Alauntal        | BA                 | Glf              | Vermessung Schubert<br>GZ 51972M     |
| .124 und 820                   | Im Alauntal        | BA, Glf, Vö        | Glf, BA          | Anpassung an DKM                     |
| 374/2 und 375/7                | Kremser Straße     | BA, Vö             | Vö, BA           | Vermessung Schubert<br>GZ 51619      |
| 23, .31, 996/4, 2148 und 996/6 | Braunsdorferstraße | BA, Vö             | Vö, BA           | Vermessung Hiller<br>GZ 1522A        |
| 91/2, 93/2 und 94/1            | Satzlweg           | Vö                 | BW               | Vermessung Schubert<br>GZ 50355      |
| .202, 704/1, 725/3             | Im Alauntal        | BW, Ggü-10         | Glf, BW          | Anpassung an aktuelle DKM<br>10.2020 |
| 8                              | Sandlstraße        | BA                 | BW-A5            | Anpassung an aktuelle DKM<br>10.2020 |

#### 4.3.c KG Gneixendorf (Änderungspunkt 3c)

| Gst.Nr.              | Situierung                | derzeitige Widmung | künftige Widmung | Teilungspläne / Anmerkungen     |
|----------------------|---------------------------|--------------------|------------------|---------------------------------|
| 189                  | Feldgasse                 | Vö                 | BA               | Vermessung Schubert<br>GZ 51846 |
| 87, 154/1 und 154/2  | Feldgasse - Kellerstöckel | Vö, BA             | BA, Vö           | Vermessung Hiller<br>667/2014-A |
| 2, .5, 1/3 und 148/2 | Wasserhofstraße           | Vö, BA             | BA, Vö           | Vermessung Hiller<br>GZ 1599    |
| 16 und 91/3          | Gneixendorfer Hauptstraße | BW, Vö             | Vö, BW           | Vermessung Mölzer<br>GZ 366A    |

|                |              |    |    |                              |
|----------------|--------------|----|----|------------------------------|
| .51, 7 und 150 | Schloßstraße | BA | Vö | Vermessung Mölzer<br>GZ 1101 |
|----------------|--------------|----|----|------------------------------|

#### 4.3.d **KG Krems (Änderungspunkt 3d)**

| <i>Gst.Nr.</i>  | <i>Situierung</i>              | <i>derzeitige<br/>Widmung</i> | <i>künftige<br/>Widmung</i> | <i>Teilungspläne /<br/>Anmerkungen</i>  |
|---|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|---|
| 784/2, 784/6, 797,<br>798/1, 798/2 und 798/3            | Ufergasse                      | Glf, Vö                       | BW                          | Vermessung Lubowski<br>ZT Gmbh GZ 10253 |
| 3143/3, 3143/4, 3143/8<br>und 3143/23                   | Austraße                       | Vö, BK, BW                    | BW, BK                      | Vermessung Schubert<br>GZ 18066         |
| 1259/1, 1259/2, 1260/1,<br>1261/2, 1263/1 und<br>1263/2 | St.-Nicolai-Straße             | BW, Vö                        | Vö, BW                      | Vermessung Schubert<br>GZ 51384M        |
| .486, .488, .489 und<br>3214/7                          | Langenloiser<br>Straße         | BK-H                          | Vö                          | Vermessung Schubert<br>GZ 51421M        |
| .636/1, 1179, 1180 und<br>3413                          | Rosenweg                       | BW, Vö, Glf                   | Glf, Vö                     | Zivilgeometer Einicher<br>GZ 4726B      |
| .114/1, .371/4, 17/1,<br>17/2, 3199/47 und<br>3207/3    | Stadtgraben                    | Vö, BK                        | BK, Vö                      | Vermessung Herbert Egger<br>GZ 3231A    |
| 1003/14 und 1003/39                                     | Siedlergasse                   | Vö                            | BW                          | Vermessung Schubert<br>GZ 51981         |
| 990/24, 991/13 und<br>991/19                            | Am Steindl                     | BW, Vö                        | Vö, BW                      | Vermessung Marake<br>GZ 1934            |
| 3070 und 3214/2   | Wiener Straße                  | Vö, BS-KFZ,<br>BK-H           | BS-KFZ,<br>BK-H             | Vermessung Schubert<br>GZ 51954Q        |
| 3484, 3537, 3550, 3551<br>und 3552                      | Wiener Straße                  | BB, Vö, Glf                   | Glf, Vö                     | Amt der Nö Landesregierung<br>GZ 51828B |
| 736/6   | Kremstalstraße                 | Vö                            | BW                          | Vermessung Herbert Egger<br>GZ 3209     |
| 3404/3  | Kerschbaumer-<br>straße        | BW                            | Vö (Bahn)                   | Anpassung an aktuelle DKM<br>10.2020    |
| 991/4, 991/5  | Am Steindl                     | BW, Vö                        | Vö, BW                      | Vermessung Hiller<br>GZ 991/2016        |
| 944, 945/2  | Dr.-Wilhelm-Mi-<br>klas-Straße | Glf, BW                       | BW, Vö                      | Anpassung an aktuelle DKM<br>10.2020    |
| 3120/3, 3208/23   | Gartenaugasse                  | Vö, BK-H                      | BK-H, Vö                    | Anpassung an aktuelle DKM<br>10.2020    |
| 3602  | Kremstalstraße                 | BW                            | Ggü-10                      | Anpassung an aktuelle DKM<br>10.2020    |

#### 4.3.e **KG Landersdorf (Änderungspunkt 3e)**

| <i>Gst.Nr.</i> | <i>Situierung</i>         | <i>derzeitige<br/>Widmung</i> | <i>künftige<br/>Widmung</i> | <i>Teilungspläne /<br/>Anmerkungen</i> |
|----------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| 50             | Reitenhaslacher-<br>gasse | Vö, BK                        | BK, Vö                      | Vermessung Hiller<br>GZ 1541           |

|                                  |                |             |        |  |
|----------------------------------|----------------|-------------|--------|--|
| 89/1, 89/3, 90/1, 91/3 und 142/1 | Wiener Straße  | Glf, Vö, BW | BW, Vö | Amt der Nö Landesregierung<br>GZ 51828A  |
| 36/5, 143/1 und 157/1            | Mittergriesweg | BW, Vö      | Vö, BW | Vermessung Weißenböck<br>Morawek GZ 9614 |
| .124, 91/6 und 162               | Teillandgasse  | Vö          | BW     | Vermessung Hiller<br>GZ 1699             |

**4.3.f KG Rehberg (Änderungspunkt 3f)**

| <i>Gst.Nr.</i>                              | <i>Situierung</i>     | <i>derzeitige Widmung</i> | <i>künftige Widmung</i> | <i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>                                |
|---|-----------------------|---------------------------|-------------------------|---|
| .154, 479/2, 479/3, 496/2, 496/5 und 1838/1 | Niglweg               | Glf, BW, Vö               | Vö, Glf, BW             | Vermessung Schubert<br>GZ 51831                                   |
| 922/3, 922/7, 922/10 und 1836/2             | Rehberger Hauptstraße | BW, Vö                    | Glf, Vö, BW             | Vermessung Schubert<br>GZ 51762                                   |
| 89/7, 89/8, 668, 669, 670/2, 1858 und 671/3 | Ölkenweg              | BW, Glf,                  | Vö, BW, Glf             | Vermessung Hiller<br>GZ 1748<br>Anpassung an aktuelle DKM 10.2020 |
| 1014/3, 1014/5, 1014/6, 1015                | Rehberger Hauptstraße | BW, Glf, Vö               | Glf, BW                 | Anpassung an aktuelle DKM 10.2020                                 |

**4.3.g KG Stein (Änderungspunkt 3g)**

| <i>Gst.Nr.</i>                         | <i>Situierung</i>                   | <i>derzeitige Widmung</i> | <i>künftige Widmung</i> | <i>Teilungspläne / Anmerkungen</i> |
|--|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| 131, 1437/1, 1459/2, 1465/1 und 1465/9 | Museumsplatz – Galerie NÖ           | BK, Vö                    | Vö, BK                  | Vermessung Terragon<br>GZ 10125    |
| 131                                    | Steiner Donaulände                  | VP-Ladezone/BK(1), BK     | Vö                      | Vermessung Terragon<br>GZ 4082     |
| .188, .189, .190 und 1431              | Eduard-Summer-Gasse                 | Vö, BK                    | BK                      | Vermessung Schubert<br>GZ 51570M   |
| 191, 192 und 193                       | Aulauntalweg                        | Vö                        | BW                      | Vermessung Hiller<br>GZ 860B       |
| .114, .1425 und 1440                   | Kollmannngasse / Steiner Landstraße | Vö                        | BK                      | Vermessung Hiller<br>GZ 1592       |
| .159, .160, 1428 und 1436/3            | Wassergasse / Steiner Donaulände    | BK/Vö, BK, Vö             | BK, Vö, BK/Vö           | Vermessung Schubert<br>GZ 17933M   |
| .9, .10, .11 und 1424                  | Steiner Landstraße                  | BK, Vö                    | Vö, BK                  | Vermessung Schubert<br>GZ 51690M   |
| .169, .170, 1425 und 1429              | Dr.-Keckeis-Gasse                   | Vö                        | BK                      | Vermessung Schubert<br>GZ 51793M   |
| 386/2 und 387/11                       | Am Rosenhügel                       | BW                        | Vö                      | Vermessung Schubert<br>GZ 51729-1  |

|  |                         |        |           |                                      |
|--|-------------------------|--------|-----------|--------------------------------------|
| 302/4, 1498 und 3483                     | Kögelweg                | Vö, BW | BW, Vö    | Vermessung Hiller<br>GZ 1092         |
| 1491/1                                   | Kerschbaumer-<br>straße | BW     | Vö (Bahn) | Anpassung an aktuelle<br>DKM 10.2020 |
| 30/1, .294, .295, .296,<br>.493 und 1445 | Steiner<br>Kellergasse  | BA, Vö | Vö, BA    | Vermessung Schubert<br>GZ 52166M     |
| .48, 55, 1442 und 1445                   | Frauenberg              | BA, Vö | Vö, BA    | Vermessung Schubert<br>GZ 51873M     |
| .69/1, 1425, 1442                        | Steiner Land-<br>straße | Vö, BK | BK, Vö    | Anpassung an aktuelle<br>DKM 10.2020 |

#### **4.3.h KG Thallern (Änderungspunkt 3h)**

| <i>Gst.Nr.</i> | <i>Situierung</i> | <i>derzeitige<br/>Widmung</i> | <i>künftige<br/>Widmung</i> | <i>Teilungspläne /<br/>Anmerkungen</i> |
|----------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| 289            | Obstgartenweg     | Glf                           | Gho                         | Anpassung an aktuelle<br>DKM 10.2020   |

#### **4.3.i KG Weinzierl (Änderungspunkt 3i)**

| <i>Gst.Nr.</i>                      | <i>Situierung</i>               | <i>derzeitige<br/>Widmung</i> | <i>künftige<br/>Widmung</i> | <i>Teilungspläne /<br/>Anmerkungen</i> |
|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| 117, 120, 126/1, 127/2<br>und 345/3 | Hofstattgasse                   | BW                            | Vö                          | Vermessung Schubert<br>GZ 51684M       |
| .54, 104 und 345/3                  | Hofstattgasse und<br>Schulgasse | Vö, BA                        | BA, Vö                      | Vermessung Hiller<br>GZ 1543           |
| 14/2, 15/2, 16/4 und<br>343         | Pointgasse                      | BW, Vö                        | Vö, BW                      | Vermessung Hiller<br>GZ 1601           |
| 344, 638, 639, 640 und<br>641       | Zwettlergasse                   | Vö, BA                        | BA, Vö                      | Vermessung Hiller<br>GZ 1350           |
| .24, .25/1 und 345/1                | Weinzierl                       | Vö, BA                        | BA, Vö                      | Vermessung Hiller<br>GZ 1695           |

## 4.4 Änderungspunkt 4: Änderungen / Neuausweisungen von Verkehrsflächen

### 4.4.a KG Egelsee (Änderungspunkt 4a)

**Sandlstraße (L7085)** – Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 1745/3, 1746 und 2155/1

derzeitige Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: keine Auswirkung auf die Flächenbilanz

Der Änderungspunkt befindet sich am westlichen Ortsende von Egelsee entlang der Sandlstraße (L7085). Hier wurde ein Fußweg zum westlich außerhalb des Ortsgebiets liegenden Spielplatz von Egelsee errichtet, um ein verkehrssicheres Erreichen der Spiel- und Freizeiteinrichtung zu ermöglichen.

Der Fußweg soll in der Flächenwidmung abgesichert und Teile der Grundstücke Nr. 1745/3, 1746 und 2155/1, KG Egelsee im Ausmaß von rd. 520m<sup>2</sup> von derzeit Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“) oder das Bodendenkmal sind aufgrund der geringfügigen Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche im Anschluss an die Landesstraße für einen Gehweg nicht zu erwarten.

### 4.4.b KG Krems (Änderungspunkt 4b)

**Am Hundsteig** – Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 703/1

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 40 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Wohngebiet (BW)

Im Rahmen der 32. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Krems wurde entlang der Straße Am Hundsteig eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und eine Begradigung der Straßenfluchtlinie durchgeführt. Der konkrete Verlauf der Straßenfluchtlinie ist auch im rechtskräftigen Teilbebauungsplan „Am Hundsteig“ ersichtlich. Durch einen Übertragungsfehler im Rahmen der Digitalisierung des Flächenwidmungsplanes (46. Änderung) wurde das Grundstück Nr. 703/1, KG Krems wieder vollständig als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet.

