

<b>ÖROP</b>	STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	
-------------	---	--

Stadtgemeinde Dürnstein  
Politischer Bezirk Krems Land  
PZ: ipt 31304 OEROP AE 17

# **17. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes**

## **ENTWURF**

an die NÖ Landesregierung  
Dürnstein, 04.09.2025



Stadtgemeinde Dürnstein  
3601 Dürnstein, Nr. 25

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	2
-------------	--	---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen	5
1.2	Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud	5
1.3	Erstellerin	5
<b>2</b>	<b>DARSTELLUNG WESENTLICHER GRUNDLAGEN - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, NATURGEFAHREN UND BAULANDBILANZ</b>	<b>6</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Naturgefahren	6
2.2.1	Wildbachgefährdung, Hangwässer	6
2.2.2	Hochwasser	7
2.2.3	Rutsch- und Sturzprozesse	8
2.3	Flächenbilanz	11
2.3.1	Flächenbilanz vor Rechtskraft der 17. Änderung des ÖROP	11
2.3.2	Flächenbilanz nach Rechtskraft der 17. Änderung des ÖROP	12
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNG DER ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES</b>	<b>13</b>
3.1	<b>Änderungspunkt 01) Umstrukturierung auf Basis eines geplanten Hochwasserschutzprojektes im Talgraben, Glf → Vp, BA, BA, 1. Ebene: Vp, 2. Ebene: BS- Heuriger; BA → Vp; Gst. .66/1, .66/2, 18/3, KG Dürnstein</b>	<b>13</b>
3.1.1	Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung	13
3.1.2	Änderungsanlass	16
3.1.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	16
3.1.4	Strategische Umweltprüfung	23
3.1.5	Interessenabwägung und Begründung	43
3.2	<b>Änderungspunkt 02) verschoben</b>	<b>44</b>
3.3	<b>Änderungspunkt 03) verschoben</b>	<b>44</b>
3.4	<b>Änderungspunkt 04) Erstmalige Festlegung einer Widmung entlang der Bahn, Kenntlichmachung Bahn → Glf; Gst. 658/2, 658/3, KG Unterloiben</b>	<b>44</b>
3.4.1	Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung	44

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>3</b>
-------------	--	----------

3.4.2	Änderungsanlass	46
3.4.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	46
3.4.4	Interessenabwägung und Begründung	48
<b>3.5</b>	<b>Änderungspunkt 05) Umwidmung im Bereich Höhereck, Vö → Glf; Gst. 170/1, KG Dürnstein</b>	<b>49</b>
3.5.1	Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung	49
3.5.2	Änderungsanlass	51
3.5.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	51
3.5.4	Interessenabwägung und Begründung	52
<b>3.6</b>	<b>Änderungspunkt 06) verschoben</b>	<b>53</b>
<b>3.7</b>	<b>Änderungspunkt 07) verschoben</b>	<b>53</b>
<b>3.8</b>	<b>Änderungspunkt 08) verschoben</b>	<b>53</b>
<b>3.9</b>	<b>Änderungspunkt 09) Umwidmung von Parkplätzen, Verkehrsfläche öffentlich (Vö) → Verkehrsfläche privat (Vp); Gst. 1570/1, 1570/2, 1570/3, 1572, 1554/6, KG Dürnstein, 31/3, 32, KG Oberloiben</b>	<b>53</b>
3.9.1	Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung	53
3.9.2	Änderungsanlass	60
3.9.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	60
3.9.4	Interessenabwägung und Begründung	66
<b>3.10</b>	<b>Änderungspunkt 10) verschoben</b>	<b>68</b>
<b>3.11</b>	<b>Änderungspunkt 11) verschoben</b>	<b>68</b>
<b>3.12</b>	<b>Änderungspunkt 12) Verbesserung der Bebaubarkeit durch geringfügige Adaption der Baulandgrenze, flächengleiche Umwidmung BA → Glf und Glf → BA; Gst. 96/4, 96/5, KG Unterloiben</b>	<b>68</b>
3.12.1	Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung	68
3.12.2	Änderungsanlass	70
3.12.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	70
3.12.4	Interessenabwägung und Begründung	71
<b>4</b>	<b>DOKUMENTATION DER AKTUALISIERUNG VON KENNTLICHMACHUNGEN UND DKM-ANPASSUNGEN</b>	<b>72</b>
<b>4.1</b>	<b>Aktualisierung von Kenntlichmachungen</b>	<b>72</b>
4.1.1	Kenntlichmachung der regionalen Siedlungsgrenzen	72
4.1.2	Kenntlichmachung der Grundstücke im Eigentum der Gemeinde	72
4.1.3	Kenntlichmachung denkmalgeschützter Objekte	72
4.1.4	Kenntlichmachung der Forstflächen	72
4.1.5	Kenntlichmachung der öffentlichen Gebäude	72

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>4</b>
-------------	--	----------

## 4.2 DKM-Anpassungen

73

### ANHANG

- **ÄP01:**
  - im Zuge der Erstbearbeitung des Änderungspunkts 01 eingelangte Rückmeldungen der konsultierten Stellen
  - eingelangte Rückmeldungen der 2025 konsultierten Stellen
- **ÄP09:**
  - Rückmeldungen der konsultierten Stellen
  - Parkabgabenverordnung der Stadtgemeinde Dürnstein
- Relevante Ausschnitte aus dem Screeningformular (= Grundlagenerhebung)

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>5</b>
-------------	--	----------

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Stadtgemeinde Dürnstein steht das **Örtliche Raumplanungsprogramm mit der PZ ipt 31304 OEROP AE16** in Rechtskraft.

Für alle Ortschaften und Teile des Grünlandes besteht ein **Teilbebauungsplan** (Teilbebauungsplan Dürnstein 2014 PZ: **TBEP ipt 31304 AE04**). Der Teilbebauungsplan wird ebenfalls geändert und an die Änderungen des ÖROP angepasst.

Für das vorangestellte Screening und Scoping wurden 12 Änderungspunkte dargelegt. Aufgrund der Dringlichkeit des Änderungspunktes 01 und aktueller in Aussicht stehender Änderungen der Grundlagen in Bezug auf Teile der anderen Änderungspunkte werden unter der **PZ ipt 31304 OEROP AE17 nur fünf Änderungspunkte zur Auflage gebracht**. Von der Änderung ist das **Planblatt 02** betroffen.

Das Gemeindegebiet liegt im Geltungsbereich des **Regionalen Raumordnungsprogramms Raum Krems**.

### 1.2 Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud

Die **digitalen Daten des auflagereifen Entwurfes** werden in der Fabasoft-Cloud an folgendem Speicherort und unter folgendem Namen zu finden sein:

Speicherort: IM-PLAN-TAT-SCHERZ - OEROP

Name des Datenpakets: DUERNSTEIN\_OEROP\_AE17

### 1.3 Erstellerin

Die Unterlagen zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurden mit fachlicher Unterstützung von

**im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG**

DI<sup>in</sup> Martina Scherz

Technisches Büro für Raumplanung

3484 Jettsdorf, Schulgasse 24

phone: +43 (0) 676 / 750 90 DW 20

mail: scherz@im-plan-tat.at

web: www.im-plan-tat.at

erstellt.

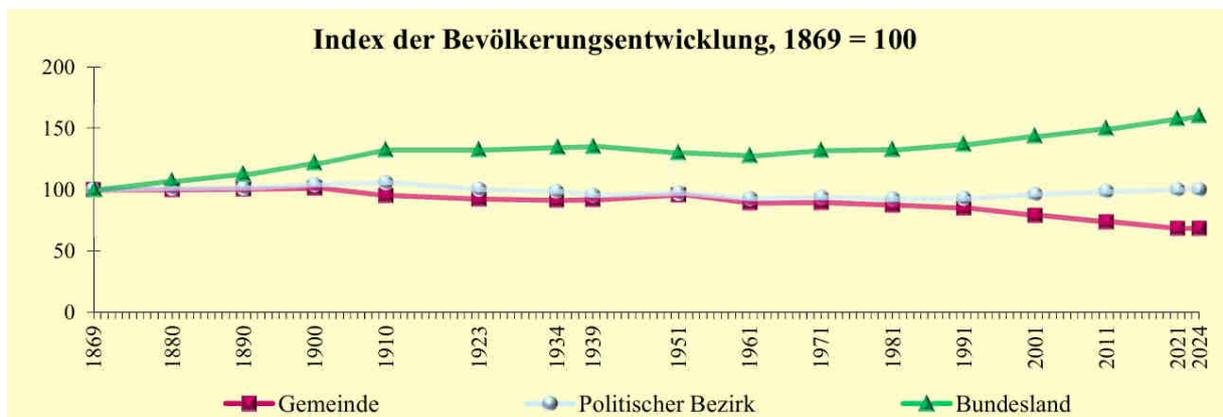


## 2 DARSTELLUNG WESENTLICHER GRUNDLAGEN - BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, NATURGEFAHREN UND BAULANDBILANZ

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Stadtgemeinde Dürnstein sank seit 1951 fast stetig. Die Zahl der EinwohnerInnen lag 2024 bei 807.

Abbildung 1: Index der Bevölkerungsentwicklung, 1869 = 100



Quelle: Statistik Austria, 2025 (<https://www.statistik.at/blickgem/G0201/g31304.pdf>)

In der Stammverordnung zum Örtlichen Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 1987 wurde als Ziel der örtlichen Raumplanung definiert, dass die Bevölkerungszahl bis 1996 **nicht unter 1.000 Personen sinken soll**. Dieses Ziel konnte nicht erreicht werden (1991: 1.002 EW, 2001: 931 EW, vgl. Statistik Austria).

Gründe für die **sinkende Bevölkerungszahl** ist die fehlende Verfügbarkeit von leistbarem und adäquatem Wohnraum. In der Innenstadt stehen viele denkmalgeschützte Gebäude leer, diese sind jedoch für junge Wohnungssuchende nicht erschwinglich. Die Baulandreserven sind überschaubar (Flächenbilanz sh. unten) und werden überwiegend gehortet. Die Möglichkeiten weiteres Bauland auszuweisen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten (Schutzgebiete, Topographie) stark eingeschränkt.

### 2.2 Naturgefahren

#### 2.2.1 Wildbachgefährdung, Hangwässer

Der **Gefahrenzonenplan** wurde 2016 von der Wildbach- und Lawinenverbauung revidiert und die neu abgegrenzten roten und gelben Gefahrenzonen wurden im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht. Als **raumrelevanter Bereich** wurden bei der Erstellung des Gefahrenzonenplans die bestehenden und potentiellen Baulandbereiche – Talzone und die Ansätze der Gräben – betrachtet. Die **Wildbacheinzugsgebiete** entwässern allesamt in die Donau mit Ausnahme des Steinbaches, der in die Krems entwässert.

Eine **Überlagerung der Gefahrenzone** mit den **Baulandreserven** außerhalb des Ortsgebietes wurde der Gemeinde als Grundlage für Bausperren bzw. etwaige Rückwidmungen übergeben. Auf diesen Flächen wurden Bausperren verordnet. Weitere Schritte wurden im Zuge eines Abstimmungstermins zwischen der Gemeinde, der Wildbach- und Lawinenverbauung, dem ASV für Raumordnung und der Ortsplanerin im Oktober 2019 besprochen.

Fünf **erhaltenswerte Gebäude** im Grünland sind großflächig von der gelben bzw. roten Gefahrenzone betroffen.

Die **Hangwasser-Fließwege** (lt. Hangwasserhinweiskarte) weichen teilweise deutlich von den Gefahrenzonen ab. Grund dafür ist, dass lineare, leitende Elemente, wie etwa Steinbrüstungen an Straßen, in der Berechnung nicht berücksichtigt wurden. Die Hangwasser-Hinweiskarte kommt bei Umwidmungen zum Einsatz, die Fließwege werden dabei kritisch hinterfragt.

**2.2.2 Hochwasser**

Durch die **fertiggestellten Hochwasserschutzbauten** werden die Ortschaften Oberloiben und Unterloiben vor 100-jährlichen Hochwässern geschützt.

Donaunahe Baulandbereiche nördlich des Stadtgebietes und im Stadtgebiet bleiben weiterhin innerhalb des HQ100-Überflutungsbereichs. Im Bereich des Dürnsteiner Tals (der „Dürnsteiner Vorstadt“) ist ein weiterer Hochwasserschutz geplant.

In der Ebene der „Siedlung Bahnhof“ und beim Rothenhof erstreckt sich der HQ100-Überflutungsbereich ebenfalls bis zum Bauland. Diese Bereiche werden überwiegend auch zukünftig nicht durch Schutzbauten vor Hochwasser geschützt. Ein punktueller Schutz ist im Bereich des Grundstückes 33/1, KG Oberloiben ist im Zuge des HW-Schutzes Dürnstein West geplant.

Acht **erhaltenswerte Gebäude** liegen innerhalb oder direkt angrenzend am HQ100-Überflutungsbereich. Für lediglich eines dieser erhaltenswerten Gebäude, das Geb19, wurde eine Einschränkung der Nutzung vorgegeben (keine Wohnnutzung im EG, keine Erweiterung).

Tabelle 1: erhaltenswerte Gebäude im Bereich des 100-jährlichen Hochwassers

<b>Geb-Nr.</b>	<b>Einschränkung im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan</b>	<b>Geplanter Umgang mit der Naturgefahr</b>
Geb13	keine	Ergänzung der Einschränkung „keine Erweiterung + keine Nebengebäude“ im Zuge des ggst. Umwidmungsverfahrens
Geb15	keine	Da HQ100 nur im westlichen Randbereich angrenzt ist keine Einschränkung vorgesehen. Mögliche Erweiterungsbereiche liegen außerhalb des HQ100-Überflutungsbereichs.
Geb16	keine	-,-
Geb17	keine	-,-

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>8</b>
-------------	--	----------

Geb19	keine Wohnnutzung im EG, keine Erweiterung	-
Geb25	keine	Hochwasserschutz vorgesehen → keine Einschränkung der Erweiterbarkeit
Geb26	keine	„-“
Geb31	keine	Pichlhof → keine Einschränkung geplant, da Richtung Norden Erweiterung außerhalb des HQ100-Bereichs möglich

Quelle: STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN: Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan, 2025.

Eine Darstellung der **weiterhin von 100-jährlichem Hochwasser und Wildbächen bedrohten Baulandreserven** wurde der Gemeinde als Grundlage für die Aufrechterhaltung der Bausperre (Verordnung der Stadtgemeinde Dürnstein vom 24.03.2009) und der Überprüfung der Notwendigkeit von Rückwidmungen übergeben (vgl. im-plan-tat: AUSGEWÄHLTE NATURGEFAHREN UND ÖRTLICHE RAUMPLANUNG GRUNDLAGENPLÄNE 01-08, Krems, 20.06.2018.).

### 2.2.3 Rutsch- und Sturzprozesse

In der **Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse** sind im Bereich der Gräben und Hänge für Widmungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf vermutete Rutschprozesse ausgewiesen.

