



Magistrat der Stadt  
Krems an der Donau

Bereich 5  
Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Bertschingerstraße 13  
3500 Krems

Tel.: +43 (0)2732/801-400  
stadtentwicklung@krems.gv.at  
www.krems.at

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT mit Plandarstellungen zur**

# **63. ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANES in der Stadt Krems an der Donau (Öffentliche Auflage 10.12.2024 – 21.01.2025)**

GZ.: KS-Ste-156/63/17-2024  
Krems, am 9.12.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b><u>1.</u></b>	<b><u>ALLGEMEINES.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>2.</u></b>	<b><u>RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUM- ORDNUNGSPROGRAMMES .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung.....	3
2.2	Naturgefahren.....	4
2.3	Baulandbilanz .....	6
<b><u>3.</u></b>	<b><u>ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP) .....	7
3.2	Naturschutzrechtliche Festlegungen .....	7
3.3	Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK Krems) .....	7
<b><u>4.</u></b>	<b><u>ÄNDERUNGSPUNKTE.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
4.1	Änderungspunkt 1: Abänderungen / Ergänzungen von Kenntlichmachungen.....	8
4.1.a	KG Krems – KG Landersdorf Änderung Grenzverlauf (Änderungspunkt 1a).....	8
4.2	Änderungspunkt 2: Planberichtigungen.....	8
4.3	Änderungspunkt 3: Anpassungen an DKM, Mappenberichtigungen und Teilungspläne .....	9
4.3.a	KG Hollenburg (Änderungspunkt 3a).....	9
4.3.b	KG Stein (Änderungspunkt 3b).....	9
4.3.c	KG Angern (Änderungspunkt 3c) .....	9
4.3.d	KG Egelsee (Änderungspunkt 3d).....	9
4.3.e	KG Gneixendorf (Änderungspunkt 3e).....	10
4.3.f	KG Krems (Änderungspunkt 3f) .....	10
4.3.g	KG Landersdorf (Änderungspunkt 3g).....	11
4.3.h	KG Rehberg (Änderungspunkt 3h) .....	11
4.3.i	KG Weinzierl (Änderungspunkt 3i) .....	11
4.3.j	KG Thallern (Änderungspunkt 3j).....	11
4.4	Änderungspunkt 4: Festlegung von Wohneinheiten.....	12
<b><u>5.</u></b>	<b><u>PLANDARSTELLUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE .....</u></b>	<b><u>13</u></b>
<b><u>6.</u></b>	<b><u>ANHÄNGE .....</u></b>	<b><u>14</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.

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

Als Grundlage für die 63. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes / Flächenwidmungsplanes wird die digitale Katastermappe mit Stand Oktober 2023 (DKM 10.2023) herangezogen.

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

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN ZUR ÄNDERUNG DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

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

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

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Krems an der Donau ist mit über 25.000 Hauptwohnsitzer die fünfgrößte 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 im Wesentlichen mit den universitären Einrichtungen begründen lässt. Insgesamt waren im Jänner 2024 von insgesamt 31.478 Personen 5.924 mit Nebenwohnsitz gemeldet (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung 2014-2024

Jahr	Gesamteinwohner	Hauptwohnsitz	Nebenwohnsitz
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
2021	30.261	24.932	5.329
2022	30.806	25.027	5.779
2023	31.383	25.417	5.966
2024	31.478	25.554	5.924

Quelle: Magistrat der Stadt Krems an der Donau, Krems in Zahlen 2024

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

Die Zahl der Hauptwohnsitzer ist im Vergleich zu 2023 gestiegen und betrug im Jänner 2024 25.554 Personen. Der Bevölkerungsanstieg von +137 Hauptwohnsitzer ist auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen. Die Geburtenbilanz blieb auch im Jahr 2023 negativ (536 Geburten, 588 Sterbefälle).

## 2.2 Naturgefahren

Entsprechend den Festlegungen in §15 Abs.2 Z2 NÖ ROG 2014 sind im Flächenwidmungsplan *Flächen, für die auf Grund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen (Europaschutzgebiete, (...), Überflutungsgebiete, (...), 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.

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

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

Die Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, StF: BGBl. Nr. 436/1976 definiert in §7, 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. Rote Gefahrenzonen sind jedenfalls das Gewässerbett und die Uferböschungen. Neubauten innerhalb der roten Gefahrenzone sowie eine Erhöhung der gefährdeten Personen sind unzulässig. Bauliche Maßnahmen am Bestand (Bestandserhaltung gem. §34 NÖ Bauordnung 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 Bau und soll Mitte 2025 fertiggestellt sein.