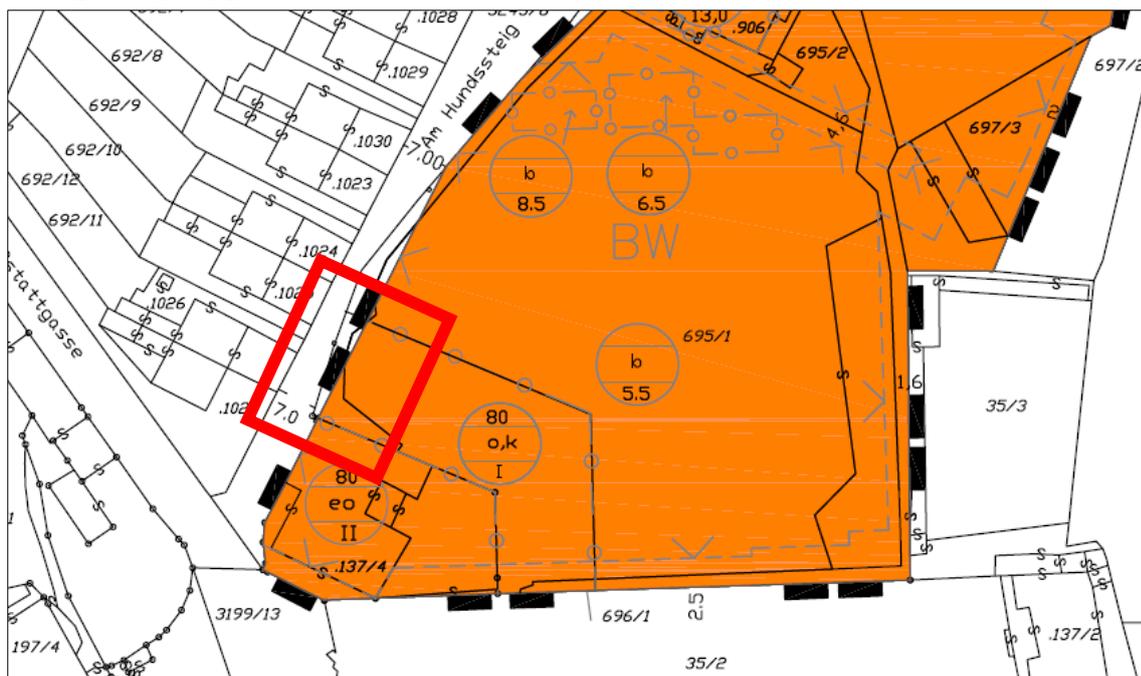


Abbildung 2: Teilbebauungsplan „Am Hundsteig“, Stand: Neuerstellung, Februar 2001.

Da dieser Übertragungsfehler nun augenscheinlich wurde und einen Widerspruch zur im rechtskräftigen Bebauungsplan eindeutig definierten Straßenfluchtlinie darstellt (siehe Abbildung 2), soll in der gegenständlichen Änderung die Straßenfluchtlinie wieder begradigt und ein Teil des Grundstückes Nr. 703/1, KG Krems von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

#### 4.4.c KG Stein (Änderungspunkt 4c)

##### Alauntalweg – Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 374/24

derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 25 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Wohngebiet (BW)

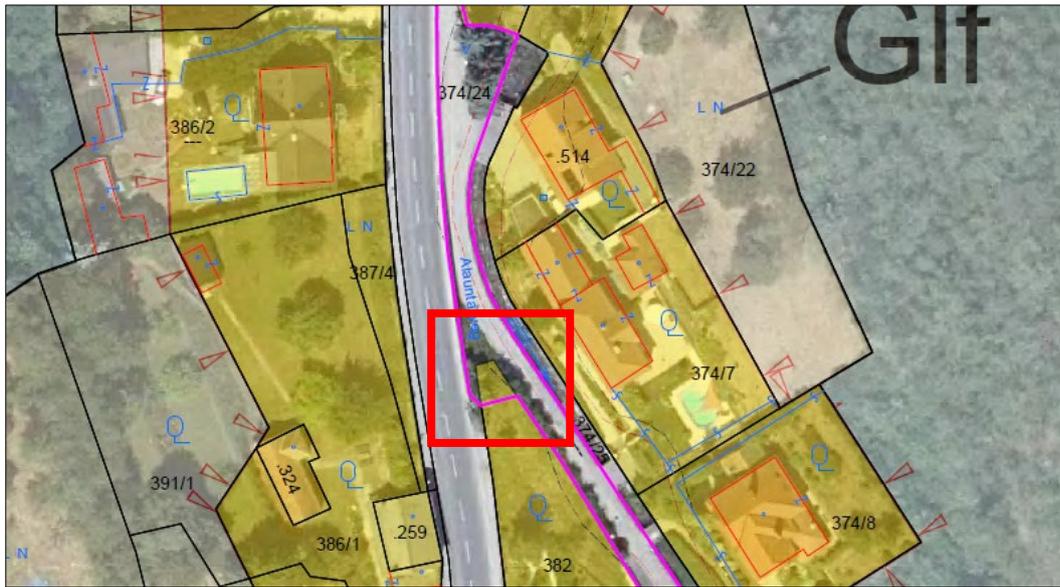


Abbildung 3: Änderungspunkt 4c Orthofoto und Flächenwidmungsplan Stand 59. Änderung  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 17.12.2020).

Am nördlichen Ende des Alauntalwegs, wo dieser in die L7085 (Am Rosenhügel) einmündet liegt das Grundstück Nr. 374/24, KG Stein. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Krems (öffentliches Gut) und ist überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Eine Teilfläche des gegenständlichen Grundstückes im Ausmaß von rd. 25m<sup>2</sup> ist jedoch als Bauland-Wohngebiet (BW) festgelegt (siehe Abbildung 3). Im gegenständlichen Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes soll, entsprechend der Besitzverhältnisse, eine Korrektur der Flächenwidmung vorgenommen werden.

Den Besitzverhältnissen und verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechend soll eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 374/24, KG Stein von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“) sind aufgrund der geringfügigen Änderung innerhalb des Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

**Mazzettistraße – Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 181/39, 193**

*derzeitige Widmung:* Bauland-Wohngebiet (BW)

*künftige Widmung:* öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

*Baulandflächenbilanz:* Reduktion von rd. 65 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Wohngebiet (BW)

Die Grundstücke Nr. 193 (Mazzettistraße) und 181/39 (Gerlgasse) befinden sich im Eigentum der Stadt Krems (öffentliches Gut) und sind überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Im Kreuzungsbereich zwischen Mazzettistraße und Gerlgasse sind Teile der oben angeführten Grundstücke als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Im gegenständlichen Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes soll, entsprechend der Besitzverhältnisse, eine Korrektur der Flächenwidmung vorgenommen werden.

Den Besitzverhältnissen und der Nutzung in der Natur entsprechend sollen daher Teilflächen der Grundstücke Nr. 193 und 181/39, KG Stein von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“) sind aufgrund der geringfügigen Änderung innerhalb des Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

**Yachthafenstraße – Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 135/2, 137/20, 1448/1, 1489/10, 1489/12, 1489/13**

*derzeitige Widmung:* Grünland-Campingplatz (Gc), Grünland-Sportstätten (Gspo), Grünland-Wasserfläche (Gwf), öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

*künftige Widmung:* Grünland-Campingplatz (Gc), Grünland-Sportstätten (Gspo), Grünland-Wasserfläche (Gwf), öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

*Baulandflächenbilanz:* keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Südlich der B3 befinden sich entlang der Yachthafenstraße ein Campingplatz und der Yachthafen. Das Areal ist als Grünland-Camping (Gc), Grünland-Sportstätten (Gspo) für den Yachthafen samt zugehöriger Anlagen und Grünland-Wasserflächen (Gwf) gewidmet. Wie in der Abbildung 4 ersichtlich stimmt die Abgrenzung der Widmungsarten nicht mit der Nutzung in der Natur überein.

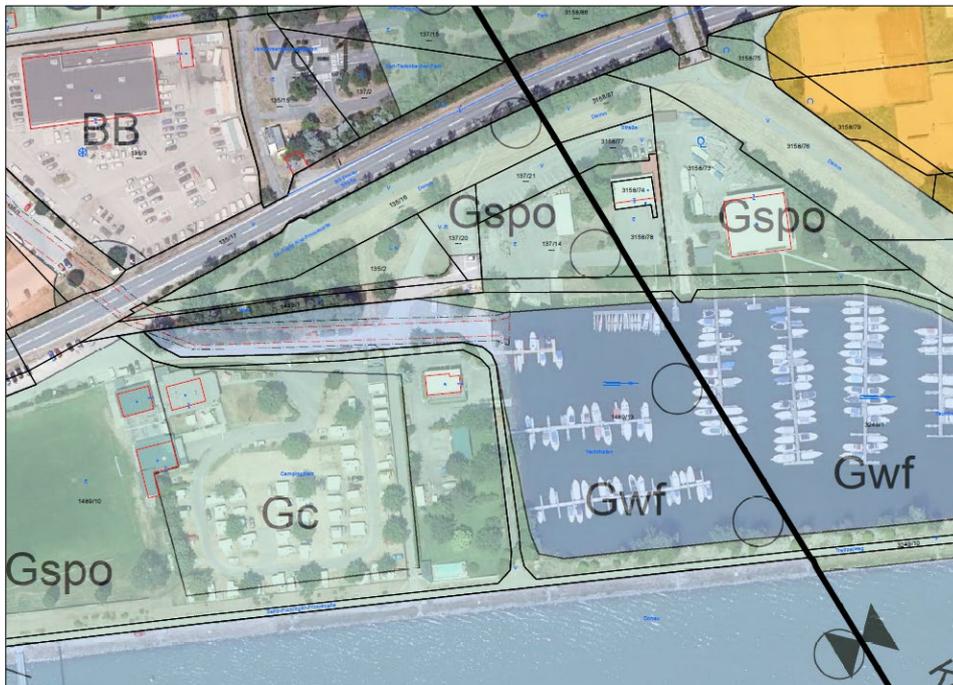


Abbildung 4: Änderungspunkt 4c Orthofoto und Flächenwidmungsplan Stand 59. Änderung  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 29.12.2020).

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes soll daher, auf Grundlage einer vorliegenden Naturaufnahme der Vermessung Hiller ZT OG, GZ 1610/2019 vom Dezember 2020 (siehe Anlage), die Abgrenzung der Widmungsarten an die tatsächliche Nutzung in der Natur angepasst werden.

Im Detail besteht die vom Yachthafen in Richtung Westen verlaufende Gewässerfläche in der Natur nicht, weshalb diese umgewidmet werden soll. In der Natur befindet sich hier eine öffentliche Verkehrsfläche, die als Vö gewidmet werden soll. Die Widmungsgrenzen der als Grünland-Sportstätten und Grünland-Campingplatz gewidmeten Flächen sollen an diese Änderungen angepasst werden.

Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“) sind aufgrund der Anpassung an den Naturstand innerhalb des Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

#### 4.4.d **KG Weinzierl (Änderungspunkt 4d)**

**Weinzierl Straße** – Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 348

derzeitige Widmung: *Bauland-Wohngebiet (BW)*

künftige Widmung: *öffentliche Verkehrsfläche (Vö)*

Baulandflächenbilanz: *Reduktion von rd. 35 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Wohngebiet (BW)*

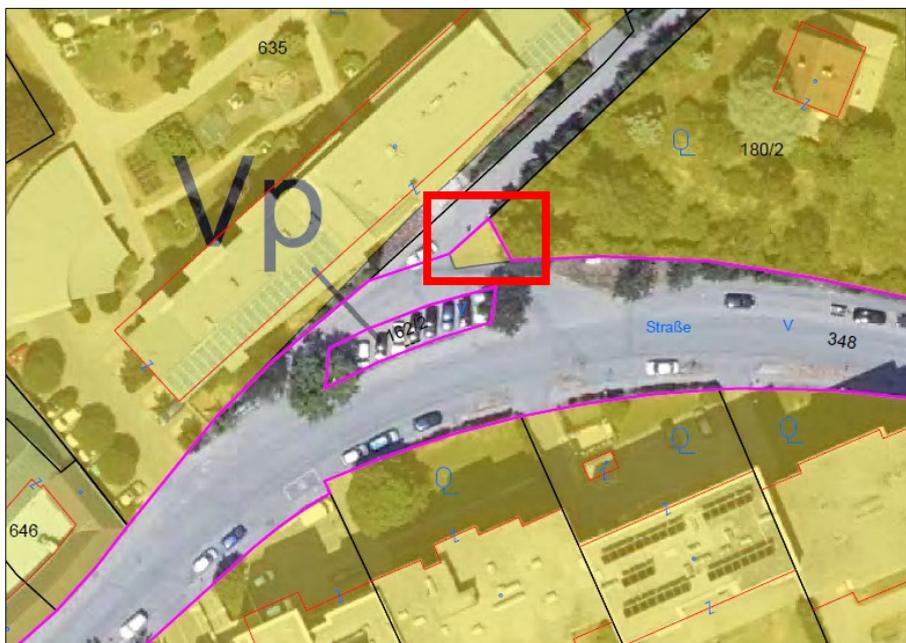


Abbildung 5: Änderungspunkt 4d Orthofoto und Flächenwidmungsplan Stand 59. Änderung  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 17.12.2020).

Im Kreuzungsbereich der Straße Weinzierl mit der Bernhardigasse liegt das von der Änderung betroffene Grundstück Nr. 348, KG Weinzierl. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Krems (öffentliches Gut) und ist überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet. Eine Teilfläche des gegenständlichen Grundstückes im Ausmaß von rd. 35 m<sup>2</sup> ist als Bauland-Wohngebiet (BW) festgelegt (siehe Abbildung 5). Im gegenständlichen Änderungsverfahren des Flächenwidmungsplanes soll, entsprechend der Besitzverhältnisse, eine Korrektur der Flächenwidmung vorgenommen werden.

Den Besitzverhältnissen und verkehrstechnischen Erfordernissen entsprechend soll eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 348, KG Weinzierl von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden.