In der **Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse** sind für Widmungs- und Baumaßnahmen Hinweise auf vermutete Sturzprozesse vor allem in folgenden Bereichen ausgewiesen:

- Bereich der Felspartien nördlich des Stadtzentrums
- von dort weiter entlang der Bahnlinie in Richtung Westen bis zum Heudürr
- weiters im Bereich der von Bauland weit abgelegenen „Falkenwände“ im Nordwesten des Gemeindegebietes

Das Amt der NÖ Landesregierung (Geologischer Dienst und Abt. Raumordnung) hat ein **Pilotprojekt zum Thema Naturgefahren** (Projekt „NoeTALUS“) in drei Gemeinden umgesetzt, für welches auch die Stadtgemeinde Dürnstein ausgewählt wurde. Ziel des Projektes war es, die in den Gefahrenhinweiskarten Sturz- und Rutschprozesse dargelegten Gefahrenhinweise genauer zu untersuchen und **konkrete Gefahrenkarten für Sturzprozesse** zu erarbeiten.<sup>1</sup>

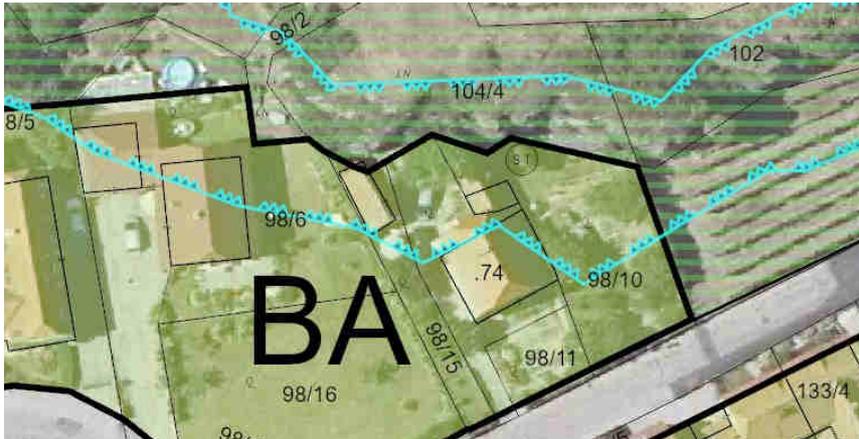
Im Zuge der 16. Änderung des ÖROP wurden die Ergebnisse des Projekts in den Flächenwidmungsplan als **Kenntlichmachung „Steinschlag“** eingearbeitet.

Ein Vergleich mit den **Baulandreserven** hat ergeben, dass lediglich **eine Reserve im Bereich des Burgstalls** (Gst. 98/10, KG Unterloiben - Ortsrandlage) innerhalb dieser Abgrenzung des Gefahrenbereichs Steinschlags liegt. Die tatsächliche Gefährdung dieser Fläche wurde von

<sup>1</sup> Mündliche Auskunft DI Michael Bertagnoli, Juli 2020.

Seiten des Bearbeiters (TU-Wien, Institute of Geotechnics, Priv.-Doz. DI Dr.techn. Alexander Preh) auf Basis eines Lokalausweises nochmals untersucht und als „gering bis mittel“ - der „blauen Kategorie“ lt. Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse entsprechend - eingestuft<sup>2</sup>. Eine bedingte Bausperre – vgl. Wildbachgefährdete Flächen – ist in Vorbereitung.

Abbildung 2: Baulandreserve 98/10, KG Unterloiben im Bereich der Steinschlaggefährdung (türkis hervorgehobene Linie)

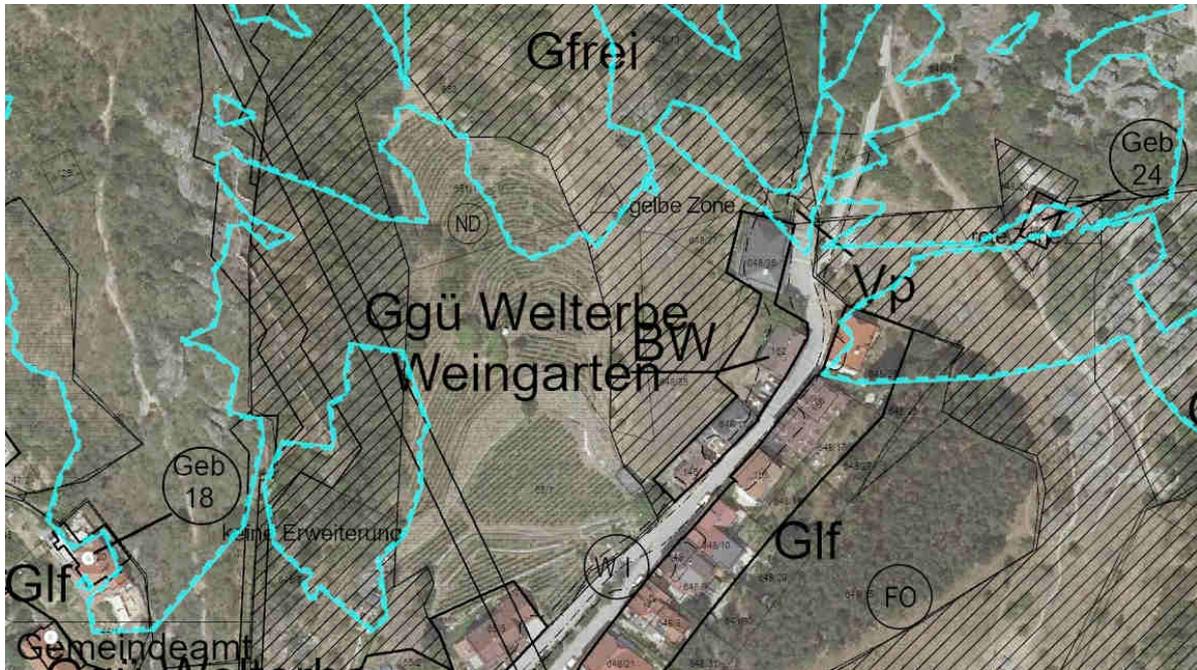


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans und der Steinschlagstudie „NoeTALUS“, 2024.

**Zwei erhaltenswerten Gebäuden im Grünland** (Geb24 und Geb18) liegen innerhalb des steinschlaggefährdeten Bereichs. Für beide sind Erweiterungen ausgeschlossen (Zusatz „keine Erweiterungen“). Der Zusatz „keine Nebengebäude“ wurde diskutiert und ist nicht vorgesehen, da aufgrund der Platzsituation größere Nebengebäude nicht umsetzbar sind.

<sup>2</sup> Telefonische Auskunft: Dr. Alexander Preh, 04.04.25

Abbildung 3: Geb18 und Geb24 im Bereich der Steinschlaggefährdung (türkis hervorgehobene Linie)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans und der Steinschlagstudie „NoeTALUS“, 2024.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	11
-------------	--	----

## 2.3 Flächenbilanz

### 2.3.1 Flächenbilanz vor Rechtskraft der 17. Änderung des ÖROP

<b>FLÄCHENBILANZ</b>							
<small>gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014</small>							
GEMEINDE: DÜRNSTEIN							
	gesamt [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	davon:			Bauland- reserve [%] (D)
				Auf. Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland Wohngebiet	6,24	5,28	0,95	-	-	0,37	15,3%
Bauland Kerngebiet	3,46	3,44	0,02	-	-	-	0,6%
Bauland Agrargebiet	14,61	12,17	2,43	0,08	-	-	16,7%
Bauland erhaltenswer. Ortsteil	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme:</b>	<b>24,30</b>	<b>20,90</b>	<b>3,41</b>	<b>0,08</b>			<b>14,0%</b>
Bauland Betriebsgebiet	-	-	-	-	-	-	-
Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	-	-	-	-	-	-	-
Bauland Industriegebiet	-	-	-	-	-	-	-
Bauland Sondergebiet	1,23	1,23	0,00	-	-	-	0,0%
<b>SUMME:</b>	<b>25,53</b>	<b>22,12</b>	<b>3,41</b>	<b>0,08</b>			<b>13,3%</b>

	<b>in ha:</b>
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	Erhebung noch offen.
Fläche der Grundstücke mit Leerstand	

Ersteller: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG Stand: 04.09.2025	(A) Aufschließungszonen, gem. § 16 Abs. 4 (B) befristetes Bauland, gem. § 17 Abs. 2 (C) Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3 und <b>Bebauungsfrist lt. Kaufvertrag mit Gemeinde</b> (D) (unbebaut/gesamt) * 100
---	---

Tabelle 2: Veränderungen der Baulandreserven seit der Flächenbilanz lt. Erläuterungsbericht zur 16. Änderung des ÖROP

Gst.nummer	Beschreibung
4, KG Dürnstein	Veränderung Grundstücksgrenzen, zu bebautem Grundstücksteil
657/1, KG Unterloiben	Bebaut, Container des Kleinkindergartens
25/1, KG Unterloiben	bebaut
94/4, KG Unterloiben	bebaut
Siedlungserweiterung Unterloiben Nord	5 Parzellen bebaut
64, KG Unterloiben	Hausgarten von .29
54, KG Unterloiben	Hausgarten von .39/2
Seit der Flächenbilanz ÖROP AE16 keine Abrisse von Hauptgebäuden, d.h. keine neuen Baulandreserven.	

Quelle: Eigene Aufstellung auf Basis der Auskunft der Stadtgemeinde Dürnstein und eigenen Erhebungen, 09/25.

#### Bautätigkeit im Bestand:

Seit dem 22.02.2022 (Erstellung der letzten Flächenbilanz) wurden 48 neue Wohneinheiten im Baulandbestand (Neubauten und Ergänzung von Wohneinheiten in Ausbauten und im Zuge von Sanierungen) geschaffen.

### 2.3.2 Flächenbilanz nach Rechtskraft der 17. Änderung des ÖROP

<b>FLÄCHENBILANZ</b>
----------------------

gem. § 13 Abs. 5 NÖ ROG 2014

GEMEINDE: DÜRNSTEIN

	gesamt [ha]	bebaut [ha]	unbebaut [ha]	davon:			Bauland- reserve [%] (D)
				Auf. Zone (A)	befristet (B)	Vertrag (C)	
Bauland Wohngebiet	6,24	5,28	0,95	-	-	0,37	15,3%
Bauland Kerngebiet	3,46	3,44	0,02	-	-	-	0,6%
Bauland Agrargebiet	14,63	12,15	2,47	0,08	-	0,04	16,9%
Bauland erhaltenswer. Ortsteil	-	-	-	-	-	-	-
<b>Zwischensumme:</b>	<b>24,32</b>	<b>20,88</b>	<b>3,45</b>	<b>0,08</b>	-	-	<b>14,2%</b>
Bauland Betriebsgebiet	-	-	-	-	-	-	-
Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet	-	-	-	-	-	-	-
Bauland Industriegebiet	-	-	-	-	-	-	-
Bauland Sondergebiet	1,25	1,25	0,00	-	-	0,02	0,0%
<b>SUMME:</b>	<b>25,57</b>	<b>22,12</b>	<b>3,45</b>	<b>0,08</b>	-	-	<b>13,5%</b>

	in ha:
bebaute Fläche mit offensichtlich nicht genutztem Gebäude	
Fläche der Grundstücke mit Leerstand	

Erhebung noch offen.

Ersteller: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG

Stand: 04.09.2025

Art der Ermittlung: DKM 04/2025, digi. Flächenwidmungsplan, Erhebung

- (A) Aufschließungszonen, gem. § 16 Abs. 4
- (B) befristetes Bauland, gem. § 17 Abs. 2
- (C) Vertragsbauland gem. § 17 Abs. 3 **und Bebauungsfrist lt. Kaufvertrag mit Gemeinde**
- (D) (unbebaut/gesamt) \* 100

### 3 DARSTELLUNG DER ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

3.1 Änderungspunkt 01) Umstrukturierung auf Basis eines geplanten Hochwasserschutzprojektes im Talgraben, Glf → Vp, BA, BA, 1. Ebene: Vp, 2. Ebene: BS-Heuriger; BA → Vp; Gst. .66/1, .66/2, 18/3, KG Dürnstein

#### 3.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung

Im Bereich eines **bestehenden Betriebes** (Winzerhof, Heuriger, Ferienwohnungen, Zimmervermietung) am Ende des Talgrabens an der Landesstraße B3 soll eine Änderung der **Widmung Grünland-Land- und Forstwirtschaft (Glf) in**

- **Bauland-Agrargebiet (BA),**
- **Verkehrsfläche privat (Vp) bzw.**
- **1. Ebene Verkehrsfläche privat (Vp), 2. Ebene Bauland-Sondergebiet-Heurigenbetrieb**

sowie eine Umwidmung von **Bauland-Agrargebiet in Verkehrsfläche-privat** umgesetzt werden. Die **Rückwidmung von Bauland** erfolgt in Abstimmung mit den Grundeigentümer\*innen.

Im ggst. Bereich ist aus Kostengründen **anstatt einer durchgängigen Hochwasserschutzmauer ein Objektschutz** in Form einer Hochwasserschutzmauer, hinter der sich eine im Hochwasserfall zu flutende private Parkgarage befindet, vorgesehen. Die für die Umsetzung dieser Maßnahme – für die eine **wasserrechtliche Bewilligung bis 2027** vorliegt – notwendige Umwidmung war bisher aufgrund der flächigen Siedlungsgrenze im Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte nicht möglich und wurde daher aufgeschoben (sh. Vorentwurf und Screeningunterlagen zur 16. Änderung des ÖROP). Basierend auf die Auffassung dieser Siedlungsgrenze im rechtskräftigen **Regionalen Raumordnungsprogramm Raum Krems** kann die Umwidmung nun wieder aufgenommen werden.

Die Umwidmung von Glf in Bauland-Agrargebiet erfolgt **außerhalb des HQ100-Überflutungsbereichs**. Das **bestehende Heurigenlokal samt Innenhof**, das aktuell als Glf gewidmet ist, liegt **innerhalb des HQ100-Bereichs**. Die Integration in das Bauland erfolgt auf Basis der Ausnahme lt. §15 Abs. 4 Zi. 2. NÖ ROG.

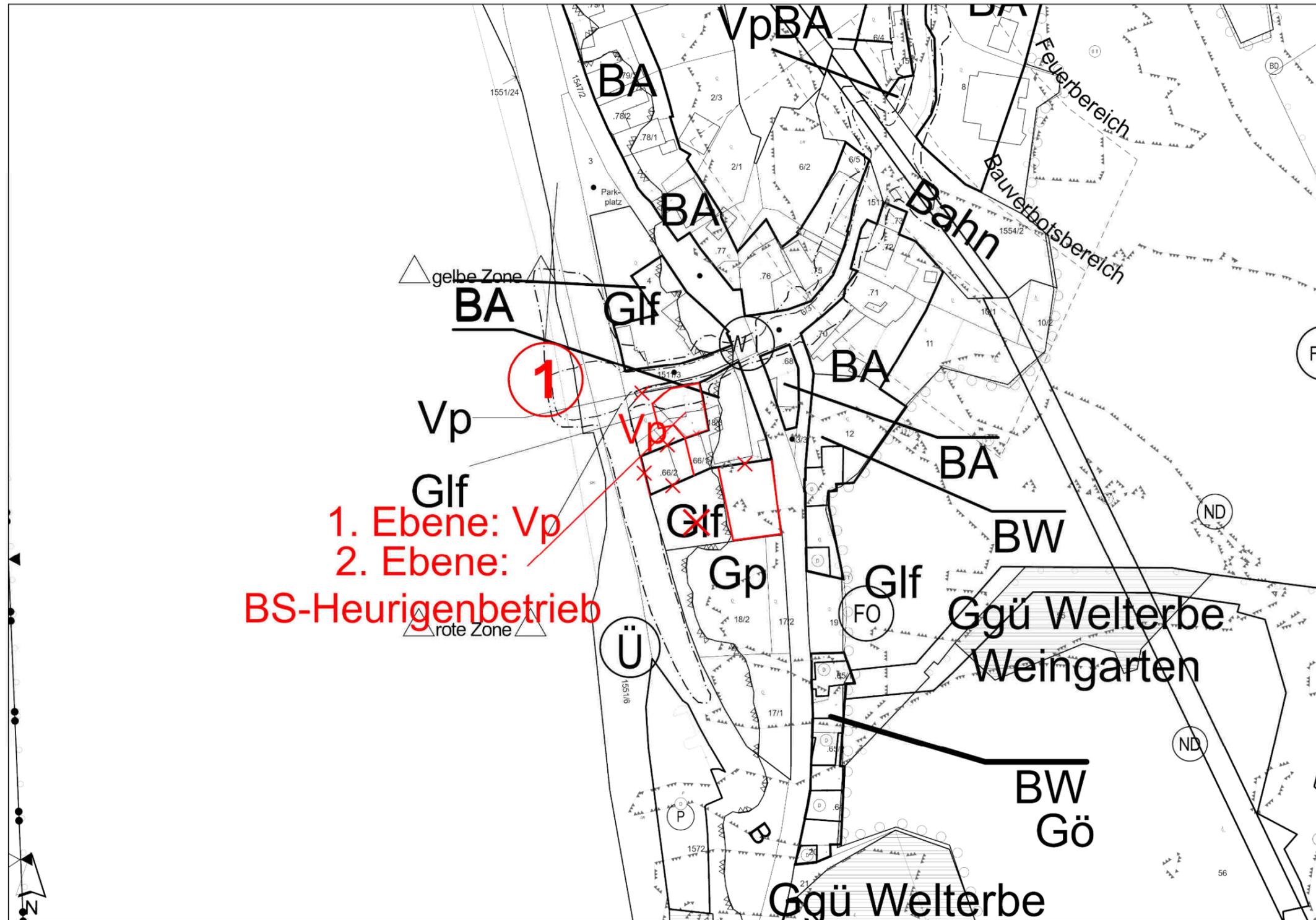
Die Baulanderweiterung im Bereich des Hausgartens dient der **teilweisen Verlagerung des aktuell in den HQ100-Überflutungsbereich ragenden Baubestandes**. Der **Baubestand** auf dem Gst. .66/2, KG Dürnstein wird **abgebrochen** und durch den Objektschutz (HW-Schutzmauer mit zu flutender Parkgarage mit Dachbegrünung) ersetzt.