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

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

Der Hochwasserschutz von der Hafenstrassenbrücke bis Polder Theiss liegt im Verantwortungsbereich des Krems-Donau-Kamp-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). Die Dammsanierung im Abschnitt S33 Brücke bis Kläranlage GAV Krems“ (GZ.: 227514P, Mai 2016) ist bereits abgeschlossen. Der Abschnitt bis zur Hafenstrassenbrücke ist derzeit in Umsetzung.

– Hochwasserschutz Donau – Stein

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

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

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

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

## **2.3 Baulandbilanz**

Die Baulandbilanz mit Stand der 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes vom September 2024 liegt in tabellarischer Form dem Erläuterungsbericht als Anhang bei.

Wie in der beiliegenden Flächenbilanz ersichtlich befinden sich Wohnbaulandreserven in den Ortschaften Gneixendorf (rd. 12 ha), Rehberg (rd. 10 ha) und Egelsee (rd. 9 ha). Es handelt sich hierbei großteils 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 14,4% (25,9 ha). Davon ist rd. 23 ha als Bauland-Wohngebiet gewidmet.

In der KG Stein ist der Anteil der Baulandreserven mit 11,4% (rd. 5 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 rd. 60 ha (rd. 21%). Der Großteil hiervon ist jedoch als Industrie- und Betriebsgebiet (rd. 58 ha) gewidmet.

In der KG Landersdorf ist der Anteil der Wohnbaulandreserven mit rd. 10% (2,5 ha) eher gering. Diese stellen kleinflächige Wohnbaulandreserven in den Einfamilienhausgebieten dar.

Die Ortschaften Hollenburg (rd. 12 ha, 39,1 %), Angern (rd. 1 ha, 10%) und Thallern (rd. 6 ha, 23,9%) weisen vorwiegend Reserven im Wohnbauland auf. Es handelt sich hierbei überwiegend um Grundstücke, die bereits in den 70er und 80er Jahren als Bauland gewidmet wurden und 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 2,8 ha unbebaute Betriebs- und Sondergebietsflächen vorhanden.

### 3. ÜBERGEORDNETE FESTLEGUNGEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RegROP)

Das Stadtgebiet von Krems an der Donau liegt im Geltungsbereich des RegROP 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)

Seit Anfang 2021 wird intensiv an der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes gearbeitet. Dazu wurden bereits für die Fachgebiete „Grün- und Freiraumkonzept/Landschaftskonzept“, „Mobilitätskonzept“, „Siedlungskonzept“ und „Energie und Klimakonzept“ Aufträge an externe Büros vergeben. Die darüber hinaus erforderlichen Grundlagen werden vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung erarbeitet.

Prozessbegleitend wurde eine politisch besetzte Steuerungsgruppe ins Leben gerufen, die sich regelmäßig zu Sitzungen trifft. Im Herbst 2021 wurde ein Bürgerbeteiligungsprozess gestartet. Ausgehend von einer Umfrage wurde in einer mit Stakeholdern besetzten Projektgruppe an den Inhalten des Entwicklungskonzeptes gearbeitet. Im Frühling 2022 hatten alle interessierten Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit ihr Feedback zu den erarbeiteten Punkten abzugeben. Im März 2023 hat der Gemeinderat der Stadt Krems einen einstimmigen Grundsatzbeschluss zu den gemeinsam erarbeiteten Zielen und Maßnahmen gefasst, welcher die Grundlage für die weiteren Bearbeitungsschritte (Strategische Umweltprüfung, etc.) darstellt.

Die Unterlagen für die Entscheidung über die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden dem Amt der NÖ Landesregierung im April 2024 übermittelt.

## 4. ÄNDERUNGSPUNKTE

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

#### 4.1.a KG Krems – KG Landersdorf Änderung Grenzverlauf (Änderungspunkt 1a)

Mit Beschluss des Gemeinderates am 29. Juni 2022 wurde die Änderung des Grenzverlaufes zwischen den Katastralgemeinden Krems und Landersdorf im Bereich der den Parz. Nr. 3538 und 3545, KG Krems (B35/Wilhelm-Röder-Straße) vorgelagerten Grundstücken beschlossen. Der abgeänderte Grenzverlauf wurde in die dem Flächenwidmungsplan zugrundeliegenden DKM übernommen und wird in geänderter Form dargestellt.