**An der Schütt – Umwidmung der Parzelle Nr. 276/7**

*derzeitige Widmung:* private Verkehrsfläche (Vp)

*künftige Widmung:* öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

*Baulandflächenbilanz:* keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Im Osten der KG Weinzierl befindet sich an der Straße „An der Schütt“ nördlich der Kläranlage des Gemeindeabwasserverbandes Krems ein als Bauland-Industriegebiet (BI) gewidmetes Areal im Ausmaß von rd. 6,7 ha, welches derzeit noch unbebaut ist. Weitere großflächige Bauland-Industriegebiet Reserven befinden sich im Norden daran anschließend, nördlich des Landersdorfer Arms.

Das unbebaute Bauland-Industriegebiet wird über eine am Grundstück Nr. 276/7, KG Weinzierl befindliche Verkehrsfläche erschlossen. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das im Eigentum der Stadt Krems liegende und zur Erschließung dienende Grundstück als private Verkehrsfläche (Vp) gewidmet.

Gemäß §11 Abs. 2 der NÖ Bauordnung muss ein Bauplatz unmittelbar an eine bestehende oder im Flächenwidmungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die Widmung der Erschließungsstraße als private Verkehrsfläche (Vp) stellt daher keine der NÖ Bauordnung entsprechende Erschließung dar.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll daher, den Besitzverhältnissen entsprechend, des Grundstückes Nr. 276/7, KG Weinzierl im Ausmaß von rd. 6.800 m<sup>2</sup> von derzeit private Verkehrsfläche (Vp) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umgewidmet werden. Hierdurch kann die gemäß §11 Abs. 2 NÖ Bauordnung für die Bebaubarkeit des bereits gewidmeten Bauland-Industriegebietes (BI) erforderliche Erschließung sichergestellt werden.

## 4.5 Änderungspunkt 5: Baulandneuwidmung

### 4.5.a Änderungspunkt 5a

Der Änderungspunkt 5a soll vorerst zurückgestellt und in abgeänderter Form im Zuge eines späteren Verfahrens in Auflage gebracht werden.

### 4.5.b Köglweg, KG Stein (Änderungspunkt 5b)

*Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 295/3, KG Stein*

*derzeitige Widmung:* Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)

*künftige Widmung:* Bauland-Wohngebiet (BW)

*Baulandflächenbilanz:* Neuwidmung von rd. 170 m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Wohngebiet (BW)

Im Nordwesten des Stadtgebietes von Krems befindet sich in der KG Stein der Köglweg. Der Kögelweg liegt westlich des Thorwestenheimes und zweigt von der Alauntalstraße ab. Dieser ist auf einer Länge von rd. 250m beidseits von gewidmeten Bauland-Wohngebiet (BW) umgeben. Hier liegt nördlich des Köglwegs das gegenständliche Grundstück Nr. 295/3, KG Stein, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut und als Bauland-Wohngebiet (BW) sowie zum Teil als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet ist.

Derzeit ist am bestehenden Einfamilienhaus ein Um- und Zubau geplant. Bei der Baueinreichung wurde augenscheinlich, dass der Baubestand die rechtskräftige, digital genau definierte nördliche Widmungsgrenze des Wohnbaulandes geringfügig überschreitet. Im Bauakt ist ersichtlich, dass bei der Baueinreichung im Jahr 2008 eine Widmungsgrenze zugrunde gelegt wurde, die mit der rechtskräftigen und digital genau definierten Widmungsgrenze nicht übereinstimmt. Diese Ungenauigkeit begründet sich durch die 2008 nicht digital verfügbare Widmungsgrenze. Aufgrund der Einreichunterlagen aus dem Jahr 2008 ist von einem konsensmäßig errichteten Baubestand auszugehen.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll daher die Widmungsgrenze am Grundstück Nr. 295/3, KG Stein angepasst und das Bauland-Wohngebiet geringfügig (rd. 170 m<sup>2</sup>) erweitert werden.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Widmungsmaßnahme im direkten Anschluss an das bebaute Siedlungsgebiet sind keine negativen Umweltauswirkungen und keine negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“) zu erwarten. Die geplante Erweiterung des Wohnbaulandes liegt innerhalb der nördlich festgelegten Siedlungsgrenze und steht somit nicht im Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte.

### 4.5.c Änderungspunkt 5c

Der Änderungspunkt 5c wurde in der Bearbeitungsphase gestrichen.

### 4.5.d Willibrord-Kapelle, KG Krems (Änderungspunkt 5d)

*Umwidmung Parzellen Nr. 189/3, 3207/1 (teilweise), KG Krems*

*derzeitige Widmung:* Grünland-Parkanlage (Gp)

*künftige Widmung:* Bauland-Sondergebiet-religiöse Einrichtung (BS-15)

*Baulandflächenbilanz:* Neuwidmung von rd. 400 m<sup>2</sup> bebauten  
Bauland-Sondergebiet-religiöse Einrichtung (BS-15)

Die Willibrord-Kapelle befindet sich zwischen Arbeitergasse und Stadtgraben in der Innenstadt von Krems am Grundstück Nr. 189/3. Die Willibrord-Kapelle wird auf 1671 datiert und war bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts von einem Friedhof umgeben (siehe Abbildung 7).

Das Grundstück Nr. 189/3 und ein Teil des umliegenden, im Eigentum der Stadt Krems befindlichen Grundstückes Nr. 3207/1 sind als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet. In der Natur ist das als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmete Areal zum Teil mit der Willibrord-Kapelle bebaut, teils als Park ausgestaltet und be-



2014 (LGBl. Nr. 63/2016) novelliert. Von der Ausnahme sind nun „Kapellen und Sakralbauten“ umfasst, jedoch wurde das Ausmaß dieser auf die „maximalen Abmessungen 3 m Länge, 3 m Breite und 6 m Höhe“ beschränkt (§ 20 Abs. 6 NÖ ROG 2014 idgF.).

Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung sind daher geänderte gesetzliche Grundlagen, die sich durch die 1. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (LGBl. Nr. 63/2016) ergeben. Da die Bewilligung von Kapellen in Grünlandwidmungsarten nicht mehr uneingeschränkt möglich ist, ist zur langfristigen Absicherung die Umwidmung von derzeit Grünland-Parkanlage (Gp) in Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz religiöse Einrichtung notwendig.

Gleichzeitig soll durch die Umwidmung in Bauland-Sondergebiet-religiöse Einrichtung die aktuell geplante Errichtung eines Zubaus als Versammlungs- und Gemeinschaftsraum für die Religionsgemeinschaft im Zusammenhang mit der bestehenden Kapelle ermöglicht werden.

Es sollen daher das Grundstück Nr. 189/3 und Teilflächen des Grundstückes Nr. 3207/1 von derzeit Grünland-Parkanlage (Gp) in Bauland-Sondergebiet-religiöse Einrichtung (BS-15) umgewidmet werden.

Negative Umweltauswirkungen sind, ausgehend von der geplanten innerstädtischen Neuwidmung von Bauland-Sondergebiet in geringfügigem Ausmaß auf ein zum Großteil bereits bebautes Areal nicht zu erwarten. Die in der Natur tatsächlich als Park genutzten und bepflanzten Flächen bleiben überwiegend erhalten. Die innerstädtische Versorgung mit Frei- und Grünräumen sowie die Erholungsfunktion werden nicht beeinträchtigt.

## 4.6 Änderungspunkt 6: Abänderung innerörtlicher Baulandwidmungsarten und dazu gehöriger Verkehrsflächen

### 4.6.a Bernhardigasse, GEDESAG, KG Weinzierl (Änderungspunkt 6a)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 180/1, 180/2, 180/3, 180/4, 180/5, 180/8,  
347, 619, 620, 363, KG Weinzierl

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

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

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 1.200 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Kerngebiet (BK)  
Umwidmung von rd. 4.200 m<sup>2</sup> bebautem und 2.800 m<sup>2</sup> unbebautem  
Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Kerngebiet (BK)

Der Änderungspunkt liegt in der KG Weinzierl zwischen der Straße „Weinzierl“ im Süden, der Reitenhaslachergasse im Norden und der Kremser Bundesstraße (B37) im Osten. Die als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmete Bernhardigasse stellt eine Verbindung zwischen der Straße „Weinzierl“ im Süden und der Reitenhaslachergasse im Norden dar. Die an die Bernhardigasse angrenzenden Grundstücke sind zum Teil als Bauland-Kerngebiet (BK) und teils als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet und in der Natur noch größtenteils unbebaut. Zur Kremser Bundesstraße (B37) im Osten ist ein Grüngürtel (Ggü-5) in einer Breite von mindestens 11 m festgelegt (Böschung).

Aktuell ist im gegenständlichen Bereich die Errichtung einer Wohnhausanlage geplant und befindet sich zum Teil bereits im Bau. Im Zuge dessen soll ein Teil der Bernhardigasse, der aufgrund der Nutzung als Wohnhausanlage nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich ist, an die Eigentümer der Wohnhausanlage verkauft werden. Gleichzeitig soll vertraglich sichergestellt werden, dass die Durchgängigkeit für den Fuß- und Radverkehr auch weiterhin aufrecht bleibt.

Dem geplanten Verkauf der derzeitigen öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend soll daher ein Teil der bisherigen Bernhardigasse dem angrenzenden Bauland-Kerngebiet (BK) zugeschlagen werden. Des Weiteren soll die Widmungsart vereinheitlicht und der geplanten Nutzung entsprechend als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet werden. Die Bernhardigasse bleibt als Stichstraße mit Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) bestehen und sichert weiterhin die funktionsgerechte Verkehrserschließung.

Es wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht zum Änderungspunkt 6a, Knollconsult ZT GmbH vom Juni 2021 verwiesen.

Zeitnah zu der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans wird auch eine Änderung des Teilbebauungsplans Abschnitt 3 – Bernhardigasse, KG Weinzierl bei Krems in Auflage gebracht.

#### **4.6.b Änderungspunkt 6b**

Der Änderungspunkt 6b wurde in der Bearbeitungsphase gestrichen.

#### **4.6.c Änderungspunkt 6c**

Der Änderungspunkt 6c wurde in der Bearbeitungsphase gestrichen.

### **4.7 Neuwidmung Grünland Hofstelle, KG Angern (Änderungspunkt 7)**

*Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 130, 151, 486/1, KG Angern*

*derzeitige Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)*

*künftige Widmung: Grünland-Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho)*

*Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 1.900 m<sup>2</sup> Grünland-Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho) hat keine Auswirkung auf Baulandflächenbilanz*

### **Weinbau in der Stadt Krems**

(Quelle: Magistrat der Stadt Krems, Landwirtschaftsamt, 22.05.2015, Krems in Zahlen 2020)

Der Wein- und Obstbau spielen in der Stadt Krems eine bedeutende wirtschaftliche und auch imagebildende Rolle und haben lange Tradition. Derzeit werden in der Stadt Krems rd. 982 ha Weingärten bewirtschaftet. Die beliebtesten Rebsorten sind Grüner Veltliner (60 %) und Riesling (16 %). Dahinter folgen Zweigelt und Blauer Portugieser (je 9 %) und Müller Thurgau (5 %).

Mit dem Weingut der Stadt Krems und der Winzergenossenschaft Krems seien hier die zwei bedeutendsten Weinbaubetriebe genannt. Mit dem 2013 eröffneten Weinkompetenzzentrum Krems wurde die Bedeutung des Weinbaus für Krems und dessen Strahlkraft weit über Krems hinaus nochmals verstärkt. Die größten 11 Betriebe bewirtschaften ca. 30% der Weinbaufläche von Krems, mit einer Durchschnittsgröße von 12 ha bis 60 ha. Der Verkauf erfolgt zum größten Teil über den Handel (Export), Gastronomie und geringfügig über den ab Hof Verkauf. Die restlichen Weinbauflächen werden hauptsächlich im Nebenerwerb bewirtschaftet.

Der allgemeine landwirtschaftliche Strukturwandel zeigt sich auch in der Stadt Krems an einem Rückgang der Anzahl der Weinbaubetriebe. Waren im Jahr 2015 noch 408 Betriebe (58 Haupt- und 350 Nebenerwerb) gemeldet hat sich diese Zahl in den letzten 5 Jahren auf 328 Betriebe (51 Haupt- und 277 Nebenerwerb) reduziert. Auch die Anzahl an Buschenschankbetriebe nahm von 2015 auf 2020 um 3 Betriebe ab. Derzeit sind 30 Buschenschankbetriebe gemeldet.

Der aktive Weinbau ist Teil der Tradition und des Images der Stadt Krems und trägt somit auch zur Weiterentwicklung der touristischen Nutzung bei. Auch das Landschaftsbild und die Kulturlandschaft in Krems sind wesentlich durch die aktiv bewirtschafteten Weinbauflächen geprägt. Die Unterstützung und Erhaltung der Weinbaubetriebe ist daher ein wesentliches Ziel, dass auch im Stadterneuerungskonzept festgeschrieben wurde. Im Stadterneuerungskonzept Krems an der Donau vom Juli 2015 (Gemeinderatsbeschluss, September 2015) ist im Kapitel 10: „Strategie und Ziele“ zu dem Themenschwerpunkt wirtschaftlicher Schwerpunkt angeführt, dass Weinbau sowie Land- und Forstwirtschaft stabilisiert werden sollen (S.41).

### **Betriebliche Situation des Weinbaubetriebes**

Die Ortschaft Angern im Süden von Krems ist ein agrarisch, hauptsächlich von Weinbau, geprägter Ort. Einer der hier bestehenden Weinbaubetriebe hat den Betriebsstandort im Süden von Angern (Barbaraweg) am Grundstück Nr. 151. Der Weinbaubetrieb besteht seit Generationen und das Presshaus am bestehenden Standort im Grünland Land- und Forstwirtschaft wurde zuletzt 2009 erweitert.