Die rasche Bebauung der Baulanderweiterung wird mit einer **Befristung der Baulanderweiterung von sieben Jahren** mittels **Raumordnungsvertrag** sichergestellt. Der

<b>ÖROP</b>	STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	14
-------------	---	----

Raumordnungsvertrag mit dem Grundeigentümer sichert auch die **tatsächliche Umsetzung des Objektschutzes**.

Abbildung 4: Entwurf der geplanten Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 09/2025.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	16
-------------	--	----

### 3.1.2 Änderungsanlass

Die Änderung basiert auf einer **wesentlichen Änderung der Grundlagen**:

Das **Hochwasserschutzprojekt** gegen ein 100-jährliches Hochwasser in der Stadtgemeinde Dürnstein wurde mit der Freigabe der ständigen und mobilen Hochwasserschutzbauten großteils abgeschlossen und im ggst. Bereich zurückgestellt, da aus Kostengründen eine Umplanung auf einen **Objektschutz** in Abstimmung mit der Abteilung Wasserbau (WA3) des Amts der NÖ Landesregierung erfolgt, die eine **Umwidmung erfordert**. Diese Umwidmung ist nun auf Basis der Rechtskraft des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes Raum Krems (im NÖ Landtag am 21. Jänner 2025 beschlossen) umsetzbar.

### 3.1.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

#### **Betroffene Grundstücke, Eigentum und Flächennutzung:**

Tabelle 3:

<b>betroffen Grundstücke</b>	<b>Eigentum</b>	<b>aktuelle Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>
18/3	Privateigentum	Wohnhaus, landwirtschaftlicher Betrieb (Winzerhof, Heurigenbetrieb, Zimmervermietung) und Garten	tw. Neubau außerhalb HQ100 + weiterhin Wohnhaus, landwirtschaftlicher Betrieb, Heuriger – Schwerpunkt Zimmervermietung auf der Baulanderweiterung im westlichen Bereich der parzelle: Neubau einer als Objektschutz geplanten privaten Parkgarage
.66/1	Privateigentum	landwirtschaftlicher Betrieb (Winzerhof, Heurigenbetrieb, Zimmervermietung)	Neubau einer als Objektschutz geplanten privaten Parkgarage
.66/2	Privateigentum	landwirtschaftlicher Betrieb (Winzerhof, Heurigenbetrieb, Zimmervermietung)	Neubau einer als Objektschutz geplanten privaten Parkgarage

Quelle: DKM-Stand: 10/2024, Lokalaugenschein, Auskunft der Gemeinde 2025

#### **Nutzungen im Umfeld der Umwidmungsfläche:**

Im Bereich der Baulanderweiterung:

- **Westen:** Landesstraße B3 direkt angrenzend
- **Osten:** Gemeindestraße angrenzend
- **Süden:** Gartenanlage des Schlosshotels (Widmung Grünland-Parkanlage)

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	17
-------------	--	----

- **Norden:** Stellflächen auf Eigengrund (Vp), daran angrenzend Gemeindestraße

**Lage und Gelände:**

Die Fläche der Baulanderweiterung liegt im Kreuzungsbereich B3 / Gemeindestraße zum Dürnsteiner Talgraben nördlich der Altstadt von Dürnstein an einer Geländekante (Gemeindestraße im Südosten: 208,7müA, Landesstraße B3 im Westen: 199,3müA.).

**Flächenausmaß der Umwidmung:**

Tabelle 4: Flächenausmaß der Umwidmung

Widmung lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan	Geplante Widmung	Flächenausmaß
Glf	BA (mittels Vertrag befristet auf 7 Jahre)	385 m <sup>2</sup>
Glf	1. Ebene: Vp 2. Ebene: BS-Heurigenbetrieb	197 m <sup>2</sup>
Glf	Vp	630 m <sup>2</sup>
BA	Vp	190 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>	<b>1.403 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Eigene Angabe auf Basis des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Dürnstein, 09/2025.

**Kentlichmachungen im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan:**

Auf der von der Umwidmung betroffenen Fläche:

- HQ100-Bereich
- Gelbe Gefahrenzone im nördlichen Bereich der Umwidmungsfläche
- Natura 2000 Vogelschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Steinschlaggefährdete Fläche

Kentlichmachungen in unmittelbarer Nähe der Umwidmung:

- Natura 2000 FFH-Gebiet
- rote und gelbe Gefahrenzone
- denkmalgeschützte Objekte oberhalb
- Landesstraße B3
- Bodendenkmal, Forstfläche mit Schutzfunktion, Naturdenkmal Felspartie >15m entfernt

**Weitere, im Flächenwidmungsplan nicht kentlich zu machende Gegebenheiten:**

- Überlagerung mit HQ30-Fläche

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>18</b>
-------------	--	-----------

- Hangwasser-Fließweg >100ha vorbeiführend
- Rutschprozesse – gelbe Kategorie oberhalb, grenzt an die geplante BA-Fläche an
- Sturzprozesse – violette Kategorie
- Weltkulturerbe Wachau, Europadiplom
- ÖV-Güteklasse E und F
- Verlärmte Zone der Landesstraße B3 (Details sh. Strategische Umweltprüfung)

***Technische Infrastruktur, Erschließung:***

Der Bereich verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

- Strom
- Anschluss an das örtliche Wasser- und Abwassernetz
- Straßenbeleuchtung

***Relevante Auszüge aus dem ÖROP-Verordnungstext:***

Ziele:

- Weiterer Ausbau des Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- Eindämmung des Rückgangs der Übernachtungsziffern in der Gemeinde

Maßnahmen:

- Förderung und Ausbau von in der Gemeinde bereits ansässigen Betrieben zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze

***Vorgaben im Teilbebauungsplan:***

Der **umzuwidmende Bereich** liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans 2014. Bebauungsvorgaben:

- Wachauzone Kategorie III im Bereich des Baubestandes und WZ-Kat. IV im Bereich der geplanten Baulanderweiterung
- Bebauungsvorgaben im Bereich des bestehenden Baulandes: keine Dichtevorgabe, geschlossene Bebauungsweise, Bauklasse I,II in Richtung Westen zur B3 und I in Richtung Osten zur Gemeindestraße

***Fotodokumentation:***

Abbildung 5: Fotos des von der Änderung betroffenen Bereichs  
Blickrichtung Donau / Westen – geplante Rückwidmung im Bereich des niedrigeren  
Gebäudetrakts und Bauländerweiterung anschließend an den höheren Gebäudetrakt



Von der Bauländerweiterung betroffene Gartenfläche – Blickrichtung Südwesten



Geplante Vp-Fläche – Blickrichtung Süden



Quelle: Eigene Aufnahmen, 2021.

Blick auf den Bereich der Baulanderweiterung – im Hintergrund denkmalgeschützte Villa –  
Aufnahmestandort B3, Blickrichtung Nordosten



Blick auf den Wintergarten des Heurigenbetriebes auf der Widmung – Aufnahmestandort B3,  
Blickrichtung Nordosten



Blick auf den Umwidmungsbereich – Aufnahmestandort B3, Blickrichtung Norden



Quelle: Eigene Aufnahmen, 06/2025.

### 3.1.4 Strategische Umweltprüfung

#### **Methodik zur Untersuchung möglicher Auswirkungen der Planungsabsicht**

Im **Screening** und **Scoping** wurde dargestellt, welche Auswirkungen durch die Planungsabsicht vermutet werden und welche relevanten Schutzvorgaben diesbezüglich zu berücksichtigen sind. Darauf aufbauend wurden die zur Abklärung der Auswirkungen notwendigen Untersuchungen dargelegt:

Tabelle 5: Untersuchungsrahmen - Ausschnitt aus dem Scoping-Formular

Auswirkungen oder Unverträglichkeiten werden vermutete hinsichtlich	Was wird untersucht?	Methode
<b>Standortgefahr</b>	Risiko durch Steinschlag	Konsultation des Geologischen Dienstes
<b>Standortgefahr</b>	Beeinträchtigung für andere Standorte durch Erweiterung der Siedlungswidmung (Glf → Vp) im HQ100-Bereich	Konsultation der Abt. Wasserbau
<b>Menschliche Gesundheit und Sachwerte durch Lärm</b>	Prüfung der Umsetzbarkeit der BA-Widmung anhand des „Leitfadens Lärm NÖ“	Raumordnungsfachliche Prüfung mittels Anwendung des Leitfadens Lärm NÖ
<b>Weltkulturerbe Wachau</b>	Vereinbarkeit der Bauländerweiterung mit dem Welterbestatus	Einschätzung der Beeinflussung → Konsultation des Amtssachverständigen für baukulturelle Angelegenheiten und UNESCO Weltkulturerbe
<b>Orts- und Landschaftsbild, Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes</b>	Sind durch die Umwidmung maßgebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten? Sind ausgleichende Maßnahmen umsetzbar, die den prägenden Charakter von historischen oder künstlerisch wertvollen Bereichen unbeeinträchtigt lassen?  Ist eine mit den Schutzgütern des Landschaftsschutzgebietes verträgliche Nutzung der geplanten Widmung möglich?	Anwendung des Leitfadens für Siedlungserweiterungen in der Wachau; raumordnungsfachliche Variantenprüfung (Nullvariante, Var. 1: Bebauungsplanvorgaben entsprechend angrenzendem Bauland, Var. 2: weitere Begrenzung der mögl. Bebauung; raumordnungsfachliche Einschätzung der Auswirkungen des „Best Case“ im Projektverfahren auf das Landschaftsbild, den Erholungswert der Landschaft, die ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit und Eigenart der Landschaft, den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes

Quelle: Scoping-Formular zu Plannummer: ipt 31304 OEROP AE17, Stand: 01.07.2025.

***Ergebnisse der Konsultationen***

**Risiko durch Steinschlag:**

Der **geologische Dienst des Landes NÖ** wurde konsultiert und hat rückgemeldet (vgl. Schreiben im Anhang):

*„Aufgrund der bestehenden Bebauung bergseits der gegenständlichen Grundstücke, der Straße und der Steinmauer ist eine Gefährdung durch Steinschlag **praktisch nicht vorhanden**.*

*Für die Umwidmung sind im Sinne der NÖ Gefahrenhinweiskarte keine genauen Untersuchungen erforderlich.“<sup>3</sup>*

**Lage der Umwidmung Glf → Vp im HQ100-Bereich:**

Die Abt. Wasserbau des Amtes der NÖ Landesregierung wurde aufgrund der Lage der Umwidmung Glf → Vp im HQ100-Bereich konsultiert, um zu klären, ob durch die Umwidmung eine Beeinträchtigung für andere Standorte möglich ist.

Die Abteilung hat wie folgt rückgemeldet (vgl. Schreiben im Anhang), dass

- ... das vorliegende Gefährdungspotential die geplante Nutzung nicht maßgeblich beeinträchtigen kann und
- ... die Umwidmung im Bereich Winzerhof Stöger **in Abstimmung mit dem Donauhochwasserschutzprojekt „Dürnstein West“** erfolgt. Durch die geplante Nutzung können die Abfluss- bzw. Retentionsverhältnisse daher nicht maßgeblich verändert werden und es besteht kein Konfliktpotential mit geplanten Hochwasser-Schutzmaßnahmen.<sup>4</sup>

**Lage im Weltkulturerbe Wachau:**

Der für baukulturelle Angelegenheiten und UNESCO Weltkulturerbe zuständige Amtssachverständige Dr. Aichinger-Rosenberger wurde konsultiert, der wie folgt rückgemeldet hat:

*„Aus Sicht des Welterbes sowie der Wachauzonen bestehen dazu keine Einwände – sämtliche Punkte wurden im Vorfeld mit Herrn Bgm. Riesenhuber besprochen.“<sup>5</sup>*

Ergänzend wurde am 18.08.25 festgehalten (sh. Beilage): *„Die Rückmeldung aus dem Jahr 2021 ist nach wie vor gültig.“<sup>6</sup>*

<sup>3</sup> Vgl. Geologischer Dienst, Schreiben vom 23.11.21, Kennzeichen BD1-G-75/018-2016

<sup>4</sup> Vgl. e-mail von DI Bernhard Knapitsch (WA3) vom 26.07.21

<sup>5</sup> Vgl. e-mail von Dr. Aichinger-Rosenberger (BD1-B) vom 27.07.21

<sup>6</sup> Vgl. e-mail von Dr. Aichinger-Rosenberger (BD1-B) vom 18.08.25

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>25</b>
-------------	--	-----------

**Lage in der gelben Gefahrenzone:**

Die Wildbach- und Lawinerverbauung wurde konsultiert und hat am 14.08.25 rückgemeldet (sh. Beilage):

- *„Kann das vorliegende Gefährdungspotential die geplante Nutzung maßgeblich beeinträchtigen: Nein*
- *Können durch die geplante Nutzung die Abflussverhältnisse maßgeblich verändert werden (sodass andere Schadwirkungen ausgelöst werden): Nein*
- *Gegebenenfalls: liegt überhaupt ein Gefährdungspotential vor? Ja, dies wird durch die vorliegende Gefahrenzonenausscheidung dokumentiert.*
- *Gibt es sonstige Hinderungsgründe für das Widmungsvorhaben? Nein“<sup>7</sup>*

***Ergebnisse der weiteren Untersuchungen im Zuge der Strategischen Umweltprüfung:***

**Prüfung der Umsetzbarkeit der BA-Widmung anhand des „Leitfadens Lärm NÖ“:**

**Lärmhöchstwerte** für die geplante Widmung Bauland-Agrargebiet lt. Verordnung über die Bestimmung des äquivalenten Dauerschallpegels bei Baulandwidmungen:

- **Nacht:** 45 dB(A)
- **Tag:** 55 dB(A)

Ausnahmen sh. unten

---

<sup>7</sup> Vgl. Schreiben mit der GZ: 771-B/Dürnstein-2025 von DI Eduard Kotzmaier (Die Wildbach) vom 14.08.25

Abbildung 6: Ausschnitt Lärmkarte Nacht in 4m Höhe (Werte in 1,5m Höhe liegen nicht vor, Tageswerte liegen nicht vor) – Tageswerte = Nachtwerte +8dB



Quelle: [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at), abgefragt 03/25

**Hinweise:**

Die **Tageswerte** (Tagzeitraum 06:00-19:00 Uhr) ergeben sich durch die Addition Nachtwerte (Nachtzeitraum 22:00-06:00 Uhr) + 8dB<sup>8</sup>

**Informationen zum vorbeugenden Gesundheitsschutz:**

*„**Richtwert für den vorbeugenden Gesundheitsschutz:** Für den vorbeugenden Gesundheitsschutz werden vom Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Umwelthygiene Werte von **65 dB(A) Tag und 55 dB Nacht** empfohlen.“<sup>9</sup>*

**Lärmwerte der geplanten BA-Erweiterung:**

- **Nacht in 4m Höhe** (Karte für 1,5m Höhe nicht verfügbar): **45-<50 dB** und im äußersten Randbereich. **50-<55 dB**<sup>10</sup>
- **Tag in 4m Höhe:** auf Lärminfo.at nicht angegeben → Die **Tageswerte** ergeben sich durch die Addition Nachtwerte + 8dB<sup>11</sup> → **53-<58 dB** und im äußersten Randbereich **58-<63 dB**

Die „**Richtwerte für den vorbeugenden Gesundheitsschutz**“ des Amtes der NÖ Landesregierung von 65 dB(A) Tag und 55 dB(A) Nacht werden bei der Umwidmung Glf → BA berücksichtigt.