### 4.2 Änderungspunkt 2: Planberichtigungen

#### **Ringstraße/Heinemannstraße/Hamerlingstraße – Parzelle Nr. .408/9, KG Krems**

*derzeitige Widmung:* Bauland-Sondergebiet (BS)

*künftige Widmung:* Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2)

*Baulandflächenbilanz:* keine Auswirkungen

Zur Vereinheitlichung wurde in der 60. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes/Flächenwidmungsplanes (Rechtskraft: 19.01.2022) für Bildungseinrichtungen die Widmung Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2) festgelegt.

Für das Gst. Nr. .408/9, Standort BRG Ringstraße wurde die Änderung von Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-H) in Bauland-Sondergebiet – Bildungseinrichtungen (BS-2) zur öffentlichen Auflage gebracht und vom Gemeinderat der Stadt Krems beschlossen. Allerdings wurde bei der Übertragung von der Schwarz-Rot-Darstellung in den Rechtsstand die Zusatzbezeichnung „-2“ nicht übernommen, sodass im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan die Widmung „Bauland-Sondergebiet“ ohne Zusatzbezeichnung festgelegt ist. Der Übertragungsfehler soll im gegenständlichen Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan korrigiert werden.

#### **Am Anger – Parzelle Nr. 39/1, KG Angern**

*derzeitige Widmung:* Bauland-Agrargebiet (BA)

*künftige Widmung:* Verkehrsfläche öffentlich (Vö)

*Baulandflächenbilanz:* keine Auswirkungen

Mit der 62. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde unter dem Änderungspunkt 4a eine Änderung im gegenständlichen Bereich zur öffentlichen Auflage gebracht und vom Gemeinderat beschlossen. Ziel der Änderung war die Sicherstellung einer Grundstückszufahrt durch die Festlegung der Widmung einer öffentlichen Verkehrsfläche anstelle einer Baulandwidmung. Dem Änderungspunkt lag ein Teilungsplan zugrunde.

Bei der Erstellung der Plandarstellung „Rechtsstand“ ist jedoch ein Übertragungsfehler passiert. Demnach wurde die Widmungsgrenze nicht ident mit der geplanten Grundstücksgrenze dargestellt. Die Widmungsgrenze zwischen Bauland-Agrargebiet (BA) und Verkehrsfläche öffentlich (Vö) soll an die in der DKM ersichtlichen neuen Grundgrenze angepasst werden. Der Übertragungsfehler soll im gegenständlichen Änderungsverfahren zum Flächenwidmungsplan korrigiert werden.



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

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

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.

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

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

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

Gst. Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
.45, .47, 1027	Hollenburger Hauptstraße	BA, Vö, Vp	BA, Vö, Vp	Thurner GZ 12530-2024
.14/2	Untere Hollenburger Hauptstraße	Vö	BA	Anpassung DKM
13, 17, 1012/1	Kirchengasse	BA, Glf, Vö	BA, Vö	Schubert GZ 53506
27/2, 1011	Waldgasse / Schillersteig	BA, Vö	BA, Vö	Hiller GZ 2105/2023-MB
879	Dorfstraße	BA	Ggü-10	Schubert GZ 53522

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

Gst. Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
1477/2, 1477/3	Reisperbachtalstraße	BA	Vö	Schubert GZ 53283M
135/1, 135/3	Steiner Donaulände	Vö	BB	Dr. Döllner GZ 13667/23

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

Gst. Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
77	Dorfstraße	Vö	BA	Schubert GZ 53522

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

Gst. Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
.63, .64, 74, 76, 2145/2, 2163/1	Ziegelofengasse	BA, Vö	BA, Vö	Schubert GZ 53650M

.141, 728/6, 2145/2	Im Alauntal	BW, Vö	BW, Vö	Hiller GZ 2156/2023-MB
.151, 704/3, 734/1, 735/1	Im Alauntal	BA, Vö	BW-2WE; BW-3WE; Glf (siehe Äpkt. 4)	Schubert GZ 53631
.172, 66/4, 371/2, 2145/2	Sandlstraße	BA, Glf, Vö	BA, Glf	Schubert GZ 53413M
2168/1	Sentalstraße	Vö	BW	Schubert GZ53801