Bereits im Jahr 2015 hat ein Generationenwechsel am Betrieb und seither ein stetiger Ausbau der Produktion (Verdoppelung der bewirtschafteten Weinbaufläche) stattgefunden. Der gestiegene Platzbedarf wird derzeit an unterschiedlichen Standorten gedeckt, die zum Teil extra angemietet werden. Auch die benachbarten

Keller am Barbaraweg wurden restauriert und werden mitbewirtschaftet. Durch die Aufteilung des Betriebes auf unterschiedliche Standorte ist ein erheblicher Bewirtschaftungsaufwand gegeben und eine ökonomische Bewirtschaftung kaum möglich.

Laut dem vorliegenden Betriebskonzept sind ein weiterer Ausbau des Weinbaubetriebes und die Bewirtschaftung des derzeitigen Nebenerwerbsbetriebes im Haupterwerb geplant. Hierfür ist ein Betriebsausbau am bestehenden Standort geplant. Eine Stellungnahme des agrartechnischen Sachverständigen liegt bereits vor. In dieser wird die Erforderlichkeit der geplanten Erweiterung für die Bewirtschaftung im Vollerwerb bestätigt.

Der Betriebsinhaber samt Familie wohnt derzeit im Haus der Eltern (= Betriebsübergeber) in beengten Verhältnissen und verfügt über kein eigenes Wohngebäude im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft. Es besteht daher neben der Notwendigkeit des geplanten Ausbaus des Weinbaubetriebes auch ein dringender Wohnbedarf des Betriebsinhabers und seiner jungen Familie.

### **Änderung des Flächenwidmungsplanes**

Um das im Stadterneuerungskonzept angeführte Ziel der Stabilisierung der Landwirtschaft und damit auch des Weinbaus Rechnung zu tragen ist es erforderlich, den Jungwinzern geeignete Rahmenbedingungen für die Neuerrichtung sowie den Ausbau der elterlichen Betriebe zu schaffen. Als wesentliches Kriterium für die Standortwahl gilt dabei die Nähe zum Gebäudebestand, um die vorhandenen Ressourcen nutzen zu können. Weiters stellen oftmals die Notwendigkeit der Modernisierung der Betriebe, die Schaffung von familieneigenem Wohnraum, die Ausübung des Buschenschanks und die Privatzimmervermietung wichtige Parameter für die Weiterführung der Weinbaubetriebe dar.

Um die Ziele des Stadterneuerungskonzeptes zu erreichen und die Weiterentwicklung des aufstrebenden Weinbaubetriebes am seit Generationen bestehenden Standort zu ermöglichen, ist die Umwidmung des Grundstückes Nr. 151 und Teilflächen der Grundstücke Nr. 130 und 486/1 von derzeit Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland-land- und forstwirtschaftliche Hofstelle (Gho) geplant. In dieser Widmungsart ist die Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebs und des dazugehörigen erforderlichen Wohngebäudes außerhalb geschlossener Ortsgebiete zulässig.

Siedlungsstrukturell ist Angern ein Straßendorf, das sich entlang der L 114 erstreckt. Im betroffenen Bereich besteht anschließend an das Schloss Wolfsberg ein Siedlungssplitter südlich des klassischen Straßendorfes (Barbaraweg, Wolfbergstraße) und im weiteren Verlauf mehrere Presshäuser. Hier befindet sich auch das gegenständliche Grundstück Nr. 151 rund 50 m vom nächstgelegenen Wohnbauland (Bauland-Wohngebiet) entfernt. Die geplante Hofstelle gliedert sich somit durch die Lage im Nahbereich zu einem bestehenden Siedlungssplitter und den seit langem für Weinbaubetriebe genutzten Areal (mehrere Presshäuser) in die vorhandene Siedlungsstruktur ein (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Änderungspunkt 7 Orthofoto und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 04.11.2020).

Das Siedlungsgebiet von Angern ist in Richtung Süden durch eine Siedlungsgrenze gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (RegROP) begrenzt. Ein Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlich genutzten Bereich (mehrere Presshäuser, geplante Hofstelle) ist daher aufgrund der überregionalen Festlegungen im RegROP nicht möglich. Eventuelle Nutzungskonflikte können somit ausgeschlossen werden. Ein Widerspruch zum Regionalen Raumordnungsprogramm ist durch die geplante Widmung als Grünland-Land- und Forstwirtschaftliche Hofstelle nicht gegeben, da Siedlungsgrenzen nur bei neuen Baulandwidmungen oder bei der Widmung Grünland-Kleingärten oder Grünland-Campingplätze nicht überschritten werden dürfen (§ 6, Abs. 3, NÖ ROG 2014).

Im Ortsgebiet von Angern bestehen rd. 1,3 ha unbebautes Bauland-Agrargebiet. Diese werden zum Teil als Reserveflächen für andere landwirtschaftliche Betriebe gehortet oder anderweitig genutzt (z.B. Hausgärten, Lagerflächen). Der Betriebsführer des gegenständlichen Weinbaubetriebes besitzt keine als Bauland gewidmeten Flächen und es sind im Ortsgebiet von Angern keine Flächen im Bauland mit entsprechender Größe für den geplanten Betrieb verfügbar. Die Möglichkeit zur Errichtung von landwirtschaftlichen Bauten im Bauland von Angern ist daher nicht gegeben.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem gegenständlichen Standort, wie oben dargelegt, um ein seit Generationen genutztes Presshaus, das immer weiter ausgebaut und zuletzt 2015 erweitert wurde. Mittlerweile werden auch die umliegenden Kellergebäude mitbewirtschaftet. Die Weiterentwicklung des bestehenden Weinbaubetriebes ist bestehenden Standort daher sinnvoll möglich. Ein gänzlich neuer Standort ist wirtschaftlich nicht machbar. Die Prüfung von alternativen Standorten kann daher entfallen.

Das Grundstück befindet sich gemäß Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse in der gelben und orangen Klasse und ist im Flächenwidmungsplan als Areal mit verminderter Tragfähigkeit kenntlichgemacht. Ein geologisch-geotechnisches Gutachten liegt bereits vor (siehe Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben Erweiterung Weinbau Reiter, 3 P Geotechnik ZT GmbH vom Oktober 2019 in der Anlage). Der geologische Dienst des Landes NÖ (DI Bertagnoli) hat mit Schreiben vom 14.02.2020 bestätigt, dass das Gutachten den Anforderungen entspricht und herangezogen werden kann, jedoch um das Thema Bergbau (Schächte eines ehemaligen Bergbaus im Haldenkataster) ergänzt werden soll (siehe Anlage). Eine Stellungnahme bezüglich Bauen im Bergbauggebiet liegt vor und enthält entsprechende Hinweise, die im Rahmen des Bauverfahrens zu berücksichtigen sind (siehe Stellungnahme der GKB-Bergbau GmbH zum geplanten Bauvorhaben auf dem Gst. Nr. 151 KG Angern vom April 2020 in der Anlage). Die Hinweise der geologisch-geotechnischen

Gutachten sind im Rahmen des Bauverfahrens zu berücksichtigen und wurden der Baubehörde bereits übermittelt.

Der Standort im Süden von Angern steht in einem siedlungsstrukturellen Zusammenhang zum Ortsgebiet (Siedlungssplitter, bestehende Presshäuser) und wird bereits seit Jahrzehnten als Presshaus genutzt. Das bestehende Presshaus wurde immer weiter ausgebaut und umfasst im Bestand bereits eine Maschinenhalle (siehe Abbildung 9). Es handelt sich um keine exponierte Lage und es ist keine Beeinträchtigung des offenen Landschaftsraumes absehbar. Durch die geplante Gho-Widmung für einen Weinbaubetrieb ist daher keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Das am Standort bestehende Presshaus samt Maschinenhalle wird durch den Barbaraweg und die Schlossgasse an die L 114 angeschlossen. Durch die geplante Gho-Widmung ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Die bestehende Verkehrerschließung ist daher zweckmäßig. Beeinträchtigungen der Verkehrsabwicklung oder der Verkehrssicherheit sind nicht zu erwarten. Der Standort ist an die Wasserversorgung (Ortswasserleitung) angeschlossen.

Aufgrund des Abstands von rund 50 m zum nächstgelegenen Wohnbauland sind ausgehend von der geplanten Gho-Widmung für einen Weinbaubetrieb keine das ortsübliche Ausmaß übersteigende Lärm- oder sonstige Emissionen zu erwarten. Ausgehend vom am Standort bereits bestehenden Presshaus samt Lagerhalle sind keine Konflikte mit umliegenden Wohnnutzungen bekannt. Mögliche Beeinträchtigungen für Wohnnutzungen sind daher nicht zu erwarten.

Der Betriebsinhaber (= Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebes) wohnt derzeit im Haus der Eltern (= Betriebsübergeber). Im Rahmen der Landwirtschaft und am geplanten Standort der Hofstelle besteht kein Wohngebäude. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse im Haus der Eltern besteht derzeit ein dringender Wohnbedarf des Betriebsinhabers und seiner jungen Familie. In der Stellungnahme des agrartechnischen Sachverständigen wird die Errichtung einer Wohnmöglichkeit im Hofverband, aufgrund der Lage und Größe des Betriebes, als sehr vorteilhaft beschrieben.



Abbildung 9: Änderungspunkt 7 Foto Ansicht Südwest, (Quelle: Magistrat Krems).

#### 4.8 Änderungspunkt 8: Umsetzung von Straßenprojekten – Spange B3

Umwidmung von Teilflächen der Parzelle Nr. .506/1, .506/2, KG Stein

derzeitige Widmung: Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone 11 (BK-A11), Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung-1000-Einzelhandel (BK-H-1000-Einzelhandel)

künftige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

Baulandflächenbilanz: Umwidmung von rd. 750 m<sup>2</sup> bebautem Bauland-Kerngebiet (BK-H-1000) und rd. 1.250 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone (BK-A11) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö)

##### Verkehrsprojekt Verbindungsspange B3/B35

In zentraler Lage im Kulturbezirk Krems-Stein ist der Doppel-Kreisverkehr in Stein zunehmend hohen Verkehrsbelastungen ausgesetzt, was immer wieder zu Staubildung um diesen Verkehrsknotenpunkt führt. Hinzu kommen zahlreiche Schiffspassagiere, die vor allem in den Sommermonaten von der Schiffsanlegestelle in die Stadt Krems strömen und hierzu je nach Wegführung ein- bis dreimal den Doppel-Kreisverkehr queren müssen, um zur Galerie Niederösterreich oder in das Stadtzentrum von Krems zu gelangen.

Das Amt der NÖ Landesregierung und der Magistrat der Stadt Krems planen daher die Neugestaltung der Verkehrsorganisation zwischen der Steiner Landstraße und der Schiffsanlegestelle südlich des Franz-Zeller-Platzes.

Um eine Lösung der angespannten Verkehrssituation in diesem Bereich zu erlangen, wurde das Ziviltechnikbüro Schneider Consult ZT GmbH mit der Erarbeitung von Varianten beauftragt. Nach der Durchführung von umfangreichen Verkehrserhebungen und der Erstellung von Verkehrssimulationen wurde eine Verkehrsstudie erstellt und mittels Bewertungsmatrix drei unterschiedliche Varianten weiterverfolgt und präzisiert.

Die drei Varianten wurden im beiliegenden Umweltbericht (Neugestaltung Verkehrsorganisation, Kulturbezirk Krems-Stein, Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, Schneider Consult ZT GmbH, Juni 2021) einer Alternativenprüfung unterzogen. Die Variante C, die eine Verbindungsspange B3/B35 in beide Fahrtrichtungen (siehe Abbildung 11), eine niveaufreie Geh- und Radquerung über die B3, sowie eine Begegnungszone an der Steiner Landstraße vorsieht (Anmerkung: die Begegnungszone wurde bereits umgesetzt), wurde auf Grundlage der Bewertungsmatrix (siehe Umweltbericht in der Anlage) als Ausführungsvariante ermittelt.

Diese Ausführungsvariante stellt die Grundlage der geplanten Änderung des Flächenwidmungsplans dar. Zur Errichtung der Verbindungsspange zwischen den Landesstraßen B3 und B35, welche in zweistufen geplant ist (Stufe 1 siehe Abbildung 10), ist eine Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erforderlich.



Abbildung 10: Verbindungsspange B3/B35 Bauphase 1 (Quelle: Schneider Consult, Studie Krems-Stein, 2019).



Abbildung 11: Verbindungsspanne B3/B35 Bauphase 2 (Quelle: Schneider Consult, Studie Krems-Stein, 2019).

### Grundlagenforschung

Das Planungsgebiet befindet sich an der Landesstraße B3 (Donau Straße), im Stadtgebiet von Krems (Katastralgemeinde Stein). Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes erstreckt sich der Kulturbezirk Krems-Stein mit Karikaturmuseum, Kunsthalle, Kunstmeile und der Landesgalerie Niederösterreich. Südlich an das Planungsgebiet schließt das Schifffahrts- und Welterbezentrum „Tor zur Wachau“ mit Schiffsanlegestelle, Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr, Spielplatz sowie einem Gastronomiebetrieb an.

In der Verordnung über ein regionales Raumordnungsprogramm Niederösterreich Mitte ist das Landschaftsschutzgebiet „Wachau und Umgebung“ gemäß § 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 kenntlich gemacht. Der Änderungspunkt befindet sich in der Kernzone des UNESCO Welterbegebietes Wachau.

Östlich der beiden Kreisverkehre am Welterbe- und am Franz-Zeller-Platz schließt Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone (BK-A11) an. Als Freigabebedingungen für die BA-A11 sind die „Sicherstellung von Lärmschutzmaßnahmen“ sowie die „Rechtskraft eines Teilbebauungsplanes“ verordnet. Weiter östlich befindet sich Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung mit einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 1.000 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsnutzung (BK-H-1000-Einzelhandel). Zwischen diesem und dem weiter östlich gelegenen Bauland-Betriebsgebiet (BB) befindet sich die Widmung öffentliche Verkehrsfläche (Vö), die die Steiner Donaulände (Landesstraße B35) und die Donau Straße (Landesstraße B3) auf Ebene der Flächenwidmung miteinander verbindet. In Natur ist hier kein Straßenzug ausgeführt und auch zukünftig nicht geplant, sondern wird die Fläche als Parkplatz eines Einzelhandelsbetriebes genutzt.