**Lärmwerte der geplanten BS-Fläche im Bereich des Baubestandes (Heurigenlokal) auf der aktuellen Widmung Glf:**

Der **Baubestand** ist in den Lärmkarten ausgeklammert.

Im Bereich des Innenhofes (ca. 37m<sup>2</sup>) des Gebäudes sind folgende Lärmwerte aus der Karte ablesbar:

- **Nacht in 4m Höhe** (Karte für 1,5m Höhe nicht verfügbar): **50-<60 dB**<sup>12</sup>
- **Tag in 4m Höhe:** auf Lärminfo.at nicht angegeben → Die **Tageswerte** ergeben sich durch die Addition Nachtwerte + 8dB<sup>13</sup> → **58-<68 dB**

<sup>8</sup> Schriftliche Auskunft H. BRÜCKL, SCHNEIDER CONSULT vom 27.12.24

<sup>9</sup> Vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG, RAUMORDNUNG UND GESAMTVERKEHRSANGELEGENHEITEN: Lärm bei Wohnbaulandwidmungen – Ein Leitfaden. St. Pölten, 2021. (S. 93)

<sup>10</sup> Vgl. [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at), abgefragt 03/25

<sup>11</sup> Schriftliche Auskunft H. BRÜCKL, SCHNEIDER CONSULT vom 27.12.24

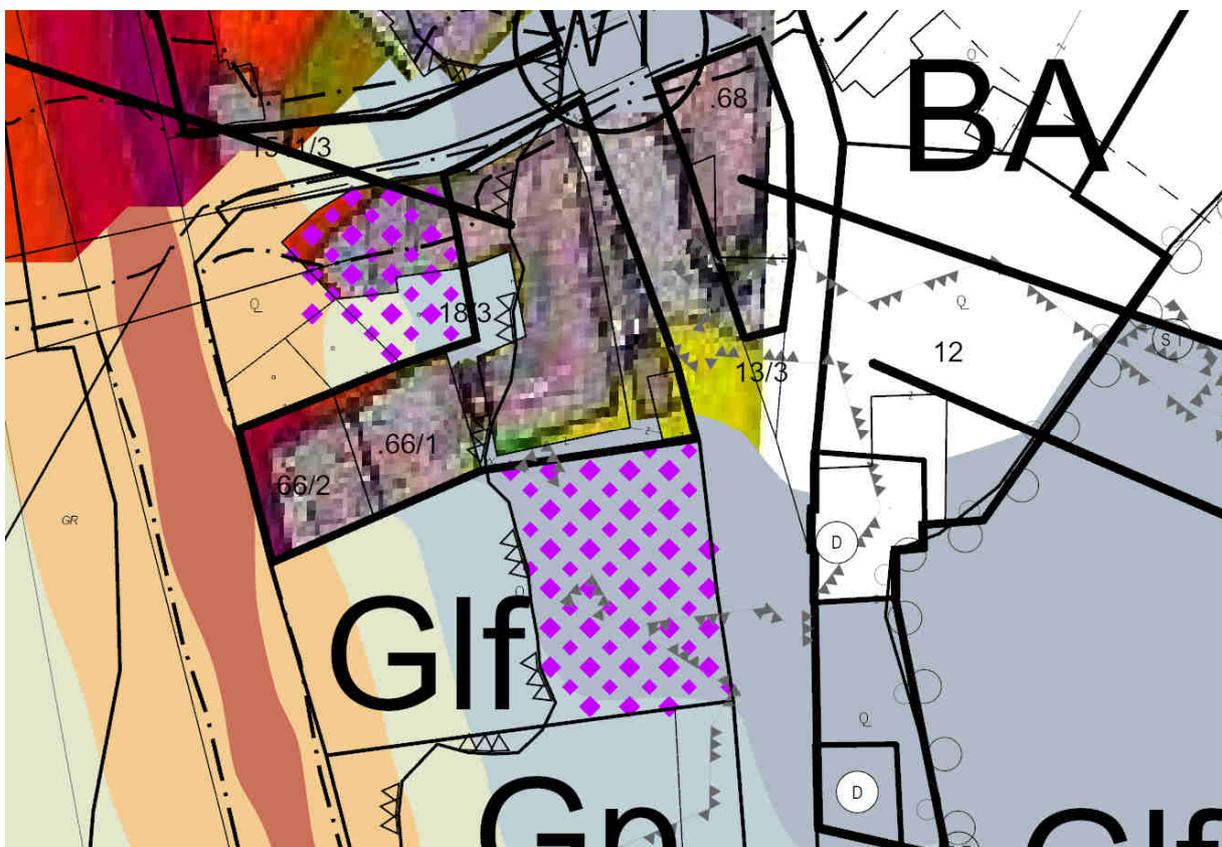
<sup>12</sup> Vgl. [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at), abgefragt 03/25

<sup>13</sup> Schriftliche Auskunft H. BRÜCKL, SCHNEIDER CONSULT vom 27.12.24

Die „Richtwerte für den vorbeugenden Gesundheitsschutz“ des Amts der NÖ Landesregierung von **65 dB(A) Tag** und **55 dB(A) Nacht** werden im westlichen Teil des Innenhofes aktuell **nicht eingehalten**.

Da die Lärmgrenzwerte lt. der verwendeten Lärmkarte für die Widmungen BA und BW, sowie BK, um mehr als 5dB überschritten werden, kann hier der „Bebauungsplanbonus“ nicht angewendet werden. D.h. eine Umwidmung mit Sicherstellung einer lärmabschirmenden Bebauung (Objektschutz / Parkhaus) o.Ä. mit dem Bebauungsplan sichergestellten Maßnahmen kann nicht umgesetzt werden.

Abbildung 7: Detailausschnitt Lärmkarte, Markierung der geplanten Umwidmung in Bauland, rechtskräftiger Flächenwidmungsplan, Hintergrund Luftbild



Quelle: Eigene Darstellung, 08/25

Aufgrund der Lärmsituation wird der **bestehende Heurigenbetrieb**, der in das Bauland integriert werden soll, und der angrenzende Hof als **Bauland-Sondergebiet-Heurigenbetrieb** gewidmet. Die Widmung erfolgt als Grundlage für die Umsetzung der Parkgarage = Objektschutz in 2 Ebenen: **1. Ebene: Verkehrsfläche-privat** und **2. Ebene: Bauland-Sondergebiet-Heurigenbetrieb**. Diese Widmung schließt lärmsensible Nutzung wie Wohnen aus. Die Nutzung Heurigenbetrieb stellt keine immissionssensible Nutzung dar.

**PRÜFUNG, OB FÜR DIE BA-ERWEITERUNG EINE AUSNAHMEREGLUNG ZUR ABWEICHUNG VON DEN HÖCHSTWERTEN ANWENDUNG FINDEN KANN:**

Vorgehensweise lt. LEITFADEN ZUM UMGANG MIT DEM THEMA LÄRM BEI WOHNBAULANDWIDMUNGEN<sup>14</sup> der Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten des Amts der NÖ Landesregierung aus dem Jahr 2021.

Der Leitfaden ist auf der website „Raumordnung in Niederösterreich“ unter <https://www.raumordnung-noe.at/infostand/oertliche-raumordnung/diverse-leitfaeden/leitfaden-zu-laerm-im-wohnbauand> mit Stand Juli 2021 abrufbar.

### **Ausnahme 1: Besonderes öffentliches Interesse**

#### **DOKUMENTATION DER ABWÄGUNG DER LEITZIELE:**

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht den in grüner Schrift dargestellten Leitzielen, die in grauer Schrift dargestellten Leitziele sind nicht betroffen, die in oranger Schrift dargestellten Leitziele wurden berücksichtigt und mit den anderen Leitzielen abgewogen.

---

<sup>14</sup> Vgl. RAUMORDNUNG UND GESAMTVERKEHRSANGELEGENHEITEN: Lärm bei Wohnbaulandwidmungen Ein Leitfaden. St. Pölten, 2021.

Tabelle 6: Dokumentation des Nachweises, dass auf die **Leitziele des NÖ ROG 2014** in der derzeit geltenden Fassung Bedacht genommen wird

	<b>Farbcode:</b> grün – Das Leitziel entspricht der Planungsabsicht der geplanten Änderung. orange – Auf das Leitziel wurde bei der Abwägung der Planungsentscheidung Rücksicht genommen. grau – Das Leitziel ist durch die geplante Änderung nicht betroffen.	<b>Anmerkungen zur</b> <b>Einschätzung</b>
<b>Generelle Leitziele - ROG</b>		
a)	Vorrang der überörtlichen Interessen vor den örtlichen Interessen. Berücksichtigung der örtlichen Interessen bei überörtlichen Maßnahmen. Abstimmung der Ordnung benachbarter Räume (grenzüberschreitende Raumordnung).	Berücksichtigung der Kosten des Hochwasserschutzes – Umsetzung eines kostengünstigeren Objektschutzes anstatt einer durchgängigen HW-Schutzmauer
b)	Ausrichtung der Maßnahmen der Raumordnung auf - schonende Verwendung natürlicher Ressourcen - Sicherung mineralischer Rohstoffvorkommen - nachhaltige Nutzbarkeit - sparsame Verwendung von Energie, insbesondere von nicht erneuerbaren Energiequellen - Ausbau der Gewinnung von erneuerbarer Energie - Reduktion von Treibhausgasemissionen (Klimaschutz) - wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Mitteln - sparsame Verwendung von Grund und Boden	Umstrukturierung eines bereits überwiegend bebauten Bereichs Überwiegende Erhaltung des Baubestandes mit pos. Effekten für den Klima- und Bodenschutz im Vergleich zu einem kompletten Neubau Kosteneffizienz beim HW-Schutz – sh. oben
c)	Ordnung der einzelnen Nutzungen in der Art, dass - gegenseitige Störungen vermieden werden, - sie jenen Standorten zugeordnet werden, die dafür die besten Eignungen besitzen.	Baulanderweiterung in einem infrastrukturell gut ausgestatteten Bereich; Weiterhin Nutzung des stärker verlärmten Bereichs für den Heurigenbetrieb
d)	Sicherung von Gebieten mit besonderen Standorteignungen für deren jeweiligen Zweck und Freihaltung dieser Gebiete von wesentlichen Beeinträchtigungen.	Sicherung eines alten Siedlungsbereichs vor HW
e)	Bedachtnahme auf die Verkehrsauswirkungen bei allen Maßnahmen in Hinblick auf - möglichst geringes Gesamtverkehrsaufkommen; - Verlagerung des Verkehrs zunehmend auf jene Verkehrsträger, welche die vergleichsweise geringsten negativen Auswirkungen haben (unter Berücksichtigung sozialer und volkswirtschaftlicher Vorgaben) - möglichst umweltfreundliche und sichere Abwicklung von nicht verlagerbarem Verkehr.	Optimierung der Verkehrsabwicklung durch Schaffung der Grundlagen für die Herstellung einer privaten Parkgarage in Kombi mit HW-Schutz Siedlungserweiterung in einem an den ÖV gut angeschlossenen Bereich
f)	Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.	Ausrichtung der Vorgaben für die Siedlungserweiterung im Bebauungsplan auf die Erhaltung und Verb. des Ortsbildes, Nutzung des Werkzeuges „Wachauzone“

g)	Freier Zugang zu Wäldern, Bergen, Gewässern und sonstigen landschaftlichen Schönheiten sowie deren schonende Erschließung (Wanderwege, Promenaden, Freibadeplätze und dergleichen).	
h)	Unterstützung von Nationalparks durch Maßnahmen der Raumordnung im Umland dieser Nationalparks.	
i)	<p>Vermeidung von Gefahren für die Gesundheit und Sicherheit der Bevölkerung. Sicherung bzw. Ausbau der Voraussetzungen für die Gesundheit der Bevölkerung insbesondere durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für die gegenwärtige und künftige Bevölkerung;</li> <li>- Sicherung des natürlichen Wasserhaushaltes einschließlich der Heilquellen;</li> <li>- Sicherung der natürlichen Voraussetzungen zur Erhaltung des Kleinklimas einschließlich der Heilkimate und Reinheit der Luft;</li> <li>- Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser sowie einer geordneten Abwasser- und Abfallbeseitigung;</li> <li>- Berücksichtigung vorhersehbarer Naturgewalten bei der Standortwahl für Raumordnungsmaßnahmen;</li> <li>- Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen u. dgl.;</li> <li>- Sicherstellung der medizinischen Versorgung.</li> </ul>	<p>HW-Schutz ist auch Trinkwasserschutz</p> <p>Siedlungserweiterung im Bereich mit der notw. Infrastruktur</p> <p>Berücksichtigung Wildbach, HW, Steinschlag – sh. auch Konsultationen</p> <p>Lärm: Einhaltung der Richtwerte für den vorbeugenden Gesundheitsschutz im Bereich der immissionssensiblen Nutzungen</p>
j)	Sicherung und Vernetzung wertvoller Grünlandbereiche und Biotope sowie Berücksichtigung der Europaschutzgebiete.	Berücksichtigung der Natura-2000-Gebiete
<b>Besondere Leitziele für die örtliche Raumordnung - ROG</b>		
a)	Planung der Siedlungsentwicklung innerhalb von oder im unmittelbaren Anschluss an Ortsbereiche.	✓
b)	Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, sowie Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel und den verstärkten Einsatz von Alternativenergien.	✓
c)	<p>Sicherung und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne als funktionaler Mittelpunkt der Siedlungseinheiten, insbesondere als Hauptstandort zentraler Einrichtungen, durch Erhaltung und Ausbau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einer Vielfalt an Nutzungen (einschließlich eines ausgewogenen Anteils an Wohnnutzung)</li> <li>- der Bedeutung als zentraler Handels- und Dienstleistungsstandort</li> <li>- als Schwerpunkt für Kultur- und Verwaltungseinrichtungen</li> <li>- als attraktiver Treffpunkt für die Bewohner angrenzender Siedlungsbereich</li> <li>- als touristischer Anziehungspunkt.</li> </ul>	✓
d)	Klare Abgrenzung von Ortsbereichen gegenüber der freien Landschaft.	✓
e)	Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Wasserversorgung und einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung.	✓
f)	<p>Sicherstellung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft (Land- und Forstwirtschaft, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen).</p> <p>Sicherung von bestehenden Betriebsstandorten und Gebieten mit einer besonderen Standorteignung für die Ansiedlung von Betrieben sowie von Gebieten mit Vorkommen mineralischer Rohstoffe (einschließlich ihres Umfeldes) vor Widmungen, die diese Nutzung behindern.</p> <p>Räumliche Konzentrationen von gewerblichen und industriellen Betriebsstätten innerhalb des Gemeindegebietes.</p>	<p>Erhaltung des Standortes eines LW-Betriebes mit Heurigen und Zimmervermietung</p>

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>32</b>
-------------	--	-----------

	Bedachtnahme auf die Möglichkeit eines Bahnanschlusses bei Betriebs- und Industriezonen.	
g)	Verwendung von für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung besonders gut geeigneten Böden für andere Widmungen nur dann, wenn geeignete andere Flächen nicht vorhanden sind. Dabei ist nicht nur auf die momentane Nahrungsmittelproduktion, sondern auch auf die Vorsorge in Krisenzeiten, auf die Erzeugung von Biomasse und auf die Erhaltung der Kulturlandschaft Bedacht zu nehmen.	✓
h)	Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland für den gewidmeten Zweck durch geeignete Maßnahmen wie z. B. auch privatrechtliche Verträge.	Einsatz einer Baulandsicherungsmaßnahme (Bebauungsfrist)
i)	Festlegung von Wohnbauland in der Art, dass Einrichtungen des täglichen Bedarfes, öffentliche Dienste sowie Einrichtungen zur medizinischen und sozialen Versorgung günstig zu erreichen sind. Sicherstellung geeigneter Standorte für diese Einrichtungen.	Im Hauptort in fußläufiger Entfernung von Versorgungseinrichtungen.
j)	Planung eines Netzes von verschiedenartigen Spiel- und Freiräumen für Kinder und Erwachsene. Zuordnung dieser Freiräume, sowie weiterer Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Parkanlagen, Sportanlagen, Naherholungsgebiete u. dgl.) zu dem festgelegten oder geplanten Wohnbauland in der Art, dass sie ebenfalls eine den Bedürfnissen angepasste und möglichst gefahrlose Erreichbarkeit aufweisen.	
k)	Erhaltung und Entwicklung der besonderen Eigenart und kulturellen Ausprägung der Dörfer und Städte. Bestmögliche Nutzung der bestehenden Siedlung (insbesondere die Stadt- und Ortskerne) durch geeignete Maßnahmen (Stadt- und Dorferneuerung).	Erhaltung eines langjährig genutzten Siedlungsbereichs durch HW-Schutz
<b>Zusammenfassende Abwägung der Leitziele und Schlussfolgerung</b>		
	Inwieweit auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen wird, geht aus den nachfolgenden Darlegungen hervor.	