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

Gst. Nr.	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
.55, 197	Gneixendorfer Hauptstraße	BW, Vö	BW, Vö	Schubert GZ 53095
1/1, 3/1, 106/1, 106/2, 106/3, 144/2, 147	B37 Abfahrt B218	Ggü-4, Ggü-5, Glf, Vö	Ggü-5, Glf, Vp	Land NÖ GZ 52607A

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

Gst. Nr..	Situierung	derzeitige Widmung	künftige Widmung	Teilungspläne / Anmerkungen
1722, 1735/3	B37/südlich Feldgasse	Ggü-5, Glf	Ggü-5, Glf	Land NÖ GZ 52931
109, .232/1, .232/2, .233/1, .233/2, .338, .339, .340, .341, .344, 3199/27	Fischergasse/Hafnerplatz	BK-H, BKN-H-2,5, Vö	BK-H, BKN-H-2,5, Vö	Hiller GZ 1666/2020
2878/11	Sigleithenstraße	Vö	BW	Hiller GZ 2201/2024
3370	Hohensteinstraße	Vö	BW	Terragon GZ 12987
1003/14	Siedlergasse	Vö	BW	Hiller GZ 2157/2023
60/1, 3199/15	Burggasse	BK-H, Vö	BK-H, Vö	Schubert GZ 53400M
1003/32, .1120, .1227,	Am Steindl	BW, Vö	BW, Vö	Schubert GZ 53052M
.628/1, .629, .630/1, 1458/2, 2378/2, 2387, 2395/1, 3231/1	Langenloiser Straße	BW, Glf, Vö	BW, Glf, Vö	Land NÖ GZ 53065
.1271, 239/4, 244/1, 245/1, 246/1, 3206/1	Alauntalstraße	BW, Gp, Vö, Vp	BW, Gp, Vö	Hiller GZ 2065/2023-B
3040/3, 3064, 3214/1	Kettensteggasse	BK-H, Vö	BK-H, Vö	Schubert GZ 53353-MB
132, .366/2, .367, .368	Schmelzgasse	BA	Vö	Schubert GZ 53253M
.510, 219, 3246/6	Schießstattgasse	BW, Vö	BW, Vö	Schubert GZ 53591
.406/2, 3201	Schillerstraße	BW, Vö	BW, Vö	Hiller GZ 2198/2024-MB
1040/4	An der Haid	Vö	BW	Schubert GZ 53685
328/33, 3406/1	Kreuzbergstraße	BW, Vö	BW, Vö	Kochberger GZ 7185-24

.846, .860, .936	Missongasse	BK	Vö	Schubert GZ 52831
.363, 142, 143/1, 3199/6, 3199/7	Körnermarkt	BA, BK-H, Vö	BA, BK-H, Vö	Anpassung an DKM

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

<i>Gst. Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
143/6, 152/2, 171	Reitenhaslacher- gasse	BB, Vö	BB, Vö	Schubert GZ 51946
62/1, 62/3, 62/4, 143/3, 152/1, 167	Wiener Straße	BB, Vö	BB, Vö	Schubert GZ 53445

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

<i>Gst. Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
1218/1, 1218/2, 1225	Nahbereich Wald- hofweg	Glf, Gkg	Glf, Gkg	Schubert GZ 53645M
.82/2, .82/3	Rehberger Haupt- straße	Vö	BK	Schubert GZ 53306
21/14, 21/15, 1835/1	Josefigasse	BW, Vö	BW, Vö	Hiller GZ 2059/2022

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

<i>Gst. Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
11/4, 15/3, 398/1	Wiener Straße	BKN-2,5-A16, Vö	BKN-2,5- A16, Vö	Terragon GZ 13041

**4.3.j KG Thallern (Änderungspunkt 3j)**

<i>Gst. Nr.</i>	<i>Situierung</i>	<i>derzeitige Widmung</i>	<i>künftige Widmung</i>	<i>Teilungspläne / Anmerkungen</i>
566/1, 594/1, 594/2, 594/3, 799/13, 799/24	Thallerner Haupt- straße	BA, Vö	BA, Vö	Hiller GZ 2224/2024

#### 4.4 Änderungspunkt 4: Festlegung von Wohneinheiten

Im Zuge des gegenständlichen Änderungspunktes sollen Beschränkungen der zulässigen Wohnungen je Grundstück für Siedlungsbereiche in den Katastralgemeinden Angern, Egelsee, Krems, Rehberg und Stein festgelegt werden.