### Widmungsmaßnahme

Um die Umsetzung des zur Entlastung des Doppel-Kreisverkehrs in Stein erforderlichen Verkehrsprojektes sicherstellen zu können, ist daher geplant Teile der Grundstückes Nr. .506/1 und .506/2 von derzeit Bauland-Kerngebiet-Aufschließungszone (BK-A11) und Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen-1000 Einzelhandel (BK-H-1000 Einzelhandel) im Ausmaß von insgesamt rd. 2.000 m<sup>2</sup> in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) umzuwidmen.

## SUP - Umweltbericht

Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) wurde ein Umweltbericht samt Alternativenprüfung erstellt. Der vom Büro KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH und Büro Schneider Consult ZT GmbH erstellte Umweltbericht „Neugestaltung Verkehrsorganisation, Kulturbezirk Krems-Stein“ vom Juni 2021 (ZT-19-52) liegt dem Erläuterungsbericht bei.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass, *„bei einer Realisierung des Planungsvorhabens (Alternative C) **keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen** zu erwarten sind.*

*Um jene Umweltauswirkungen, die zwar vorhanden, aber nicht erheblich negativ sind, begegnen zu können, sind folgende Maßnahmen in Zusammenhang mit dem geplanten Widmungsverfahren empfehlenswert:*

- *Aufgrund möglicher auftretender Lärmbelastungen ist bei einer zukünftigen Bebauung des unmittelbar anschließenden Areals an die Umfassungsspanne auf eine lärmindernde Ausrichtung der Bauwerke zu achten.*
- *Sicherstellung der Verkehrssicherheit von querenden Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen bei der Einmündung der Umfassungsspanne in die Landstraße B35 mittels geeigneter Querungsanlagen.*
- *Sicherstellung der Verkehrssicherheit von Benutzer\*innen des Parkplatzes des Einzelhandelsunternehmens (Hofer) durch geeignete bauliche Abtrennungen der Anlage.*

*Eine mögliche Realisierung dieser Maßnahmen ist gegebenenfalls in weiteren Verfahrensschritten, im Rahmen der Projektrealisierung oder im Rahmen eigenständiger Projekte zu prüfen.“*

*(Quelle: S. 38 Umweltbericht, KnollConsult Umweltplanung ZT GmbH und Büro Schneider Consult ZT GmbH, Juni 2021).*

Die oben angeführten Maßnahmen zur Begegnung der vorhandenen, aber nicht erheblichen Umweltauswirkungen sind in den weiterführenden Planungen zum Verkehrsprojekt Spange B3 sowie bei Erstellung des in den Freigabebedingungen der Aufschließungszone BK-A11 geforderten Teilbebauungsplanes zu berücksichtigen.

## 4.9 Änderungspunkt 9: Erweiterung Sport-, Veranstaltungs- und Tourismuseinrichtungen

### 4.9.a Ehemaliges Stadtgartenamt, KG Krems (Änderungspunkt 9a)

Umwidmung der Parzellen Nr. 3404/11, 3158/89 (Teilflächen), KG Krems

derzeitige Widmung: Grünland-Gärtnerei (Gg), Grünland-Parkanlage (Gp)

künftige Widmung: Bauland-Sondergebiet-Veranstaltungs- und Tourismuseinrichtung (BS-10)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 3.700 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Sondergebiet-Veranstaltungs- und Tourismuseinrichtung (BS-10)

Der von der Änderung betroffene Bereich befindet sich im Stadtgebiet von Krems nördlich der B3, zwischen Strandbadstraße im Osten und der Bahntrasse der Wachaubahn im Nordwesten. Das hier befindliche Grundstück Nr. 3404/11, KG Krems ist als Grünland-Gärtnerei (Gg) gewidmet und wurde bis Ende 2014 für das Stadtgartenamt genutzt, welches mittlerweile am Standort des Wirtschaftshofes der Stadt Krems untergebracht ist. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Krems. Eine Veräußerung ist derzeit nicht geplant. Das Areal ist seither ungenutzt (siehe Abbildung 12). Das von der gegenständlichen Änderung betroffene Areal ist über die östlich liegende, als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmete Strandbadstraße erschlossen.

Südlich des ehemaligen Stadtgartenamtes zur B3 hin befindet sich das Grundstück Nr. 3158/89, welches als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmet ist. Hier verläuft eine Fuß- und Radverbindung nördlich der B3 von der Strandbadstraße zum Karl-Tiefenbacher-Park. Der bestehende Fuß- und Radweg soll jedenfalls weiterhin erhalten werden. Die Umwidmung der gegenständlichen Teilfläche ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass ansonsten eine Erschließung des Grundstückes Nr. 3404/11 mit nur sehr hohem technischen und finanziellen Aufwand möglich wäre.

Südlich der B3 (öffentliche Verkehrsfläche) sind bedeutende Freizeiteinrichtungen der Stadt Krems (Badearena, Sporthalle, etc.) angesiedelt und als Bauland-Sondergebiet-Sport- und Erholungsstätte gewidmet. Nördlich des ehemaligen Stadtgartenamtes befindet sich – getrennt durch die als Bahn kenntlichgemachte Bahntrasse der Wachaubahn – der Eislaufplatz der Stadt Krems. Der Eislaufplatz ist als Bauland-Sondergebiet-Veranstaltungs- und Tourismuseinrichtung (BS-10) gewidmet.

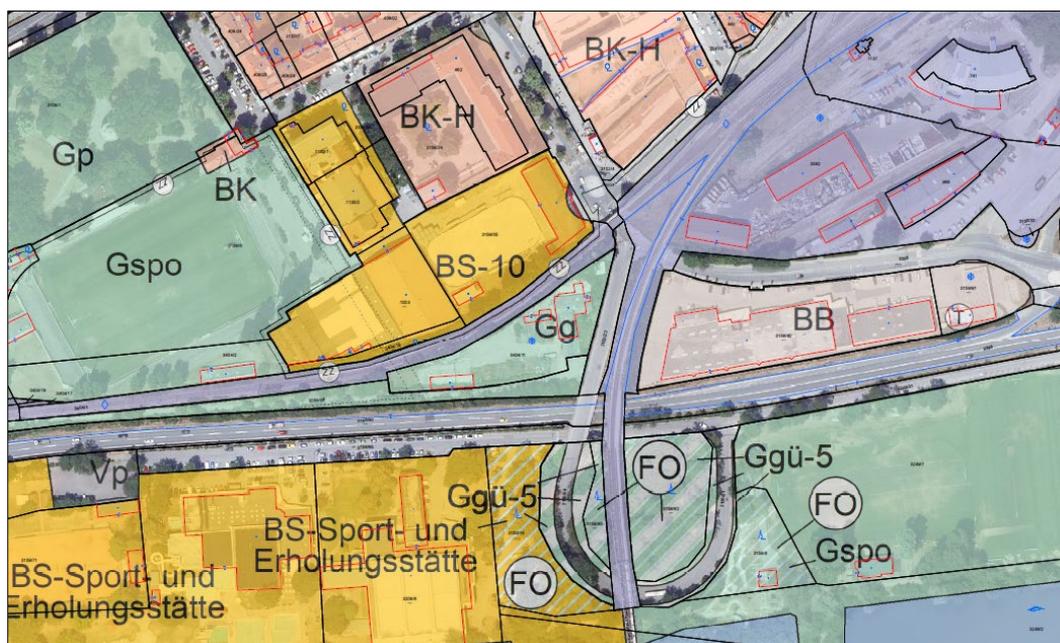


Abbildung 12: Änderungspunkt 9a Orthofoto und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 04.11.2020).

Aktuell plant die Stadt Krems einen Neubau der südlich liegenden Badearena (siehe Änderungspunkt 9b). Im Zusammenhang damit wurden Nachnutzungsüberlegungen für das Grundstück des ehemaligen Stadtgartenamtes angestellt. In Anbetracht der umgebenden Nutzungen durch Sport- und Freizeiteinrichtungen (Eislaufplatz, Sporthalle, Badearena) wird eine Umwidmung in Bauland-Sondergebiet als Ergänzung der Bestandsnutzungen angestrebt. Es soll hierdurch eine Verbindung der hier konzentriert in zentraler Lage befindlichen Sport- und Freizeiteinrichtungen des Eislaufplatzes im Norden und der Badearena und Sporthalle im Süden geschaffen werden.

Der nördlich der B3 liegende als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmete Grünstreifen samt Fuß- und Radwegeverbindungen sollen erhalten bleiben und werden von der Umwidmung nicht berührt. Lediglich eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 3158/89, die zur Verbesserung der Zufahrtssituation von der Strandbadstraße her erforderlich ist, soll im Ausmaß von rd. 90 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland-Parkanlage (Gp) in Bauland-Sondergebiet umgewidmet werden.

Es sollen daher das Grundstück Nr. 3404/11 und Teile des Grundstückes Nr. 3158/89, KG Krems von derzeit Grünland-Gärtnerei (Gg) und Grünland-Parkanlage (Gp) in Bauland-Sondergebiet-Veranstaltungs- und Tourismuseinrichtungen (BS-10) umgewidmet werden.

Negative Umweltauswirkungen und Auswirkungen auf das Ortsbild sind, ausgehend von der innerstädtischen Neuwidmung von Bauland-Sondergebiet nicht zu erwarten. Widersprüche zum Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (RegROP) sind nicht gegeben.

#### 4.9.b Badearena Krems, KG Krems (Änderungspunkt 9b)

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 3158/3, 3208/6, 3249/9, 3249/17, 3369/21, KG Krems

derzeitige Widmung: Grünland-Sportstätten (Gspo), Grünland-Wasserflächen (Gwf)

künftige Widmung: Bauland-Sondergebiet-Sport- und Erholungsstätte (BS-Sport- und Erholungsstätte)

Baulandflächenbilanz: Neuwidmung von rd. 8.900 m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Sondergebiet-Sport- und Erholungsstätte

##### Grundlagen

Im Süden der Katastralgemeinde Krems liegt ein hochwertiges Freizeitgelände in dem sich Campingplatz, Yachthafen, Sport- und Tennisplätze, Sporthalle etc. befinden. Teil des hochwertigen Freizeitgeländes ist die südlich der Strandbadstraße am Grundstück Nr. 3158/3, KG Krems liegende Badearena Krems. Die Badearena wurde Ende der 1970er Jahre am bestehenden Standort errichtet und seither bereits mehrmals umgebaut.

Das Areal der Badearena (Grundstücke Nr. 3158/3 und 3249/17, KG Krems) und die angrenzenden Freizeiteinrichtungen (Tennisplätze und Sporthalle) sind überwiegend als Bauland-Sondergebiet-Sport- und Erholungsstätte (BS-10) gewidmet. Teile der Grundstücke, die als Liegewiese genutzt werden und der südlich angrenzende Treppelweg sind als Grünland-Sportstätten (Gspo) gewidmet. Östlich des Areals befindet sich am Grundstück Nr. 3249/9, KG Krems die Pfeilerlacke, die als Grünland-Wasserfläche (Gwf) gewidmet ist. Die Freizeiteinrichtungen (Badearena, Tennisplatz, Sporthalle) werden über die Strandbadstraße, welche teilweise als private Verkehrsfläche (Vp) gewidmet ist, erschlossen (siehe Abbildung 13).

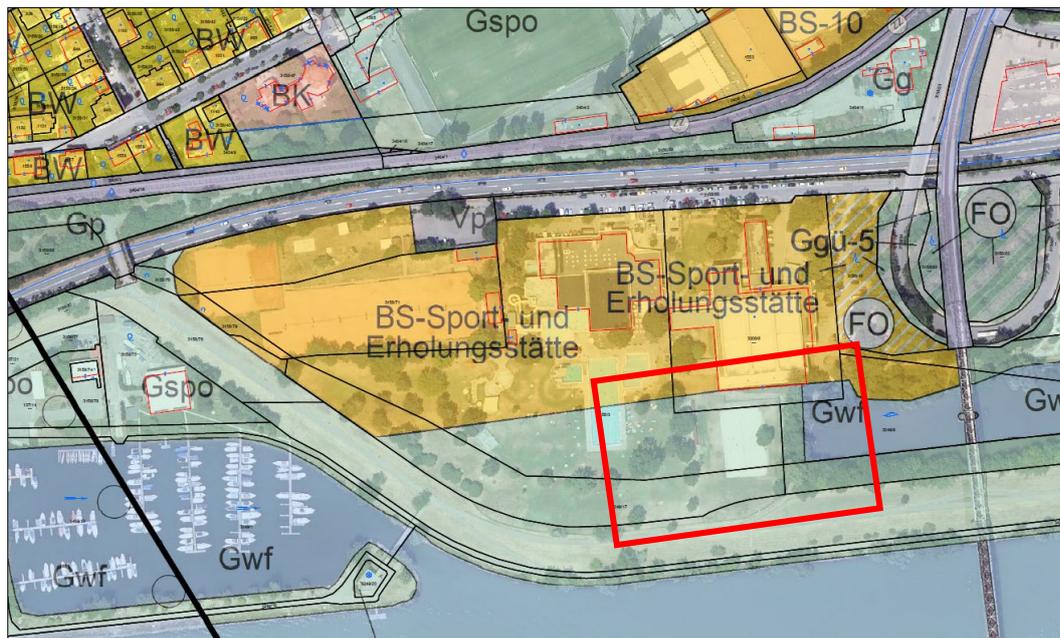


Abbildung 13: Änderungspunkt 9b Orthofoto und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 29.12.2020).