Quelle: Eigene Darstellung 08/2025 auf Basis des Leitfadens zum Umgang mit dem Thema Lärm bei Wohnbaulandwidmungen (S. 49ff)<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Vgl. RAUMORDNUNG UND GESAMTVERKEHRSANGELEGENHEITEN: Lärm bei Wohnbaulandwidmungen Ein Leitfaden. St. Pölten, 2021.

**DOKUMENTATION DER ANALYSE DES „TATSÄCHLICHEN ORTSÜBLICHEN LÄRMAUSMASSES“**

Die nachfolgende Darlegung erfolgt auf Basis des „Leitfadens Lärm bei Wohnbaulandwidmungen“ und der dort dokumentierten Beispiele (vgl. RAUMORDNUNG UND GESAMTVERKEHRSANGELEGENHEITEN: Lärm bei Wohnbaulandwidmungen - Ein Leitfaden. St. Pölten, 2021. S. 64ff).

- Im Hauptort Dürnstein besteht ein **erhöhtes ortsübliches Lärmausmaß** in Teilen des Siedlungsgebietes aufgrund des Verlaufs der Landesstraße B3.
- Innerhalb des Lärmkorridors der B3 in Dürnstein Stadt und Dürnstein Bahnhofsiedlung (= Hauptort Dürnstein) liegen etwa **1,17 ha** Bauland-Agrargebiet bzw. Bauland-Wohngebiet.
- Die geplante Baulanderweiterung (Ausmaß: **385 m<sup>2</sup> BA-F** und **197 m<sup>2</sup> BA** im bebauten Bereich) steht in einem untergeordneten Verhältnis zum verlärmten Baulandbestand im Hauptort von Dürnstein.
- → **Das tatsächliche Ortsübliche Lärmausmaß ist für die Prüffläche gegeben.**



**DOKUMENTATION DES „BESONDERS BERÜCKSICHTIGUNGSWÜRDIGEN ÖFFENTLICHEN INTERESSES“:**

Ein „*besonders berücksichtigungswürdiges öffentliches Interesse*“ ist gegeben, wenn **drei der nachfolgend angeführten Kriterien**, die ein öffentliches Interesse der Gemeinde oder des Landes darstellen, erfüllt werden.

Die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes erfüllt die in grüner Schrift dargestellten Kriterien, die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes entspricht nicht den in roter Schrift dargestellten Kriterien.

Tabelle 7: Kriterien zur Dokumentation eines „besonders, berücksichtigungswürdigen öffentlichen Interesses“:

<b>Kriterien zur Dokumentation eines „besonders, berücksichtigungswürdigen öffentlichen Interesses“:</b>		
<b>a</b>	Schließung von „Baulücken“ <sup>16</sup> (Orientierungswert 10.000m <sup>2</sup> - innerhalb eines geschlossen bebauten - baulich und funktional zusammenhängenden Gebiet) im Ortsgebiet des Hauptortes oder eines Ortes mit Versorgungsfunktion, oder	Keine Baulücke lt. Def.
	eine kleinräumige, „Abrundung von Baulandgebieten“ <sup>17</sup> (Orientierungswert 2.500m <sup>2</sup> - im Anschluss an ein geschlossen bebautes, baulich und funktional zusammenhängendes Gebiet) im Ortsgebiet des Hauptortes oder eines Ortes mit Versorgungsfunktion.	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Die Flächenvorgabe wird eingehalten.</li> <li>✓ Der Bereich schließt direkt an ein geschlossen bebautes, baulich und funktional zusammenhängendes Gebiet an.</li> <li>✓ Lage im Hauptort</li> </ul>
<b>b</b>	Anschluss an die technische Infrastruktur ist vorhanden.	✓ <b>ja</b>
<b>c</b>	Lage im Einzugsbereich (1.250m) zu Schulen <b>oder</b>	✓ <b>etwa 600m zur VS</b>
	Lage im Einzugsbereich (1.250m) zu Kinderbetreuungseinrichtungen oder	<b>nein</b>
	Lage im Einzugsbereich (1.250m) zu Nahversorgern <b>oder</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>360m zur Bäckerei</b></li> <li>✓ <b>770m zum Supermarkt</b></li> </ul>

<sup>16</sup> Unter dem Begriff der „Baulücke“ werden im Zusammenhang mit der oben angeführten Ausnahme unbebaute Grundstücke verstanden, die innerhalb eines geschlossenen Ortsgebietes liegen und **von Bauland umschlossen** werden, **bzw. mindestens an zwei Seiten direkt an bebaute Baulandflächen anschließen**. Eine Siedlungsrandlage kann nicht als Baulücke bezeichnet werden. Eine Baulücke ist nicht mehr gegeben, wenn die Fläche so groß ist, dass sie wegen ihrer Größe eine von der Umgebung unabhängige städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Ab einem Flächenausmaß von über 1ha wird auch in einem städtischen Raum nicht mehr von einer Baulücke gesprochen werden können. (Orientierungswert 5 10.000m<sup>2</sup> - innerhalb eines geschlossen bebauten - baulich und funktional zusammenhängenden Gebiet)

<sup>17</sup> Unter dem Begriff der „Abrundung von Baulandgebieten“ werden im Zusammenhang mit der oben angeführten Ausnahme Bereiche verstanden, die am Siedlungsrand liegen, **direkt an Baulandflächen anschließen** und nicht mit der zusätzlichen Errichtung einer neuen Infrastruktur verbunden sind. Die Abrundung stellt dabei eine kleinräumige, flächig beschränkte raumordnungsfachlich sinnvolle Neuabgrenzung des Baulandgebietes dar. (Orientierungswert **2.500m<sup>2</sup>** - im Anschluss an ein geschlossen bebautes, baulich und funktional zusammenhängendes Gebiet)

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	36
-------------	--	----

	Lage im Einzugsbereich (1.250m) zu Öffentlichen Versorgungseinrichtungen (Gemeinde, Bibliothek, Ärztezentrum, ...) <b>oder</b>	✓ <b>Ca. 340m zum Gemeindeamt</b>
	Lage in Bereich der ÖV Güteklassen A-G4	✓ <b>Lage innerhalb der Güteklassen E und F</b>

➔ Die Kriterien sind erfüllt. → „**Besonders berücksichtigungswürdiges öffentliches Interesse**“ **nachweisbar.**

**Orts- und Landschaftsbild, Schutzgüter des Landschaftsschutzgebietes:**

Anwendung der Checkliste für die Beurteilung der Landschaftsverträglichkeit anhand des Leitfadens für Siedlungserweiterungen in der Wachau

Für die Siedlungserweiterung wurde die Checkliste angewendet – Details sh. Formular im Anhang.

**Zusammenfassung des Ergebnisses:**

Die Siedlungserweiterung befindet sich in der **Talebene** innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes. **Zusammenhängende, unverbauete Landschaftsräume** bleiben unbeeinflusst. Die **Kompaktheit** der Siedlung wird nicht beeinträchtigt. Der Bereich liegt in der Dürnsteiner „Vorstadt“ etwa 115m von der Altstadt entfernt, vor der **Landschaftskulisse** Schlossberg. Landschaftskulisse und **Ensemble Altstadt** bleiben dank der Kleinräumigkeit der Siedlungserweiterung, der Entfernung zur Altstadt und der bestehenden (Wachauzone Kat. IV) und geplanten Vorgaben im Teilbebauungsplan (Höhenbegrenzung) unbeeinträchtigt.

**Prägende lineare Strukturen** wie die vorbeiführende Gemeindestraße und die Donau, an der sich die bestehende Siedlung orientiert, werden weiter betont bzw. eingefasst. Die Siedlungserweiterung greift nicht in einen gestuften Siedlungsrand ein. Typische **Landschaftssituationen** bleiben aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes unbeeinträchtigt.

Die Bauländerweiterung **gliedert sich** in ihrem Flächenausmaß in die bestehende **Ortsstruktur ein** (lediglich eine Bauparzelle). Die bestehende regionstypische „Beziehung zwischen Siedlung und Landschaft“ wird durch die Siedlungserweiterung fortgesetzt (lineare Struktur an der Donau und Anschmiegen an die Reliefform).

Die Siedlungserweiterung liegt gegenüber einer denkmalgeschützten Villa und im Nahbereich von weiteren **denkmalgeschützten Villen**. Diese **kleinräumigen baulichen Dominanten** werden in der Form berücksichtigt, dass die Höhe der auf der Erweiterung möglichen Bebauung an diese Situation angepasst wird: Bauklasse I an der Gemeindestraße und Bauklasse I,II an der tieferliegenden Donauseite entsprechend dem angrenzenden Baubestand. Weiters ist anzumerken, dass die Villen höher liegen und durch die bestehende Bebauung von Bewegungslinien (außer direkt vorbeiführende Gemeindestraße) eingeschränkt sichtbar sind. Die Erlebbarkeit von der Gemeindestraße aus bleibt unbeeinträchtigt.

Eine **Orientierung der zukünftigen Bebauung** der geplanten Bauländerweiterung an **traditionellen Strukturen** wird durch die Kleinräumigkeit der Erweiterung, durch die Lage innerhalb der Schutzzone (**Wachauzone Kat. IV**, u.a. Begrenzung der Geschoße) und die Ausweitung der Bebauungsplanvorgaben (insb. Höhenbegrenzung, geschlossene Bauweise) weitgehend sichergestellt. Neue Erschließungsstraßen sind nicht notwendig.

Raumordnungsfachliche Variantenprüfung

**Kurzdarstellung der Planungsalternativen und der Nullvariante**

Nachfolgend wird der raumordnungsfachliche Variantenvergleich dargelegt:

**Planungsalternativen:**

- **Nullvariante:** keine Änderung des Flächenwidmungsplans im ggst. Bereich, Beibehaltung der Widmung Glf, keine Reduktion des Wohnbaulandes innerhalb des HQ100-Bereichs, keine Änderung des Teilbebauungsplans, keine Herstellung eines Objektschutzes
- **Variante 01:** Rückwidmung von BA innerhalb des HQ100-Bereichs, BA-Erweiterung im Bereich des als Glf gewidmeten Hausgartens, Erweiterung in einem Ausmaß von ca. 365m<sup>2</sup> entsprechend der obigen Darstellung, Vp-Erweiterung entsprechend der obigen Darstellung zur Herstellung des Objektschutzes, der gleichzeitig eine Parkgarage darstellt, Integration des Baubestandes „Heuriger“ in das Bauland (BS-Heurigenbetrieb), Erweiterung der Vorgaben im Teilbebauungsplan entsprechend der Vorgaben des angrenzenden Baulandbereichs, (keine Dichtevorgabe, geschlossene Bauungsweise, straßenseitig Bauklasse I, zur B3 Bauklasse I,II)
- **Variante 02:** entsprechend Var. 01, jedoch keine Rückwidmung von Bauland und keine Integration des Heurigenlokals in das Bauland (weiterhin Glf) und Abstimmung der Planung des Objektschutzes auf die bestehende Bebauung

Raumordnungsfachliche Einschätzung der Auswirkungen des „Best Case“ im Projektverfahren auf das Landschaftsbild, den Erholungswert der Landschaft, ökologische Funktionstüchtigkeit im betroffenen Lebensraum, die Schönheit und Eigenart der Landschaft, den Charakter des betroffenen Landschaftsraumes:

Zum Begriff der „**nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes**“: Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Sinne des NÖ Naturschutzgesetzes §7 Abs 2 Z. 1 (Bewilligung von Anlagen außerhalb des Ortsgebietes) liegt lt. Verwaltungsgerichtshof vor (vgl. GZ 2006/10/0116), „*wenn das Bild der Landschaft prägende Merkmale durch das Vorhaben derart beeinflusst werden, dass sich der Gesamteindruck, den die Landschaft optisch vermittelt, nachteilig verändert. Die nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hängt daher davon ab, wie sich das Vorhaben in das vorgefundene, durch bereits vorhandene Eingriffe mitbestimmte Wirkungsgefüge einfügt.*“

Die Umwidmung erfolgt innerhalb des Ortsgebietes. Sie ermöglicht eine **Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsgebietes**. Wenn hier überhaupt der Begriff des „Landschaftsbildes“ zur Anwendung kommt, dann handelt es sich um einen „zusätzlichen Eingriff“ in das Landschaftsbild in einem bereits durch einen vorhandenen menschlichen Eingriff beeinflussten Landschaftsbild. Dazu lautet das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshof GZ 2001/10/10: „*Handelt es sich um einen **zusätzlichen Eingriff**, dann ist entscheidend, ob sich diese weitere Anlage oder Einrichtung in das vor ihrer Errichtung gegebene und durch bereits vorhandene menschliche Eingriffe mitbestimmte*

*Wirkungsgefüge der bestehenden Geofaktoren einfügt oder eine Verstärkung der Eingriffswirkung hervorruft.“*

Mit der korrespondierenden **Änderung des Teilbebauungsplans** werden für den Bereich **Bebauungsvorgaben** festgelegt. Die Gebäudehöhe wird so festgelegt, dass die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung auf gleicher Ebene nicht überragt werden. (Details sh. Erläuterungsbericht zum Teilbebauungsplan).

Dadurch wird sichergestellt, dass sich die Zu- und Neubauten in das vor ihrer Errichtung gegebene und durch bereits vorhandene menschliche Eingriffe mitbestimmte Wirkungsgefüge der bestehenden Geofaktoren einfügen und **keine Verstärkung der Eingriffswirkung** hervorruft.

Die Baulandwidmung erfolgt in einem sehr untergeordneten Ausmaß und in Kombination mit Vorgaben im Teilbebauungsplan. Dadurch wird sichergestellt, dass der bestehende **Erholungswert der Landschaft**, die **Schönheit und Eigenart der Landschaft** und der **Charakter des betroffenen Landschaftsraumes** nicht beeinträchtigt wird.

Die **ökologische Funktionstüchtigkeit** im betroffenen Lebensraum ist durch die Baulanderweiterung nicht bedroht: bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensiv gärtnerisch gestaltete Fläche ohne altem Baumbestand und keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen durch deren Entfall „erhebliche Umweltauswirkungen“ zu erwarten sind.

**Bewertung und Vergleich der Umweltaspekte der dargestellten Varianten**

In der folgenden Tabelle werden erhebliche Umweltaspekte bei der Durchführung der Planungsalternativen und der Nullvariante miteinander verglichen.