Allgemein ist dazu festzuhalten, dass in der Widmungsart Bauland-Wohngebiet (BW) zur Sicherung des strukturellen Charakters eines Siedlungsbereiches zulässige Wohneinheiten je Bauplatz im Flächenwidmungsplan festgelegt werden können. Durch so eine Beschränkung soll verhindert werden, dass große Wohnbauprojekte mit vielen Wohnungen in Siedlungsbereichen mit kleinteiligen Strukturen oder in dezentraler Lage errichtet werden. Dadurch können kleinteilige Strukturen erhalten und die Errichtung von zusätzlichen teilweise kostenintensiven Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. die Ertüchtigung von Verkehrsflächen oder der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung hintangehalten werden.

Eine Beschränkung der Wohnungen je Grundstück soll in folgenden Siedlungsbereiche erfolgen:

- (1) KG Egelsee: Im Alauntal/Spiegelweg (Blatt 4)  
Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Wohngebiet (BW) mit 2 WE im Umfang von 9.700 m<sup>2</sup>  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 63.000 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (2) KG Stein/KG Egelsee: Knappenweg/Alauntalweg/Am Rosenhügel/Im Alauntal (Blatt 4)  
Festlegung von 2 WE bzw. 3 WE auf einer Fläche von 36.300 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (3) KG Krems: Bründlgraben/Sandgrube/Weinzierlbergstraße/Rosenweg (Blatt 3, 5)  
Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Sondergebiet Kellergasse im Umfang von 2.500 m<sup>2</sup>  
Umwidmung von Bauland-Wohngebiet in Bauland-Sondergebiet Kellergasse im Umfang von 2.300 m<sup>2</sup>  
Umwidmung von Bauland-Agrargebiet (BA) in Bauland-Wohngebiet (BW) mit 2 WE im Umfang von 11.400 m<sup>2</sup>  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 27.200 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (4) KG Rehberg: Ölkenweg (Blatt 2)  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 14.800 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (5) KG Rehberg: Rehberger Kellergasse/Niglweg (Blatt 2)  
Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet mit 2 WE im Umfang von 600 m<sup>2</sup>  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 18.500 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (6) KG Rehberg: Limbergstraße/Eiglweg (Blatt 2)  
Festlegung von 2 WE bzw. 3 WE auf einer Fläche von 34.800 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (7) KG Stein: Pfaffenbergweg/Altenburgweg (Blatt 4)  
Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet mit 2 WE im Umfang von 4.800 m<sup>2</sup>
- (8) KG Stein: Reisperbachtalstraße (Blatt 4)  
Umwidmung von Bauland-Agrargebiet in Bauland-Wohngebiet mit 2 WE im Umfang von 3.800 m<sup>2</sup>  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 16.100 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (9) KG Stein: Steinspreng/Weinbergweg (Blatt 4)  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 6.600 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (10) KG Krems: Mühlgasse (Blatt 4)  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 12.600 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (11) KG Rehberg: Alt-Rehberg/Kühbergweg (Blatt 2)  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 14.500 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet
- (12) KG Angern: Wolfsbergstraße/Barbaraweg (Blatt 6)  
Festlegung von 2 WE auf einer Fläche von 9.000 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet

Eine ausführliche Beschreibung und Erläuterung zum gegenständlichen Änderungspunkt sowie den Unterpunkten wurden im Auftrag und in Abstimmung mit der Stadt Krems an der Donau vom Büro Knollconsult Umweltplanung ZT GmbH ausgearbeitet und liegen dem gegenständlichen Erläuterungsbericht bei (Anhang 2).

## **5. PLANDARSTELLUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNGSPUNKTE**

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

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

Auf dem Planblatt 1 ist im Zuge der gegenständlichen 63. Änderung des Flächenwidmungsplanes kein Änderungspunkt vorgesehen. Das Planblatt ist daher nicht Teil der öffentlichen Auflage.

## **6. ANHÄNGE**

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Örtliches Raumordnungsprogramm (FLWP), 63. Änderung vom Büro Knollconsult inkl. 4 Anlagen
3. Tabellarische Darstellung der Baulandflächenbilanz (Stand: 62. Änderung Flächenwidmungsplan)