##### Badearena NEU

Das Stadtentwicklungskonzept 2030 der Stadt Krems folgt dem Ansatz „Krems an die Donau“ und legt eine Entwicklungsachse zwischen dem Südtirolerplatz, in Verlängerung der Utzstraße bis zu den hochwertigen Freizeiteinrichtungen zur Donau hin fest. An dieser Entwicklungsachse liegt als hochwertige Freizeiteinrichtung die Badearena, die aktuell neugebaut werden soll. Hierfür wurde ein Raum- und Funktionsprogramm erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Das Raum- und Funktionsprogramm setzt den Rahmen für die weiteren Planungen des Bades.

Der Neubau des Bades soll dem Ziel „Krems an die Donau“ folgen. Der bestehende Standort benachbart zu weiteren hochwertigen Sport- und Freizeiteinrichtungen soll beibehalten und eine Sport- und Freizeitmeile an der Donau entwickelt werden.

Durch den Neubau des Bades sollen verstärkt Synergien mit der angrenzenden Sporthalle (Eingangsbereich, Restaurant, etc.) genutzt werden. Gleichzeitig soll der Badebetrieb während der Bauzeit uneingeschränkt aufrecht bleiben. Ziel ist es daher einen Baukörper im direkten Anschluss an die bestehende Sporthalle auf derzeit noch unbebauten Flächen zu errichten.

Dem Ziel „Krems an die Donau“ folgend, soll die Interaktion der Badearena mit der südlich liegenden Donau verstärkt und die Blickachsen auf Donau und Weinberge berücksichtigt werden. Die Badearena soll daher in einem Teilbereich gezielt näher an die Donau geführt werden.

### Widmungsmaßnahme

Es ist daher geplant dem Ziel des Stadtentwicklungskonzept 2030 „Krems an die Donau“ und dem im Gemeinderat bereits beschlossenen Raum- und Funktionsprogramm für den Neubau des Bades folgend, das Bauland-Sondergebiet zu erweitern und in einem Teilbereich gezielt bis an den Treppelweg heranzuführen. Hierdurch soll die Errichtung eines kompakten Baukörpers im direkten Anschluss an die bestehende Sporthalle (Nutzung von Synergien) sowie die Weiterführung des Badebetriebes während der Bauphase ermöglicht werden.

Es sollen daher Teilflächen der Grundstücke Nr. 3158/3, 3208/6, 3249/9, 3249/17, 3369/21, KG Krems von derzeit Grünland-Sportstätte (Gspo) und Grünland-Wasserfläche (Gwf) in Bauland-Sondergebiet-Sport- und Erholungsstätte (BS-Sport- und Erholungsstätte) umgewidmet werden.

Grundlage der geplanten Widmungsänderung ist ein vorliegender Teilungsplanentwurf (GZ 890104, Vermessung Schubert, März 2021, siehe Anlage). Gemäß Teilungsentwurf ist auch die Vereinigung der Grundstücke vorgesehen, wodurch der Anschluss des neugewidmeten Bauland-Sondergebietes an die Strandbadstraße (private Verkehrsfläche) gewährleistet wird.

Das gezielte Heranrücken der Badearena an die Donau entspricht den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes 2030 („Krems an die Donau“). Durch die Lage im direkten Anschluss an die bestehende Sporthalle soll die Nutzung von Synergien zwischen Bad und Sporthalle verbessert werden. Vorgesehen ist ein kompakter Baukörper in Verlängerung der bestehenden Sporthalle, der sich in seiner Höhe, Anordnung und Bauvolumen am Umgebungsbereich (Sporthalle) orientiert. Die Neuerlassung eines Teilbebauungsplanes ist nicht vorgesehen. Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Lage in der Nähe des Landschaftsschutzgebietes Wachau und Umgebung sind im geplanten Architektenwettbewerb zur neuen Badearena zu berücksichtigen und u.a. durch die Einbindung des Gestaltungsbeirates der Stadt Krems zu gewährleisten.

Die Erweiterung der Widmung BS-Sport- und Erholungsstätte liegt zum Teil auf der angrenzend befindlichen als Gwf gewidmete Fläche (Pfeilerlacke). Es ist zu berücksichtigen, dass die Widmungsgrenzen nicht mit der Lage des Gewässers in der Natur übereinstimmen. Ziel des Heranrückens der Widmung als Bauland-Sondergebiet an das Gewässer ist es, die Errichtung eines kompakten Baukörpers in Verlängerung der bestehenden Sporthalle zu ermöglichen.

Wesentliche negative Umweltauswirkungen sind, ausgehend von der Neuwidmung von Bauland-Sondergebiet nicht zu erwarten. Widersprüche zum Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte (RegROP) sind nicht gegeben.

## **4.10 Änderungspunkt 10: Neuwidmung innerörtlicher Grünflächen**

### **4.10.a Therese-Mahrer-Park (Änderungspunkt 10a)**

*Umwidmung der Parzelle Nr. 164, KG Krems*

*derzeitige Widmung: öffentliche Verkehrsfläche (Vö)*

*künftige Widmung: Grünland-Parkanlagen (Gp)*

*Baulandflächenbilanz: keine Auswirkung auf die Flächenbilanz*

Im nördlichen Kreuzungsbereich Kasernstraße/Südtiroler Platz befindet sich am Grundstück Nr. 164, KG Krems der Therese-Mahrer-Park. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist das gegenständliche Grundstück als öffentliche Verkehrsfläche (Vö) gewidmet und als Parkplatz kenntlichgemacht.

Da die rechtskräftige Flächenwidmung der aktuellen und langfristig geplanten Nutzung als innerstädtische Parkanlage nicht entspricht soll die Widmung geändert und an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Hierdurch soll die Grünfläche widmungstechnisch abgesichert und die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen im dichtverbauten Innerstädtischen Bereich sichergestellt werden.

Es soll daher das Grundstück Nr. 164, KG Krems im Ausmaß von rd. 900m<sup>2</sup> von derzeit öffentliche Verkehrsfläche (Vö) in Grünland-Parkanlage (Gp) umgewidmet und die Kenntlichmachung als Parkplatz gestrichen werden.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Absicherung der bestehenden Grünfläche als Parkanlage nicht zu erwarten.

### **4.10.b Bäckerberggasse/Kraxenweg (Änderungspunkt 10b)**

*Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 1076/1, 1076/2, KG Krems*

*derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW)*

*künftige Widmung: Grünland-Spielplätze (Gspi)*

*Baulandflächenbilanz: Reduktion von rd. 3.100 m<sup>2</sup> unbebautem Bauland-Wohngebiet*

Im nördlichen Stadtgebiet von Krems befinden sich im Kreuzungsbereich zwischen Bäckerberggasse und Kraxenweg die Grundstücke Nr. 1076/1 und 1076/2, KG Krems. Die betroffenen Grundstücke sind, wie der gesamte Baublock zwischen Bäckerberggasse und Steindlstraße, als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet. Die Grundstücke werden seit Jahrzehnten als Spiel- und Sportplatz genutzt und befinden sich im Eigentum der Stadt Krems.

Im Zuge der 59. Änderung des Flächenwidmungsplanes der Stadt Krems wurde im gegenständlichen Bereich eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche (Vö) an den Naturstand durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist eine Vielzahl an Stellungnahmen eingelangt, die die langfristige Erhaltung des angrenzend liegenden Spiel- und Sportplatzes und die Umwidmung der gegenständlichen rd. 3.100 m<sup>2</sup> großen Fläche gefordert haben. Im Rahmen des Beschlusses der 59. Änderung hat der Gemeinderat daher bereits den Willen bekundet, die beiden gegenständlichen Grundstücke langfristig als Spiel- und Sportplatz zu erhalten und dies widmungstechnisch abzusichern.

Es sollen daher Teile der Grundstücke Nr. 1076/1 und 1076/2, KG Krems von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in Grünland-Spielplätze (Gspi) umgewidmet werden.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Absicherung der bestehenden Grünfläche als Spiel- und Sportplatz nicht zu erwarten.

#### 4.11 Änderungspunkt 11: Umwidmung in Grünland Land- und Forstwirtschaft

Umwidmung der Parzellen Nr. 974/5 (teilweise), 974/6, 974/9 (teilweise), KG Stein

derzeitige Widmung: Grünland-Grüngürtel-Hausgarten (Ggü-1)

künftige Widmung: Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)

Baulandflächenbilanz: keine Auswirkungen auf die Flächenbilanz

Der von der Änderung betroffene Bereich befindet sich nördlich der Steiner Kellergasse. Die hier bestehenden Press- und Wohnhäuser sind als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmet und das bestehende Bauland mit einer Siedlungsgrenze gemäß Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte begrenzt. Die nördlich daran anschließenden landwirtschaftlichen Flächen sind überwiegend als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Ein Teilbereich im Westen der Steiner Kellergasse, in dem sich auch die von der Änderung betroffenen Grundstücke befinden, ist als Grünland-Grüngürtel-Hausgarten (Ggü-1) ausgewiesen (siehe Abbildung 14). Die Widmung als Ggü-1 wurde im Zuge der 46. Änderung des Flächenwidmungsplanes festgelegt, um die bestehenden Hausgartennutzungen im Anschluss an die Kellergasse abzusichern.

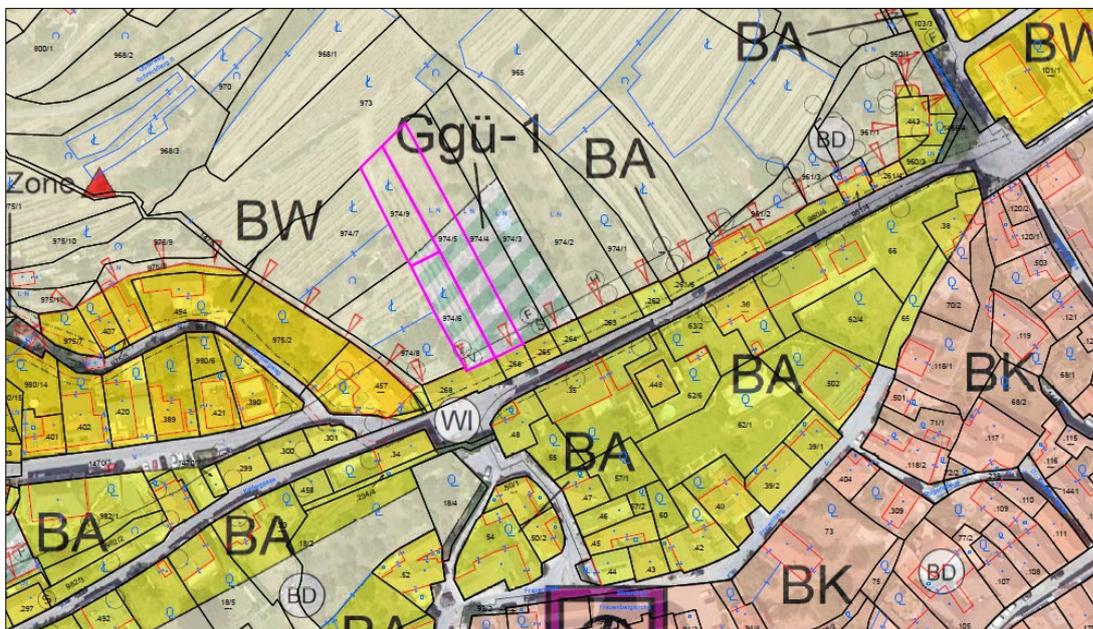


Abbildung 14: Änderungspunkt 11 Orthofoto und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 04.11.2020).

Die von der gegenständlichen Änderung betroffenen Grundstücke (974/5, 974/6, 974/9, KG Stein) sind Teil eines wachsenden Weinbaubetriebes mit Heurigenbetrieb und werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der Betriebsstandort des Weinbaubetriebes befindet sich direkt angrenzend in der Steiner Kellergasse auf den als Bauland-Agrargebiet (BA) gewidmeten Grundstücken Nr. .268 und .266. Das zum Betrieb gehörige Wohnhaus befindet sich am benachbarten Grundstück Nr. .457 und ist als Bauland-Wohngebiet (BW) gewidmet.

Für den ansässigen Betrieb besteht derzeit Erweiterungsbedarf, der in einem Betriebskonzept dargelegt wird. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse im Bauland-Agrargebiet (Siedlungsgrenze) ist die Errichtung von weiteren Lager- und Einstellflächen im Grünland geplant. Die Erforderlichkeit zusätzlicher Lager- und Einstellflächen auf den gegenständlichen Grundstücken wurde vom landwirtschaftlichen Sachverständigen in einem Gutachten bestätigt. Des Weiteren soll durch eine mögliche Überbauung die bestehende Kellerröhre vor Wassereintritten geschützt werden.

Wie auch beim Änderungspunkt 7 dargestellt, spielt der Weinbau in der Stadt Krems eine bedeutende Rolle. Die Unterstützung und Erhaltung der Weinbaubetriebe ist daher ein wesentliches Ziel, dass auch im Stadterneuerungskonzept festgeschrieben wurde.

Entsprechend dem Ziel der Stadt Krems und aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem betroffenen Bereich um keinen Hausgarten, sondern eine aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche handelt, die als Erweiterungsflächen für den bestehenden Weinbaubetrieb dienen soll (geänderte Grundlage), ist die Umwidmung in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) vorgesehen (siehe Abbildung 15).

Es sollen daher Teile der Grundstücke Nr. 974/5 und 974/9, KG Stein sowie das Grundstück Nr. 974/6, KG Stein im Ausmaß von rd. 860 m<sup>2</sup> von derzeit Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-1) in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) umgewidmet werden. Die östlich angrenzend liegenden Grundstücke Nr. 974/3 und 974/4, KG Stein) sollen der Nutzung entsprechend weiterhin als Ggü-1 gewidmet bleiben.



Abbildung 15: Änderungspunkt 11 Foto vom Steiner Kreuzberg Blick Richtung Süden, (Quelle: Magistrat Krems).

Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung. In der rechtskräftigen Widmung als Grünland-Grüngürtel-Hausgärten (Ggü-1) ist gemäß dem Erläuterungsbericht zur 46. Änderung „die Errichtung von Nebengebäuden, die Teil der ortsüblichen gärtnerischen Nutzung sind“ zulässig. Aktuell ist die Umwidmung in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) geplant. Gemäß § 20 NÖ ROG 2014 ist auf als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmeten Flächen, „die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft“ zulässig, wenn die Erforderlichkeit für die landwirtschaftliche Nutzung nachgewiesen werden kann. Die außerhalb des Siedlungsgebietes von Stein liegenden Flächen, die im Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung liegen sind großflächig als Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmet. Die geplante Umwidmung in Grünland-Land- und Forstwirtschaft entspricht der im Landschaftsschutzgebiet im Grünland überwiegend vorherrschenden Widmungsart. Es sind daher ausgehend von der geplanten Umwidmung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Wachau und Umgebung zu erwarten. In einem eventuellen Bauverfahren sind mögliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch ein konkretes Bauvorhaben von der Baubehörde zu prüfen.

Negative Umweltauswirkungen sind durch die Umwidmung der landwirtschaftlich genutzten Fläche in Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) nicht zu erwarten.

## 4.12 Änderungspunkt 12: Bildungseinrichtungen

### 4.12.a Umwidmung von Wohnbauland in Bauland-Sondergebiet

|  |   |
|--|---|
| <i>Umwidmung der Parzellen Nr. .121, .138, .139, .140, .141, .142/2, .143, .144, .325, .394 (teilweise), .408/9 (teilweise), .806, .862, 25, 26/2, 37, 38/3, 3152/3, 3158/24, 3364/84, 3364/92, 3369/14, 3504/1, KG Krems<br/>.101, 17/1, 19/3 und 27/3, KG Landersdorf<br/>.140/4, 1423/3 (teilweise), KG Stein</i> |   |
| <i>derzeitige Widmung:</i>   | <i>Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H), Bauland-Kerngebiet (BK)<br/>Bauland-Sondergebiet-Schule, Kindergarten (BS-3)</i>   |
| <i>künftige Widmung:</i>   | <i>Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtung (BS-2),<br/>Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtung und Verwaltung (BS-11)</i>   |
| <i>Baulandflächenbilanz:</i>   | <i>Umwidmung von bebauten Bauland-Kerngebiet, Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen in Bauland-Sondergebiet<br/>Umwidmung von rd. 3.110 m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Betriebsgebiet in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen</i> |

#### Ausgangssituation und Grundlagen

Im Stadtgebiet von Krems befindet sich eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien, Höhere Schulen und Universitäten) die nur zum Teil als Bauland-Sondergebiet mit entsprechendem Zusatz gewidmet sind. Viele Bildungseinrichtungen liegen im als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmeten Bereich. Bei jenen Bildungseinrichtungen, die bereits als Bauland-Sondergebiet gewidmet sind, ist der besondere Zweck der Widmung mit unterschiedlichen Zusätzen („Schule, Kindergarten“, „Bildungseinrichtungen“, „Bildungseinrichtung und Verwaltung“) festgelegt.

Die in jüngerer Vergangenheit neu gewidmeten oder umgewidmeten Grundstücke von Bildungseinrichtung wurden, wie beispielsweise der Campus Krems (Donau Uni, IMC FH Krems), die Danube Private University und die HLF Krems im Flächenwidmungsplan als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Bildungseinrichtungen“ (BS-2) ausgewiesen. Die Volksschule Landersdorf ist als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Schule, Kindergarten“ gewidmet (BS-3). Die weiteren Bildungseinrichtungen befinden sich derzeit im Wohnbauland.

Im Zuge der gegenständlichen Änderung soll die Widmungsart der Bildungseinrichtungen nun vereinheitlicht und ihrem besonderen Schutz entsprechend als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Bildungseinrichtungen“ (BS-2) gewidmet werden. Der besondere Zweck soll möglichst einheitlich als „Bildungseinrichtungen“ festgelegt werden, und verschiedene Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Universitäten etc.) umfassen.

Der Änderungsanlass ergibt sich aus dem Ziel der Vereinheitlichung und der Sicherung des besonderen Schutzes der Bildungseinrichtungen. Hinzu kommt, dass durch die jüngste Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG 2014) in den bestehenden Widmungsarten Bauland-Wohngebiet (BW) und Bauland-Kerngebiet (BK, BK-H) die Geschoßflächenzahl nicht über 1 betragen darf. Da Bildungseinrichtungen meist größere Gebäude mit Geschoßflächenzahlen von über 1 sind, wären derzeit keine Um- und Zubauten an diesen möglich. Im Zuge der Änderung ist es daher geplant die Bildungseinrichtungen durch die Widmung als Bauland-Sondergebiet abzusichern und gleichzeitig die Widmungsarten zu vereinheitlichen.

#### Widmung von Bauland-Sondergebiet

Es sollen daher die unten angeführten Bildungseinrichtungen von derzeit Bauland-Sondergebiet mit unterschiedlich definiertem Zusatz und Bauland-Kerngebiet in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen (BS-2) umgewidmet werden. Die betroffenen Grundstücksnummern sowie das Flächenausmaß sind in der Auflistung angeführt.

Von der Umwidmung nicht betroffen ist der Kindergarten in der KG Gneixendorf (Bauland-Agrargebiet) für den derzeit die Umorganisation bzw. ein Neubau zur Diskussion stehen. Die in den Katastralgemeinden

Egelsee und Brunnkirchen im Bauland-Agrargebiet (BA) befindlichen Kindergärten, sollen derzeit ebenfalls nicht umgewidmet werden. Der Standort von Kindergarten und Volksschule in der KG Rehberg wird unter Änderungspunkt 12b und der neu errichtete Kindergarten Krems Mitterau unter Änderungspunkt 12c behandelt.

- Volksschule Lerchenfeld, Judenburgerstraße 21, (BS-3 → BS-2 [rd. 12.316m<sup>2</sup>], Parzelle Nr. .101, 17/1, 19/3 und 27/3)
- Schulzentrum Krems, Edmund Hofbauer Straße 9 und Kindergarten Altstadt, Hamerlingstraße 8 (BK-H → BS-2 [rd. 7.400m<sup>2</sup>], Parzelle Nr. 3152/3)
- Kindergarten Mitterau 1, Mitteraustraße 1 (BK → BS-2 [rd. 4.750m<sup>2</sup>], Parzelle Nr. 3369/14)
- Kindergarten Stein-Göttweigerhof, Göttweigerhofgasse 7 (BK → BS-2 [rd. 250m<sup>2</sup>], Parzelle Nr. .140/4)
- HTL und HLW Krems, Alauntalstraße 21 / Kasernstraße 6-8 (BK → BS-2 [rd. 47.500m<sup>2</sup>] Teilflächen der Parzelle Nr. .394)
- BRG Ringstraße, Ringstraße 33 (BK-H → BS-2 [rd. 7.000m<sup>2</sup>], Teilfläche der Parzelle Nr. .408/9)
- BORG Heinemannstraße, Heinemannstraße 12 (BK-H → BS-2 [rd. 5.900 m<sup>2</sup>], Parzellen Nr. .862, 3158/24)
- BRG Rechte Kremszeile, Rechte Kremszeile 54 (BK → BS-2 [rd. 23.700m<sup>2</sup>], Parzelle Nr. 3504/1)
- Piaristen Gymnasium, Piaristengasse 2 (BK → BS-2 [rd. 7.600 m<sup>2</sup>], Parzellen Nr. 25, 26/2 und .121))
- Mary Ward ORG, Hoher Markt 1 (BK, BK-H → BS-2 [rd. 5.300 m<sup>2</sup>], Parzellen Nr. .138, .139, .140, .141, .142/2, .143, .144, .806, 37 und 38/3)
- KPH Krems, Doktor-Gschmeidler-Straße 22 und International School Krems, Doktor-Gschmeidler-Straße 28 (BK → BS-2 [rd. 27.000m<sup>2</sup>], Parzellen Nr. 3364/84 und 3364/92)
- Danube Private University (DPU), Steiner Landstraße 124 (BK → BS-2 [rd. 1.700m<sup>2</sup>], Teilflächen der Parzelle Nr. 1423/3)

Im Bereich der KPH Krems sowie der HTL und HLW Krems findet Wohnen im Zusammenhang mit der jeweiligen Bildungseinrichtung statt. Da es sich hierbei um Schüler- und Studentenwohnheime handelt, die im Zusammenhang mit der am Standort befindlichen Bildungseinrichtung stehen (vgl. §16, Abs. 2 NÖ ROG 2014 idgF.), sollen diese als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Bildungseinrichtungen“ gewidmet werden.

Einen Sonderfall stellt die Weinbauschule Krems dar, welche als Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen und Verwaltung (BS-11) gewidmet ist. Aufgrund der bestehenden Nutzung, die über die einer Bildungseinrichtung hinausgeht, soll der Zusatz beibehalten und die bestehende Nutzung abgesichert werden. Zur Vereinheitlichung der Beschriftung im Flächenwidmungsplan soll im Bereich der Weinbauschule ebenfalls der Zusatz (BS-11) zur Festlegung des Zweckes („Bildungseinrichtungen und Verwaltung“) verwendet werden.

Die Volksschule und Musikschule Hafnerplatz 1 und 2 (Grundstück Nr. .325) ist derzeit als Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H) gewidmet und soll entsprechend der obigen Ausführung ebenfalls in Bauland-Sondergebiet umgewidmet werden. Da im Gebäude neben der Volksschule und der Musikschule auch Abteilungen des Magistrats der Stadt Krems untergebracht sind, soll auch hier der Widmungszusatz „Bildungseinrichtungen und Verwaltung“ (BS-11) gewählt werden. Es soll daher das Grundstück Nr. .325 im Ausmaß von rd. 2.150 m<sup>2</sup> von derzeit Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H) in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen und Verwaltung (BS-11) umgewidmet werden.

Da es sich bei der geplanten Umwidmung um die Absicherung der bestehenden Nutzungen (Bildungseinrichtungen) durch die entsprechende Widmung als Bauland-Sondergebiet handelt, sind keine Auswirkungen auf Verkehr, Menge der anwesenden Bevölkerung, Klimawandelanpassung, Naherholung, Grünraumvernetzung und Oberflächenwassermanagement zu erwarten.

Ausgehend von der geplanten Umwidmung von bebauten Grundstücken im Bauland (bestehende Bildungseinrichtungen) in Bauland-Sondergebiet mit dem entsprechenden Zusatz, sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4.12.b Erweiterung Volksschule und Kindergarten Rehberg**

*Umwidmung der Parzellen Nr. .83, .94/1, 915, 922/2, 922/4, und 922/7, KG Rehberg*

*derzeitige Widmung: Bauland-Wohngebiet (BW), Bauland-Kerngebiet (BK),  
Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf)*

*künftige Widmung: Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtung (BS-2)*

*Baulandflächenbilanz: Umwidmung von rd. 3.900m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Wohngebiet (BW) und  
rd. 3.150 m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Sondergebiet-Bil-  
dungseinrichtungen (BS-2)*

Die Volksschule und der Kindergarten Rehberg befinden sich an der Rehberger Hauptstraße auf den Grundstücken Nr. .94/1, 922/2 und 922/4, KG Rehberg und sind derzeit als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmet. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind als Bauland-Wohngebiet (BW) festgelegt und teil bebaut. Westlich grenzen als Grünland-Parkanlagen (Gp) und Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) gewidmete Flächen an.

Aktuell sind die bestehenden Gebäude der Volksschule und des Kindergartens Rehberg nicht mehr zeitgemäß und es sind zusätzliche Raumkapazitäten für weitere Klassen und Kindergartengruppen erforderlich. Es wird daher ein Umbau und eine Erweiterung der Volksschule und des Kindergartens angestrebt.

Aufgrund der räumlich beschränkten Möglichkeiten am bestehenden Standort wurde in einem ersten Schritt ein Neubau an einem alternativen Standort überlegt. Die Suche nach alternativen Standorten hat sich jedoch aufgrund der naturräumlichen Einschränkungen in der KG Rehberg (Gelände, Überflutungsbereiche an der Krems) und der mangelnden Verfügbarkeit als schwierig erwiesen. Aktuell hat sich für die Stadt Krems die Möglichkeit ergeben, die südlich an den bestehenden Standort angrenzend liegenden Grundstücke Nr. .83, 915 und 922/6 zu erwerben. Die weiter südlich liegenden Grundstücke Nr. 922/7 und 922/8 sind bereits im Besitz der Stadt Krems. Aufgrund der hierdurch gewonnen Liegenschaftsgröße ist ein Um- und Zubau der Gebäude am bestehenden Standort möglich und soll als favorisierte Lösung umgesetzt werden. Die geplante Erweiterungsfläche ist in Abbildung 16 ersichtlich.



Abbildung 16: Änderungspunkt 12b Geplante Erweiterungsfläche für Schule und Kindergarten (Quelle: Magistrat Krems).

Wie unter Änderungspunkt 12a dargestellt soll in der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmungsart der Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet von Krems vereinheitlicht und ihrem besonderen Schutz entsprechend als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Bildungseinrichtungen“ (BS-2) festgelegt werden. Es soll daher der bestehende Standort von Volksschule und Kindergarten (Grundstücke Nr. .94/1, 922/2 und 922/4) von derzeit Bauland-Kerngebiet (BK) in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen (BS-2) umgewidmet werden. Die für die geplante Erweiterung benötigten Grundstücke Nr. .83, 915 und 922/7 sollen von derzeit Bauland-Wohngebiet (BW) in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen (BS-2) umgewidmet werden.