Tabelle 8: Darstellung der Umweltaspekte der Planungsalternativen und der Nullvariante

Symbole der Beurteilung: + **Verbesserung**, o/+ **geringfügige Verbesserung**, o **weder wesentliche Verbesserung, noch wesentliche Verschlechterung**, -/o **geringfügige Verschlechterung**, - **Verschlechterung**

Variante:	Nullvariante	Variante 01	Variante 02
<b>UMWELTASPEKT<sup>18</sup></b> <b>Bewertungskriterium</b>	// Beibehaltung der Flächenwidmung und keine Änderung des Teilbebauungsplans	Umwidmung Glf → BA, Glf → 1. Ebene: Vp, 2. Ebene: BS-Heurigenbetrieb, Glf → Vp, BA → Vp und Ergänzung des Teilbebauungsplans (keine Dichtevorgabe, geschlossene Bauweise, Bauklasse I straßenseitig, Bauklasse I,II donauseitig)	entsprechend Var. 01, jedoch keine Rückwidmung von Bauland und keine Integration des Heurigenlokals in das Bauland (weiterhin Glf) und Abstimmung der Planung des Objektschutzes auf die bestehende Bebauung
<b>TIERE, PFLANZEN, LEBENSÄUERE</b>			
<b>Artenschutz, Erhaltung der Biotopausstattung und -vernetzung, Habitatfunktion</b>	Eine Bebauung der Hausgartenfläche kann sowohl mit der aktuellen (Glf) als auch mit den geplanten Widmungen (BA, Vö) erfolgen. Der nordöstliche Teil des Vorgartens ist überwiegend versiegelt. Hier bestehen zwei Obstbäume. Die Gartenfläche im Süden ist Richtung Gemeindestraße intensiv gärtnerisch gestaltet. Im Westen überwiegt Rasenfläche mit Einzelbäumen und Sträuchern. Die Umwidmungsfläche wird in Richtung B3 teilweise durch eine Steinmauer begrenzt. Die Steinmauer grenzt direkt an die Landesstraße B3 an und ist daher als Lebensraum beeinträchtigt. Bei der Nullvariante ergibt sich weder eine wesentliche Verbesserung, noch eine wesentliche Verschlechterung für Tiere, Pflanzen und Lebensräume.	Bei der Fläche für die Siedlungserweiterung handelt es sich um eine intensiv gestaltete Gartenfläche ohne relevanten Baumbestand für die Schutzgüter des Vogelschutzgebietes und ohne relevante Vorkommen von geschützten Arten. Die Bereiche, die von Glf in Vp umgewidmet werden, sind teilweise bereits versiegelt. Die Steinmauer grenzt direkt an die stark befahrene B3 an und ist als Lebensraum beeinträchtigt. Für die Parkgarage, die als Objektschutz auf der neuen Vp-Fläche umgesetzt wird, ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen, dessen Umsetzung per Vertragsraumordnung gesichert wird.	Vgl. Var. 01
	o	o	o
<b>MENSCHLICHE GESUNDHEIT UND SACHWERTE</b>			
<b>Standortgefahren, Oberflächen-abfluss, Hochwasser-abfluss</b>	Wird der Plan nicht geändert, so verbleiben wesentliche Teile des für Wohnen bzw. Ferienwohnungen genutzten Teils des Gebäudekomplexes auf von HQ100 betroffenen Bauland.	Die Umwidmung ist einerseits Grundlage für das Ausweichen des Wohnbaulandes auf eine nicht von HQ100-betroffene Fläche. Andererseits kann durch die Umwidmung Glf → Vp ein Objektschutz hergestellt werden.	wesentliche Teile des für Wohnen bzw. Ferienwohnungen genutzten Teils des Gebäudekomplexes verbleiben auf von HQ100 betroffenem Bauland
	-	+	-
<b>Unfallgefahr, Verkehrsabwicklung, Verkehrssicherheit</b>	Bei der Nullvariante können die Stellplätze nicht weiter ausgebaut werden. Die Verkehrsabwicklung kann im Vergleich zur Variante 01 nicht weiter optimiert werden.	Die Umwidmung Glf → Vp ermöglicht die Schaffung von der für den Betrieb notwendigem privatem Parkraum mit positiven Effekten auf Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Verkehrsflächen.	Bei Beibehaltung der Bebauung auf den Gst. .66/1 und .66/2 kann deutlich weniger Parkraum geschaffen werden.
	-	+	-
<b>Beeinträchtigung für andere Standorte, Planungskonflikte</b>	keine	keine Auswirkungen auf das Bewertungskriterium	keine Auswirkungen auf das Bewertungskriterium
	o	o	o
<b>Lärm</b>	Bestehendes, aber bereits bebautes Wohnbauland direkt an Lärmemittenten B3 angrenzend, keine Reduktion des Wohnbaulandes direkt angrenzend an die B3	Reduktion des Wohnbaulandes direkt angrenzend an den Lärmemittenten B3 und Erweiterung in einem geringer verlärmten Bereich basierend auf eine Dokumentation der Einhaltung der Ausnahmeregelungen (sh. oben). Integration eines bereits überwiegend bebauten Bereichs mit Lärmwerten über den Richtwerten für den vorbeugenden Gesundheitsschutz in Bauland, jedoch hier keine Ausweisung von Wohnbauland, sondern 1. Ebene: Vp, 2. Ebene: Bauland-Sondergebiet Heurigenlokal = kein lärmsensible Nutzung.	Bestehendes, aber bereits bebautes Wohnbauland direkt an Lärmemittenten B3 angrenzend, keine Reduktion des Wohnbaulandes direkt angrenzend an die B3
	-/o	o/+	-

<sup>18</sup> vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG, ABTEILUNG RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK: Leitfaden zur strategische Umweltprüfung in der örtlichen Raumordnung Niederösterreichs. St. Pölten, 2005. (S. 19ff)

LANDSCHAFT ALS MENSCHLICHER AKTIONSRaum			
<b>leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft</b>	Landwirtschaftlicher Betrieb aufgrund Hochwassersituation beeinträchtigt	keine land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen, Verbesserung der Entwicklungsmöglichkeiten eines eingesessenen landwirtschaftlichen Betriebs (Heurigenbetrieb, Beherbergungsbetrieb)	Teilweise Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit des Baulandes im Vergleich zu Var. 01
	-	+	-/o
<b>Interessen der Jagd und Fischerei</b>	keine Auswirkungen auf das Bewertungskriterium	keine Auswirkungen auf das Bewertungskriterium	Entspricht Var. 1
	o	o	o
<b>Gebiete mit besonderer Erholungs-eignung, Landschaftsbild</b>	innerhalb des Gültigkeitsbereichs des Teilbebauungsplans Dürnstein, jedoch im als Glf gewidmeten Bereich des Gst. 18/3 lediglich Schutzzone ohne Bebauungsvorgaben, ein landwirtschaftliches Gebäude / Bauwerke, die sich bzgl. der Höhe an dem umliegenden Baubestand orientieren, sind auch mit der aktuellen Widmung umsetzbar.	Baulanderweiterung geht mit der Ergänzung von Bebauungsvorgaben, insb. Regelung der Gebäudehöhe, einher. Denkmalgeschützte Villa höherliegend und bereits baulich überformt Anpassung der Bauklasse an die Vorgaben für das angrenzende bestehende Bauland.	Entspricht Var. 1
	-/o	o	o
LUFT UND KLIMA			
<b>Klima und Mikroklima</b>	Die aktuell als Glf gewidmeten Flächen könnten auch im Planungsnullfall jederzeit bebaut werden, wodurch eine innerörtliche Grünfläche mit positivem Effekt auf das Mikroklima wegfallen würde.	Eine innerörtliche Grünfläche mit positivem Effekt auf das Mikroklima fällt weg. Ihr Bestand ist aber durch die aktuelle Flächenwidmung nicht abgesichert.	Entsprechend Var. 1
	-/o	-/o	-/o
<b>Schadstoffe</b>	Absiedlung und Neubau des Betriebes außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches würden im Vergleich zu einem Um- und Ausbau zu mehr Schadstoffen führen	Weniger Schadstoffe bei Aus- und Umbau im Vergleich zu Absiedlung	Entsprechend Var. 1
	-/o	o/+	o/+
BODEN UND WASSER			
<b>Bodenverbrauch, Versiegelungsgrad</b>	Absiedlung und Neubau des Betriebes außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches würden wahrscheinlich im Vergleich zu einem Um- und Ausbau zu einem höheren Bodenverbrauch führen. Glf könnte auch aktuell mit landw. Bauwerken bebaut werden, jedoch weniger wahrscheinlich bzw. mit geringerem üblichen Versiegelungsgrad.	Aus- und Umbau wahrscheinlich mit geringerem Bodenverbrauch verbunden als Umsiedlung BA-Erweiterung führt zu einen höheren Versiegelungsgrad als zu erwartende Bebauung auf der Glf-Widmung	Entsprechend Var. 1
	-/o	o	o
<b>Stoffeintrag, Erschöpfung, Uferfreihalt-ung</b>	Ohne Objektschutz Stoffeintrag durch die Überflutung des Siedlungsbereichs möglich	Objektschutz wird in Form einer Parkgarage hergestellt, ggfs. ebenfalls Stoffeintrag durch verunreinigte Oberfläche	Entsprechend Var. 1
	-	-	-
KULTURELLES ERBE, ORTSBILD			
<b>Archäolog. Fundgebiete, Denkmalschutz</b>	denkmalgeschützte Objekte (Villa) im Nahbereich; auf der Widmung Glf sind Bauwerke umsetzbar, im rechtskräftigen Bebauungsplan ist aktuell für die Glf-Fläche keine Regelung der Gebäudehöhe vorgesehen.  Keine archäologischen Fundgebiete betroffen	denkmalgeschützte Objekte (Villa) im Nahbereich; Erlebbarkeit von der Gemeindestraße bleibt unbeeinträchtigt. Direkt betroffenen Villa (Gst. 12) von den Bewegungslinien B3, Treppelweg und Donau aufgrund der bestehenden Bebauung und des Bewuchses auch bisher nur eingeschränkt erlebbar.  Ggst. Fläche liegt tiefer als die Grundfläche der denkmalgeschützten Villa, Einschränkung der möglichen Gebäudehöhe über den Teilbebauungsplan vorgesehen (sh. korrespondierende Änderung des TBEP) Keine archäologischen Fundgebiete betroffen	Entsprechend Var. 1
	-/o	o	o

<b>Ortsbild</b>	Aktuell mögliche Umsetzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes innerhalb der Siedlung in einem von Villen optisch beeinflussten Bereich könnte zu einer Störung des Ortsbildes führen, jedoch Vorgaben in Verbindung mit der Wachauzone Kat. IV zu berücksichtigen. Aktuell keine Höhenbeschränkung im Bebauungsplan auf Gf	Vorgesehene Regelungen im Teilbebauungsplan, insbesondere die bereits auch auf der Widmung Gf festgelegte Wachauzone der Kat. IV verhindern eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes.	Entsprechend Var. 1
	-/o	o	o
<b>Weltkulturerbe Wachau</b>	Bestehende Wachauzonenkategorie IV und III → Einbindung der Wachauzonenkommission bei Bauvorhaben  Bei der Nullvariante wäre ein Ausbau der Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten auf dem exponierten Baulandteil direkt an der B3 möglich und geplant.	Rückwidmung und Baulanderweiterung im ggst. Bereich für Ausbauvorhaben erfolgt auf Anraten der Wachauzonenkommission Konsultation der Wachauzonenkommission sh. oben → keine Bedenken gegenüber der Umwidmung Bestehende Wachauzonenkategorie IV und III → Einbindung der Wachauzonenkommission bei Bauvorhaben Ergänzung von Bebauungsvorgaben (insb. bzgl. Gebäudehöhe) im Teilbebauungsplan im Bereich der Baulanderweiterung	Wachauzonenkategorie IV und III → Einbindung der Wachauzonenkommission bei Bauvorhaben  Bei dieser Variante wäre ein Ausbau der Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten auf dem exponierten Baulandteil direkt an der B3 möglich und geplant.
	-/o	+	-/o
<b>WEITERE SCHUTZGÜTER</b>			
<b>Techn. Infrastruktur und Energie, Energietransport (bestehende Anlagen und Eignungsbe-reiche, bestehende Trassen), öffentliche Ausgaben</b>	Eine Hochwasserschutzmauer alternativ zum geplanten Objektschutz wäre in diesem Bereich mit hohen Kosten verbunden, da das vom Talgraben kommende Wasser über die mobile Hochwasserschutzbauer im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße in die B3 gepumpt werden müsste. Durch die Maßnahme können öffentliche Mittel eingespart werden	Deutlich geringere öffentliche Ausgaben bei Umsetzung eines Objektschutzes.	Der geplante Objektschutz müsste auf den Baubestand angepasst geplant werden. Der geplante Flutungsbereich der Parkgarage wäre aufgrund des Baubestandes deutlich geringer.
	-	+	-

Quelle: Eigene Zusammenstellung, 09/25.

Tabelle 9: Übersicht zur Bewertung des Einflusses der Varianten auf die betrachteten Umweltaspekte

Variante	-	-/o	o	o/+	+	Kontrollsumme
<b>Nullvariante</b>	5	8	3	0	0	16
<b>Variante 1</b>	1	1	7	2	5	16
<b>Variante 2</b>	5	3	7	1	0	16

Punkte	-2	-1	0	1	2
--------	----	----	---	---	---

Variante	-	-/o	o	o/+	+	Summe	Reihung
<b>Nullvariante</b>	-10	-8	0	0	0	-18	3
<b>Variante 1</b>	-2	-1	0	2	10	9	1
<b>Variante 2</b>	-10	-3	0	1	0	-12	2

Quelle: Eigene Darstellung, 09/25.

Aus dem Variantenvergleich geht die **Variante 1** als **bestgereichte Variante** hervor.

Bei der Nullvariante ist mit den größten negativen Effekten auf die bewerteten Umweltaspekte zu rechnen.

**Maßnahmen zur Verhinderung, Verringerung bzw. zum Ausgleich von erheblichen negativen Umweltauswirkungen:**

Bei der Variante 1 werden bereits Maßnahmen zur Verhinderung bzw. Verringerung von erheblichen negativen Umweltauswirkungen berücksichtigt.

Bei der Umsetzung der erstgereichten Variante ist sicherzustellen, dass die in die Bewertung eingeflossenen Bebauungsvorschriften im Teilbebauungsplan vorgegeben werden (sh. korrespondierende 5. Änderung des Teilbebauungsplans Dürnstein). Ein Raumordnungsvertrag sichert die tatsächliche Umsetzung des Objektschutzes, der diese Umwidmung notwendig macht.

**3.1.5 Interessenabwägung und Begründung**

Es liegt im Interesse der Gemeinde, die **Erhaltung und den Ausbau** des hier langjährig ansässigen **Betriebes** auf dem ggs. Bereich zu unterstützen. Es liegt im **öffentlichen Interesse** die Grundlagen für die **Fertigstellung des Dürnsteiner Hochwasserschutzes**, zu dem dieser noch fehlende **Objektschutz** gehört, zu schaffen und die Fristen für die Nutzung der zugesprochenen **Fördermittel** und die mit **Ende 2027 begrenzte wasserrechtliche Bewilligung** für die Umsetzung dieses Objektschutzes einzuhalten. Eine Hochwasserschutzmauer alternativ zum geplanten Objektschutz wäre in diesem Bereich mit hohen Kosten verbunden, da das vom Talgraben kommende Wasser über die mobile Hochwasserschutzmauer im Bereich der Einmündung der Gemeindestraße in die B3 gepumpt werden müsste. Durch die Maßnahme können **öffentliche Mittel eingespart** werden.

Wie in der Strategischen Umweltprüfung bereits dargelegt wurde, werden die Interessen in Zusammenhang mit dem **Schutz des Orts- und Landschaftsbildes** durch die Erweiterung des **Teilbebauungsplanes** und die Einbeziehung der **Wachauzonenkommission** bei der Umsetzung des Bauvorhabens berücksichtigt. Weiters ist der Objektschutz/Parkgarage mit einem **begrüntem Flachdach** vorgesehen.

Die **Rückwidmung von Bauland** an der B3 erfolgt entschädigungslos mit entsprechender Bestätigung des Eigentümers. Die **Umsetzung des Objektschutzes** und die **zeitnahe Bebauung der Baulanderweiterung** werden per **Vertragsraumordnung** gesichert.

Weiters wird mit der Umwidmung das öffentliche Interesse an der **Verbesserung der Verkehrs- bzw. Parkplatzsituation** im Bereich des Heurigenbetriebes unterstützt.

Mit der Umwidmung gelingt auch eine **Verlagerung von Bauland** vom direkt an die B3 angrenzenden Bereich in einen weniger verlärmten Bereich.