Es handelt sich um weitgehend ebene Grundstücke innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes von Rehberg, die bereits als Bauland gewidmet und zum Teil bebaut sind. Die gegenständlichen Grundstücke befinden sich zum Teil innerhalb der gelben Gefahrenzone gemäß Gefahrenzonenplan der WLVB. Für die vom Gefahrenzonenplan betroffenen Flächen wurde von der Stadt Krems eine Bausperre erlassen. Für die gelbe Gefahrenzone gilt gemäß Bausperre, dass eine Baubewilligung dann erteilt werden kann, „wenn durch einen gutachterlichen Nachweis dokumentiert ist, dass es durch die geplante bauliche Maßnahme zu keiner maßgeblichen Veränderung der Abflussverhältnisse und zu keiner maßgeblichen Benachteiligung Dritter kommt, der Eigen- und Fremdschutz gewährleistet ist und die entsprechende Auflagen berücksichtigt sind.“ Da die Flächen innerhalb des geschlossenen Ortsgebietes liegen und es sich um keine Neuwidmung von Bauland handelt, ist ein Widerspruch zum § 15, Abs. 3 NÖ Raumordnungsgesetz idGF. nicht gegeben.

Die Hangwassergefahrenhinweiskarte weist im verbauten Gebiet systembedingt Ungenauigkeiten auf. Der im gegenständlichen Areal ausgewiesene Fließweg (10-100 ha) verläuft durch ein Gebäude und ist daher nicht nachvollziehbar.

Das Ortsgebiet von Rehberg befindet sich innerhalb des Natura 2000 FFH und Vogelschutzgebietes Kamp und Kremstal. Da es sich um bereits gewidmetes und zum Teil bebautes Bauland innerhalb des Ortsgebietes von Rehberg handelt, sind ausgehend von der geplanten Änderung der Baulandwidmungsart keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Schutzgebiete zu erwarten.

#### **4.12.c Umwidmung Kindergarten Mitterau und umliegendes Bauland-Betriebsgebiet**

*Umwidmung der Parzelle Nr. .1458/1, .1458/2, 3395/5 und 3395/6 (teilweise), KG Krems*

*derzeitige Widmung: Bauland-Betriebsgebiet (BB)*

*künftige Widmung: Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsarm wie BK (BB-1), Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen (BS-2)*

*Baulandflächenbilanz: Umwidmung von rd. 8.500 m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Betriebsgebiet (BB) in Bauland-Betriebsgebiet-Emissionsarm wie BK (BB-1)*

*Umwidmung von rd. 3.100 m<sup>2</sup> bebauten Bauland-Betriebsgebiet (BB) in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen (BS-2)*

Der Kindergarten Mitterau befindet sich in der Sankt-Paul-Gasse am Grundstück Nr. 3395/6 und wurde im Jahr 2020 neu errichtet (siehe Abbildung 17). Das Grundstück auf dem sich der Kindergarten befindet ist derzeit, als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmet. Nördlich und östlich angrenzend liegen die ebenfalls als Bauland-Betriebsgebiet (BB) gewidmeten Grundstücke Nr. .1458/1, .1458/2 und 3395/5. Auf diesen Grundstücken befinden sich die Werkstätte für Menschen mit Behinderung der Caritas samt Lagerflächen, eine Tierarztpraxis und Garagen. Südlich liegt durch einen Grüngürtel (Ggü-4) getrennt die Straße B3. Westlich grenzt der Mitterauer Park an, der als Grünland-Parkanlagen (Gp) gewidmet ist (siehe Abbildung 18).



Abbildung 17: Änderungspunkt 12c Kindergarten Mitterau (Quelle: Magistrat Krems).

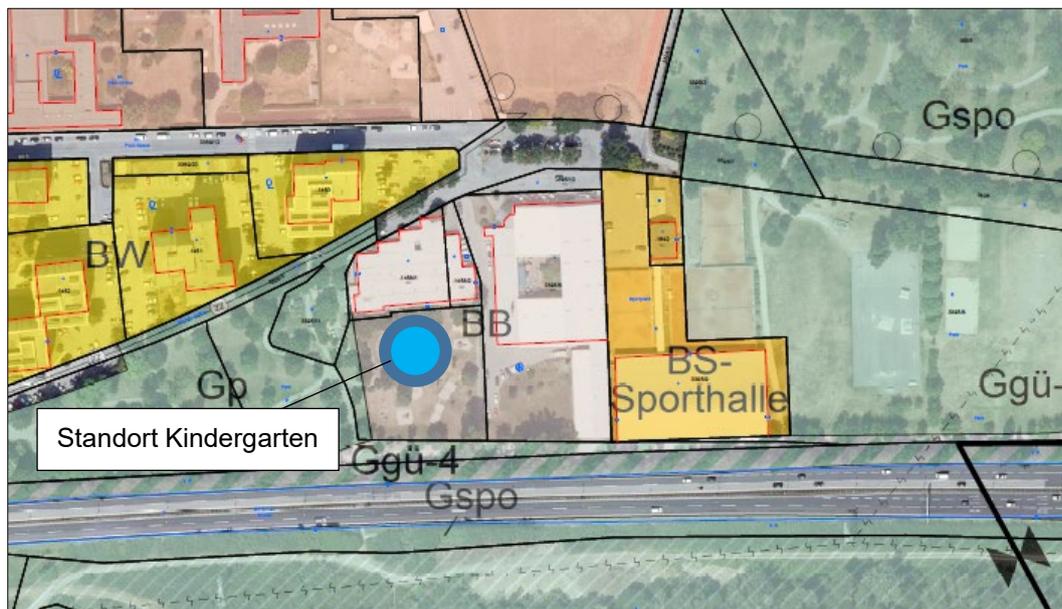


Abbildung 18: Änderungspunkt 12c Orthofoto und rechtskräftiger Flächenwidmungsplan  
(Quelle: Magistrat Krems, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung, Web GIS abgerufen am 29.01.2021).

Wie unter Änderungspunkt 12a dargestellt soll in der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes die Widmungsart der Bildungseinrichtungen im Stadtgebiet von Krems vereinheitlicht und ihrem besonderen Schutz entsprechend als Bauland-Sondergebiet mit dem Zusatz „Bildungseinrichtungen“ (BS-2) festgelegt werden. Es soll daher der bestehende Standort des Kindergartens Mitterau auf Teilflächen des Grundstückes Nr. 3395/6 von derzeit Bauland-Betriebsgebiet (BB) in Bauland-Sondergebiet-Bildungseinrichtungen (BS-2) umgewidmet werden. Die westliche Widmungsgrenze des Baulandes wird nicht verändert und die angrenzende als Grünland-Parkanlage (Gp) gewidmete Fläche von der Umwidmung nicht beansprucht.

Um den besonderen Schutz der Bildungseinrichtung (Kindergarten) sicherstellen zu können, soll das umliegende Bauland-Betriebsgebiet (BB) im Zuge der Änderung umgewidmet und die möglichen Emissionen auf den Kindergarten beschränkt werden. Die im Bauland-Betriebsgebiet (BB) liegenden Grundstücke beherbergen Nutzungen, die keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen (Werkstätte für Menschen mit Behinderung der Caritas samt Lagerflächen, Tierarztpraxis und Garagen). Diese Nutzungen könnten gemäß § 16 Abs. 1 NÖ ROG 2014 idGF. auch auf als Bauland-Kerngebiet (BK) gewidmeten Flächen untergebracht werden. Aufgrund der Nähe zur Straße B3 und der damit zusammenhängenden Emissionen sowie möglicher Nutzungskonflikte mit der östlich liegenden Sporthalle sollen Wohnnutzungen am gegenständlichen Standort ausgeschlossen werden. Das Bauland-Betriebsgebiet soll daher hinsichtlich der speziellen Verwendung („Emissionen wie BK“) näher bezeichnet werden und die Emissionen auf ein im Bauland-Kerngebiet (BK) übliches Maß beschränkt werden. Darunter sind Betriebe zu verstehen, die keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen (vgl. § 16 Abs. 1 Z 2 NÖ ROG 2014; Kerngebiete).

Die Grundstücke Nr. .1458/1, .1458/2, 3395/5 sollen daher von derzeit Bauland-Betriebsgebiet (BB) in Bauland-Betriebsgebiet-Emissionen wie BK (BB-1) umgewidmet werden.

Ausgehend von der geplanten Umwidmung von bebauten Grundstücken im Bauland (bestehende Bildungseinrichtungen) in Bauland-Sondergebiet mit dem entsprechenden Zusatz und die nähere Bezeichnung von bebauten Bauland-Betriebsgebiet (BB-Emissionen wie BK), sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Da die Emissionen des Bauland-Betriebsgebietes auf ein im Bauland-Kerngebiet (BK) übliches Maß beschränkt werden (keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung) ist eine Abstandsfläche zum angrenzenden Bauland-Sondergebiet mit besonderen Schutzbedürfnissen (BS-2) nicht erforderlich. Negative Auswirkungen auf das Bauland-Sondergebiet sind nicht zu erwarten.

## **5. PLANLICHE UND TABELLARISCHE DARSTELLUNG DER BAULANDFLÄCHENBILANZ**

Die Darstellung der Flächenbilanz besteht aus 6 Blättern, auf Basis des rechtsgültigen Flächenwidmungsplans (Stand: 59./59a. Änderung):

- Blatt Nr. 1: Scheibenhof
- Blatt Nr. 2: Rehberg, Gneixendorf
- Blatt Nr. 3: Egelsee, Krems, Stein
- Blatt Nr. 4: Landersdorf, Weinzierl bei Krems
- Blatt Nr. 5: Thallern, Angern
- Blatt Nr. 6: Hollenburg

## 6. PLANDARSTELLUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE

Die Darstellung der geplanten Änderungspunkte besteht aus den Blättern Nr. 1 bis 6 des rechtsgültigen Flächenwidmungsplanes:

- Blatt Nr. 1: Änderungspunkte: 1d, 4a
- Blatt Nr. 2: Änderungspunkte: 1d, 1f, 3f, 12b
- Blatt Nr. 3: Änderungspunkte: 2, 3c, 3d
- Blatt Nr. 4: Änderungspunkte: 1b, 1d, 1e, 2, 3b, 3d, 3f, 3g, 4a, 4b, 4c, 5b, 5d, 8, 9a, 9b, 10a, 10b, 11, 12a
- Blatt Nr. 5: Änderungspunkte: 1a, 1c, 1d, 3d, 3e, 3i, 4d, 6a, 12a, 12c
- Blatt Nr. 6: Änderungspunkte: 3a, 3h, 7

Auf dem Planblatt Nummer 7 sind keine Änderungen des Flächenwidmungsplanes geplant.

Planblätter 1-7: Die Plangrundlage des Flächenwidmungsplanes wird im gesamten Stadtgebiet von Krems auf die DKM 10.2020 aktualisiert.

## **7. ANHÄNGE**

- Abkürzungsverzeichnis
- Naturaufnahme zum Änderungspunkt 4c (Yachthafenstraße), Vermessung Hiller ZT OG, GZ 1610/2019, Dezember 2020
- Erläuterungsbericht zur öffentlichen Auflage Änderungspunkt 6a, Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH, Projektnummer ZT-19-68, Juni 2021
- Geotechnisches Gutachten für das Bauvorhaben Erweiterung Weinbau Reiter, 3 P Geotechnik ZT GmbH, GZ: 2019-4316, Oktober 2019
- Stellungnahme des Geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung, BD1-G-251/077-2016, Februar 2020
- Stellungnahme der GKB-Bergbau GmbH zum geplanten Bauvorhaben auf dem Gst. Nr. 151 KG Angern, GKB/097/Tr/Kö, April 2020
- Umweltbericht zum Änderungspunkt 8, Neugestaltung Verkehrsorganisation Kulturbezirk Krems-Stein, Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH und Schneider Consult Ziviltechniker GmbH, Projektnummer ZT-19-52, Mai 2021
- Teilungsentwurf zum Änderungspunkt 9b, Vermessung Schubert, GZ 890104, März 2021
- Flächenliste Widmungsbeschränkungen zur 60. Änderung des Flächenwidmungsplans

## Anhang 1

### Abkürzungsverzeichnis

|           |   |
|-----------|---|
| Abs.      | Absatz                                  |
| BA        | Bauland-Agrargebiet                     |
| BB        | Bauland-Betriebsgebiet                  |
| BK        | Bauland-Kerngebiet                      |
| BI        | Bauland-Industriegebiet                 |
| BS        | Bauland-Sondergebiet                    |
| bspw.     | beispielsweise                          |
| BTV       | Bautechnikverordnung                    |
| BW        | Bauland-Wohngebiet                      |
| bzw.      | beziehungsweise                         |
| ca.       | zirka, circa                            |
| DKM       | Digitale Katastralmappe                 |
| etc.      | et cetera                               |
| FFH       | Fauna-Flora-Habitat                     |
| Ggü       | Grünland Grüngürtel                     |
| Gp        | Grünland-Parkanlagen                    |
| Gspi      | Grünland-Spielplatz                     |
| Gst.      | Grundstück                              |
| Gwf       | Grünland-Wasserfläche                   |
| GZ        | Geschäftszahl                           |
| ha        | Hektar                                  |
| idgF.     | in der geltenden Fassung                |
| KG        | Katastralgemeinde                       |
| km        | Kilometer                               |
| LGBI.     | Landesgesetzblatt                       |
| lfm       | Laufmeter                               |
| lt.       | Laut                                    |
| m         | Meter                                   |
| NÖ        | Niederösterreich                        |
| Nr.       | Nummer                                  |
| o.a.      | oben angeführt                          |
| ÖEK       | Örtliches Entwicklungskonzept           |
| ÖROP      | Örtliches Raumordnungsprogramm          |
| Parz.     | Parzelle                                |
| Pkw       | Personenkraftwagen                      |
| rd.       | rund                                    |
| RegROP    | Regionales Raumordnungsprogramm         |
| ROG       | Raumordnungsgesetz                      |
| STEK 2030 | Konzept zur Stadtentwicklung Krems 2030 |
| SUP       | Strategische Umweltprüfung              |
| u.        | und                                     |
| u. dgl.   | und dergleichen                         |
| u.a.      | unter anderem                           |
| vgl.      | vergleich                               |
| Vö        | öffentliche Verkehrsfläche              |
| Vp        | private Verkehrsfläche                  |
| VS        | Vogelschutzgebiet                       |
| Z         | Ziffer                                  |