Weitere Interessen sind aktuell – vor Umsetzung der öffentlichen Auflage – nicht bekannt. Es liegt ein überwiegendes Interesse an der Umwidmung vor.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	44
-------------	--	----

### 3.2 Änderungspunkt 02) verschoben

Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 02 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.3 Änderungspunkt 03) verschoben

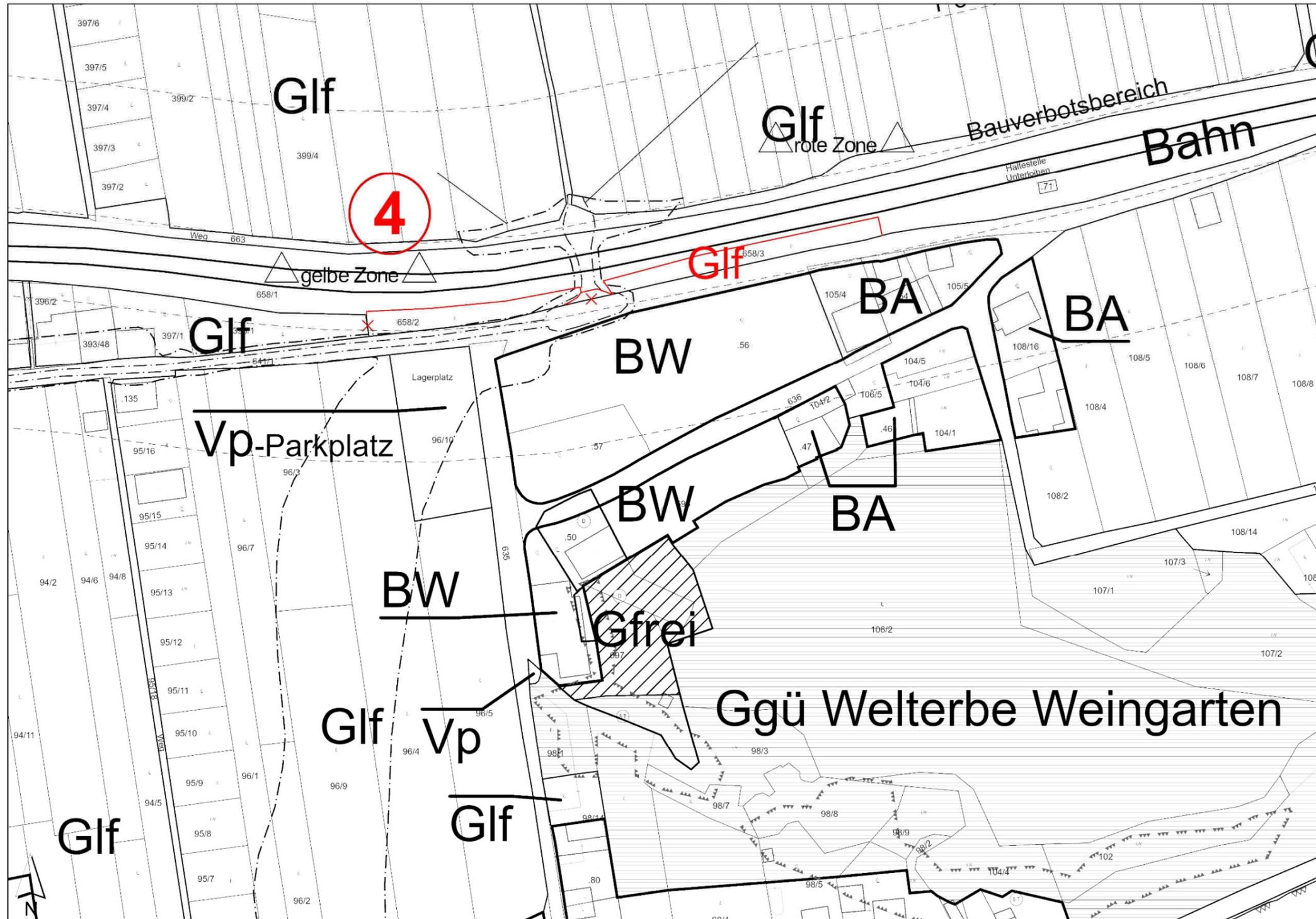
Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 03 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.4 Änderungspunkt 04) Erstmalige Festlegung einer Widmung entlang der Bahn, Kenntlichmachung Bahn → Glf; Gst. 658/2, 658/3, KG Unterloiben

#### **3.4.1 Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung**

Die Grundstücke 658/2, 658/3, KG Unterloiben befindet sich nicht mehr im Eigentum der NÖVOG, sondern in Privatbesitz. Die Kenntlichmachung Bahn ist für diese Grundstücke zu löschen und eine passende Widmung festzulegen. Entsprechend der bestehenden Nutzung und der bestehenden Flächenwidmung im Bereich des Bahndamms soll die Widmung **Grünland-Land- und Forstwirtschaft** festgelegt werden.

Abbildung 9: Darstellung der geplanten Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 03/25.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	46
-------------	--	----

**Flächenausmaß der Umwidmung:**

Tabelle 10: Flächenausmaß der Umwidmung

Widmung lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan	Geplante Widmung	Flächenausmaß
Kenntlichmachung Bahn	GlF	749 m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Angabe auf Basis des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Dürnstein, 09/2025.

### 3.4.2 Änderungsanlass

Die Änderung basiert auf wesentlichen Änderungen der Grundlagen: die Fläche wurde von der Betreibergesellschaft der Wachaubahn, der NÖVOG, verkauft und wird nun für Zwecke, die nicht der Bahnnutzung entsprechen, genutzt.

### 3.4.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

**Betroffene Grundstücke, Eigentum und Flächennutzung:**

Tabelle 11:

betroffen Grundstücke	Eigentum	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung
658/2, KG Unterloiben	Privateigentum	Bahndamm, Obstbäume	Keine Nutzungsänderung vorgesehen
658/3, KG Unterloiben	Privateigentum	Bahndamm, Wiese	Keine Nutzungsänderung vorgesehen

Quelle: DKM-Stand: 04/2025, Lokalausweis, Auskunft der Gemeinde 2025

**Nutzungen im Umfeld der Umwidmungsfläche:**

- **Norden:** Bahngleise der Wachaubahn
- **Osten:** Unterführung Bahn mit Stützmauer, daran anschließend ist der Bahndamm im Eigentum der NÖVOG
- **Süden:** Stützmauer zur Gemeindestraße, Straßenbeleuchtung, öffentliche Parkplätze
- **Westen:** Weingarten, daran angrenzend Presshäuser

**Lage und Gelände:**

Die Fläche liegt am Bahndamm und weist ein entsprechendes Gelände auf. Das Gst. 658/2, KG Unterloiben ist terrassiert. Die Grundstücke sind teilweise durch Stützmauern begrenzt.

***Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz:***

Aufgrund des Geländes, des Flächenzuschnitts und der Größe der beiden Flächen und der gewählten Widmung und der damit verbundenen eingeschränkten Nutzbarkeit der Fläche, werden keine maßgeblichen Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz erwartet.

***Abschätzung der Verkehrsauswirkungen:***

Durch die Widmungsmaßnahmen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Verkehr.

Weitere relevante Grundlagen sind der **Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen** des beiliegenden Screening-Formulars zu entnehmen.

***Fotodokumentation:***

Abbildung 10: Foto des von der Änderung betroffenen Bereichs

Aufnahmestandort: Südlich der Umwidmungsfläche, Blickrichtung: Osten



Quelle: Eigene Aufnahme, 04/25.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	48
-------------	--	----

#### **3.4.4 Interessenabwägung und Begründung**

Die Notwendigkeit zur erstmaligen Festlegung einer Widmung wurde einleitend dargelegt. Die Wahl der Widmung **Grünland-Land- und Forstwirtschaft** basiert auf der bestehenden Nutzung und der im Bereich des Bahndammes im Umfeld dominierenden Widmung.

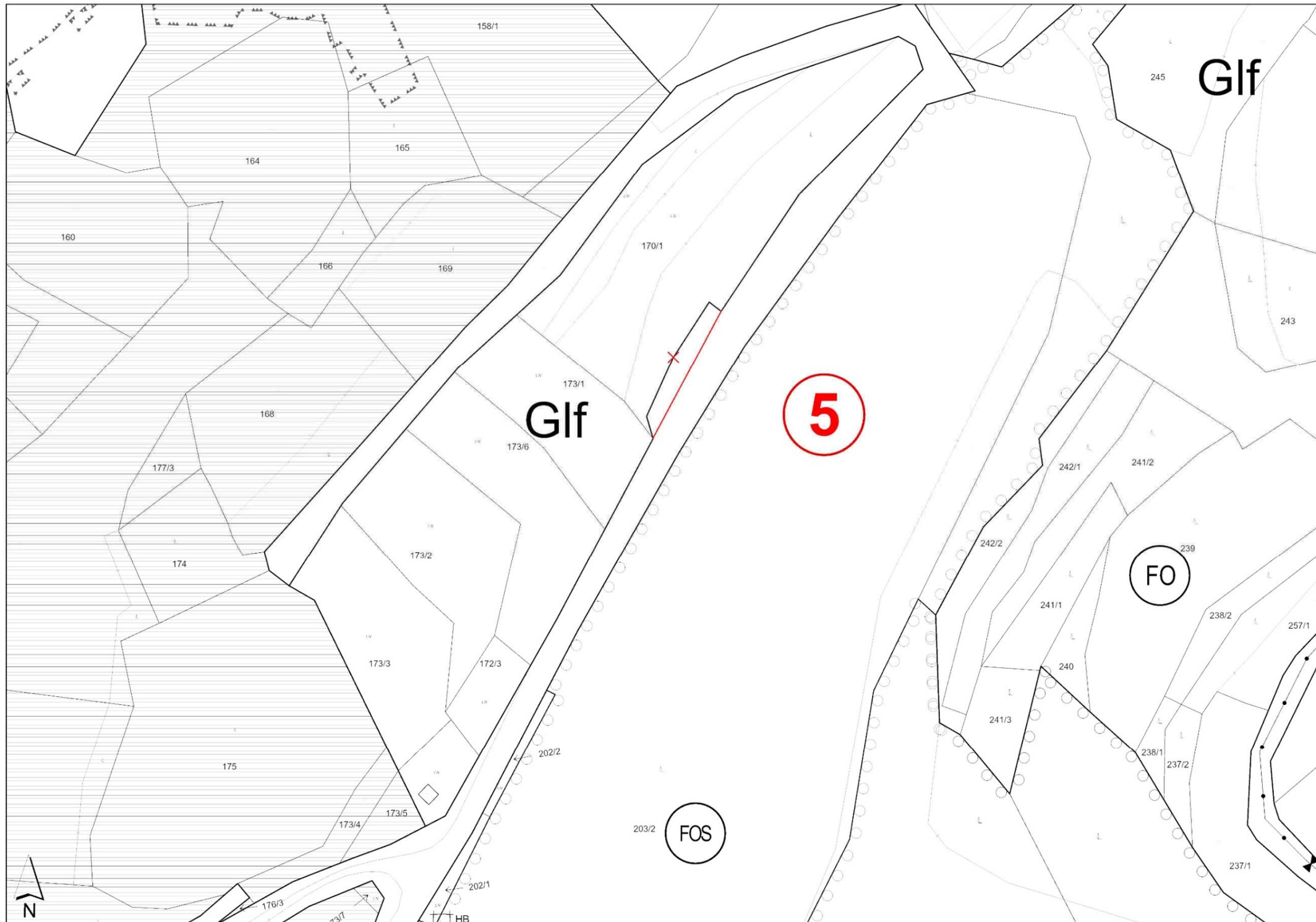
<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	49
-------------	--	----

### 3.5 Änderungspunkt 05) Umwidmung im Bereich Höhereck, Vö → Glf; Gst. 170/1, KG Dürnstein

#### **3.5.1 Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung**

Die Grenze des Straßengrundstücks 1580, KG Dürnstein in Besitz der Stadtgemeinde Dürnstein wurde verändert. Eine Fläche von 199m<sup>2</sup> wurden mit dem angrenzenden privaten Grundstück 170/1, KG Dürnstein vereinigt. Die Fläche wird weiterhin als Weingarten genutzt. Die Änderung stellt eine DKM-Anpassung dar, die jedoch aufgrund des Flächenausmaßes als Widmungsänderung dargelegt wird.

Abbildung 11: Darstellung der geplanten Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 03/25.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>51</b>
-------------	--	-----------

Tabelle 12: Flächenausmaß des Umwidmungspunkts

Widmung lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan	Geplante Widmung	Flächenausmaß
Vö	GlF	199 m <sup>2</sup>

Quelle: Eigene Angabe auf Basis des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Dürnstein, 03/25.

### 3.5.2 Änderungsanlass

Die Änderung basiert auf wesentlichen Änderungen der Grundlagen: Die Grundstücksgrenze wurde im ggst. Bereich geändert und an die Nutzungsgrenze Weingarten - Verkehrsfläche angepasst.

### 3.5.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

Die relevanten Grundlagen sind der **Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen** des beiliegenden Screening-Formulars zu entnehmen.

#### **Betroffene Grundstücke, Eigentum und Flächennutzung:**

Tabelle 13:

betroffenes Grundstück	Eigentum	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung
170/1, KG Dürnstein	Privateigentum	Weingarten	Keine Nutzungsänderung vorgesehen

Quelle: DKM-Stand: 04/2025, Lokalausweis, Auskunft der Gemeinde 2025

#### **Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz:**

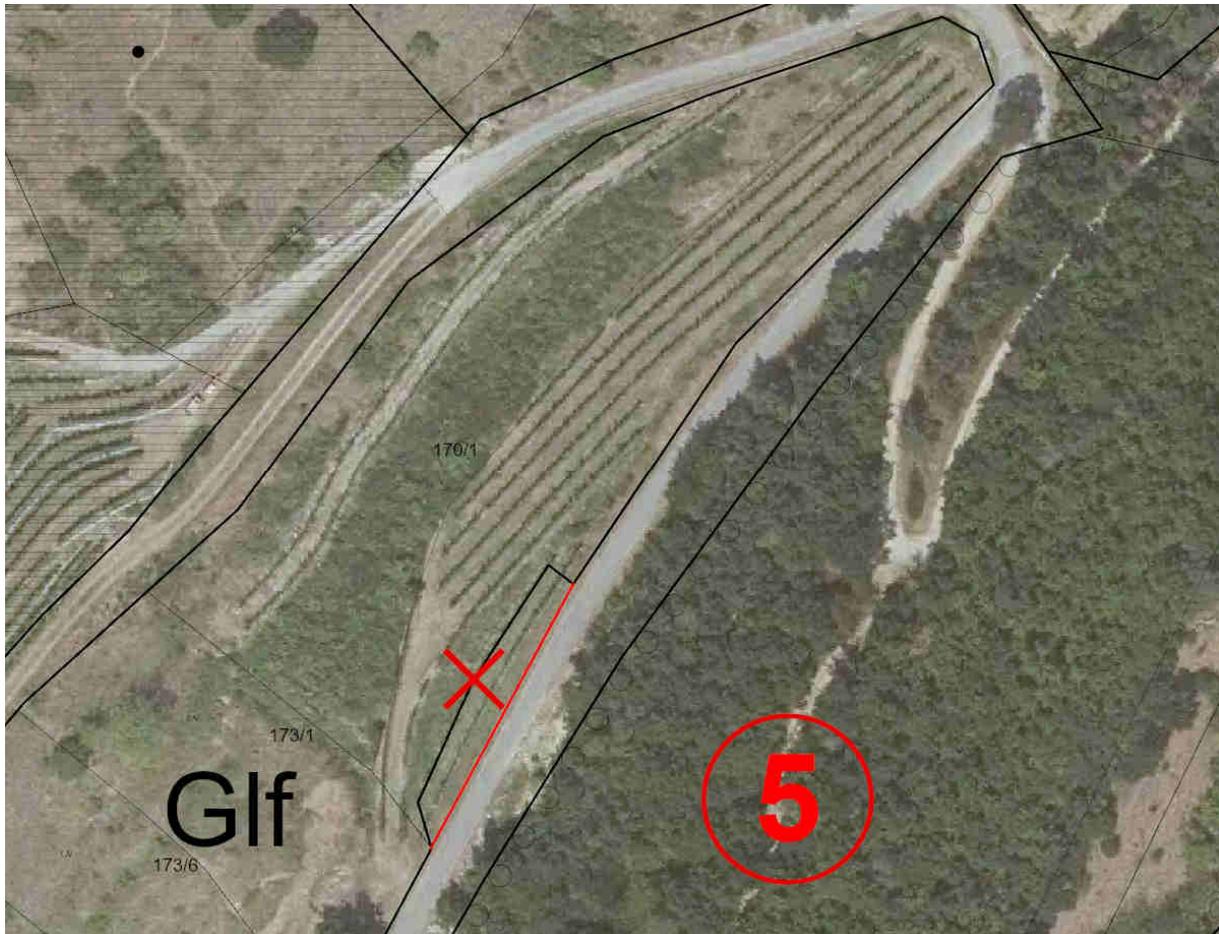
Beibehaltung der Nutzung Weingarten. Positiv im Vergleich zur Widmung Vö in Bezug auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, das Landschaftsbild sowie den Artenschutz.

#### **Abschätzung der Verkehrsauswirkungen:**

Durch die Widmungsmaßnahmen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Verkehr. Der angrenzende Erschließungsweg ist ausreichend breit.

**Fotodokumentation:**

Abbildung 12: Darstellung der geplanten Änderung mit Orthofoto



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 09/25.

**3.5.4 Interessenabwägung und Begründung**

Die Notwendigkeit zur Adaption der Widmung wurde einleitend dargelegt. Die Wahl der Widmung **Grünland-Land- und Forstwirtschaft** basiert auf der bestehenden Nutzung und der Nutzung der umliegenden Flächen als Weingarten.

<b>ÖROP</b>	STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	53
-------------	---	----

### 3.6 Änderungspunkt 06) verschoben

Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 06 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.7 Änderungspunkt 07) verschoben

Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 07 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.8 Änderungspunkt 08) verschoben

Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 08 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.9 Änderungspunkt 09) Umwidmung von Parkplätzen, Verkehrsfläche öffentlich (Vö) → Verkehrsfläche privat (Vp); Gst. 1570/1, 1570/2, 1570/3, 1572, 1554/6, KG Dürnstein, 31/3, 32, KG Oberloiben

#### 3.9.1 Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung

Vier **bestehende Parkplätze** die aktuell als **Verkehrsfläche-öffentlich (Vö)** gewidmet sind, sollen in „Verkehrsfläche privat (Vp)“ umgewidmet werden.

Von der Umwidmung sind folgende Parkplätze betroffen:

- **Parkplatz Dürnstein West P3** westlich der nördlichen Straßentunneleinfahrt (Tunneleinfahrt West)
- **Parkplatz** westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt (Tunneleinfahrt Ost)
- **Parkplatz P6** beim Bahnhof
- **Parkplatz P2 „Dürnstein Ost“** südöstlich der südlichen Straßentunneleinfahrt (Tunneleinfahrt Ost) an der B3

Auf drei der vier Parkplätze kommt der **Zusatz „Parkplatz“** zur Anwendung, womit die umsetzbaren Bauwerke eingeschränkt werden.

Der **gemeindeeigene Parkplatz P3** westlich der nördlichen Straßentunneleinfahrt auf dem Gst. 1572, KG Dürnstein ist **kein öffentliches Gut** und soll in **Verkehrsfläche privat** gewidmet werden. Aufgrund der Lage innerhalb des HQ30-Überflutungsgebietes, innerhalb der Kenntlichmachung Steinschlag und der Lage am denkmalgeschützten „Westlichem Stadtplateau“ soll der **Zusatz „ohne Gebäude“** ergänzt werden. Die Ergänzung des Zusatzes

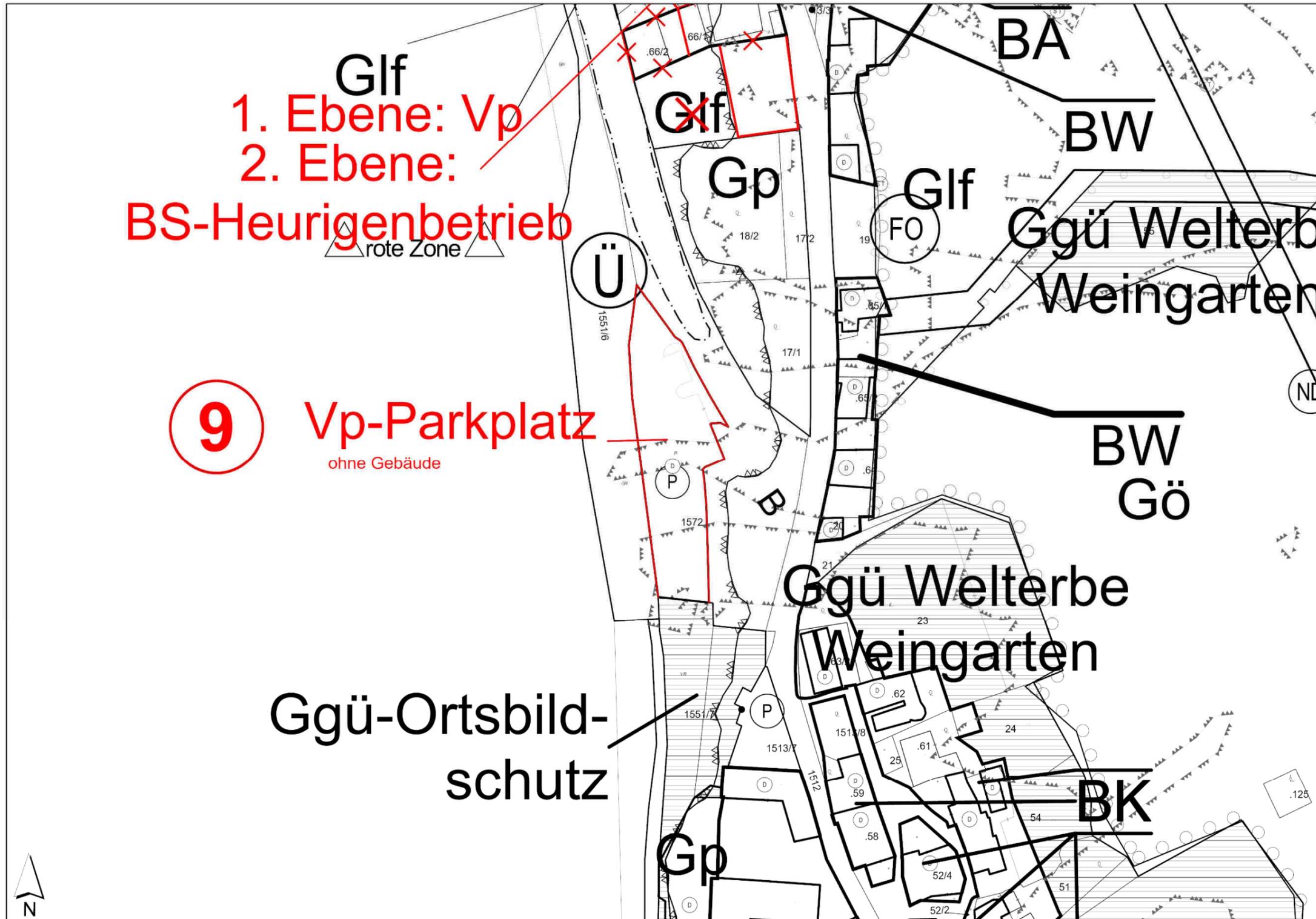
„ohne Bauwerke“ wurde aufgrund der notwendigen und bestehenden Parkautomaten verworfen.

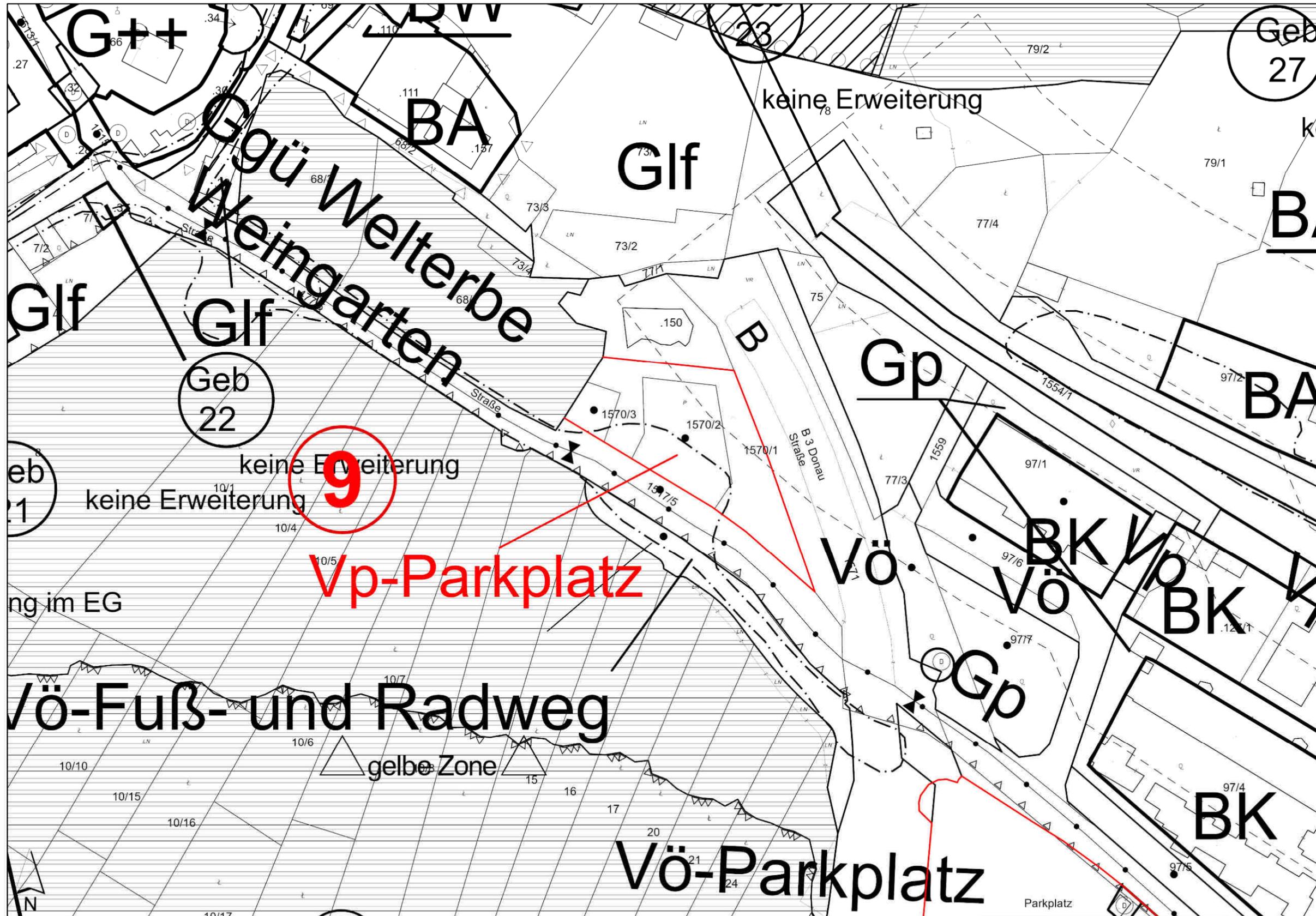
Der **Parkplatz westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt** auf den Parzellen 1570/1, 1570/2 und 1570/3, KG Dürnstein ist **öffentliches Gut** und befindet sich teilweise in **Besitz der Stadtgemeinde Dürnstein** und teilweise in **Besitz des Landes Niederösterreich**. Durch die Umwidmung in Vp soll die **Grundlage für die Vermietung der Stellflächen** durch die Stadtgemeinde Dürnstein geschaffen werden. (Hierfür werden Flächen des Landes NÖ von der Gemeinde gepachtet.) Basierend auf die Umwidmung soll die Fläche soll **aus dem öffentlichen Gut** entwidmet werden.

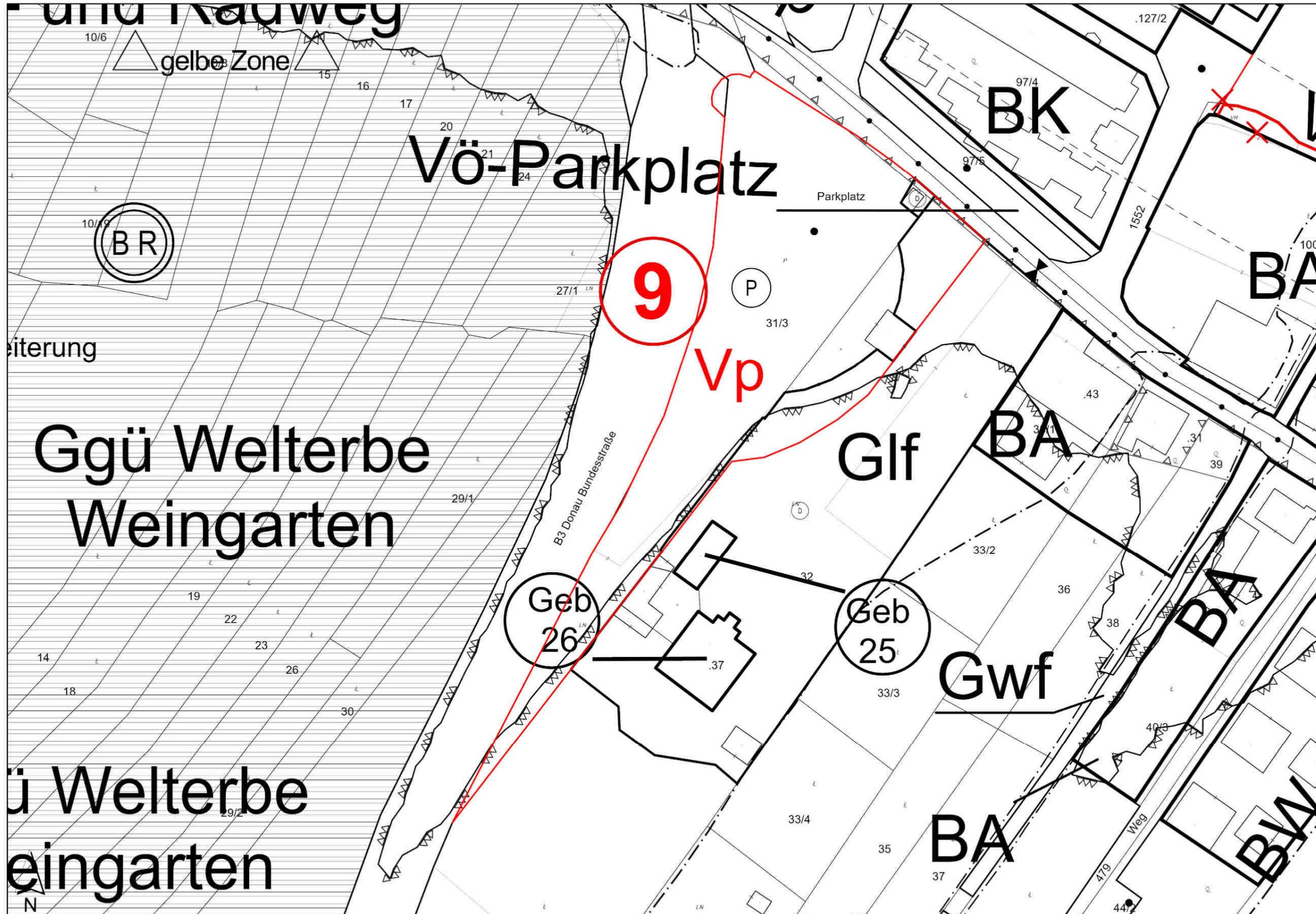
Der **gemeindeeigene Parkplatz P6** beim **Bahnhof** auf dem Gst. 1554/6, KG Dürnstein ist **kein öffentliches Gut**. Basierend darauf soll dieser Parkplatz ebenfalls in **Verkehrsfläche-privat** umgewidmet werden. Im Zuge dieser Umwidmung wird auch eine Anpassung der Widmungsgrenze zwischen Bauland und Verkehrsfläche vorgenommen. Hier soll das Bauland auf die gesamte Parzelle 100/1, KG Dürnstein ausgedehnt werden.

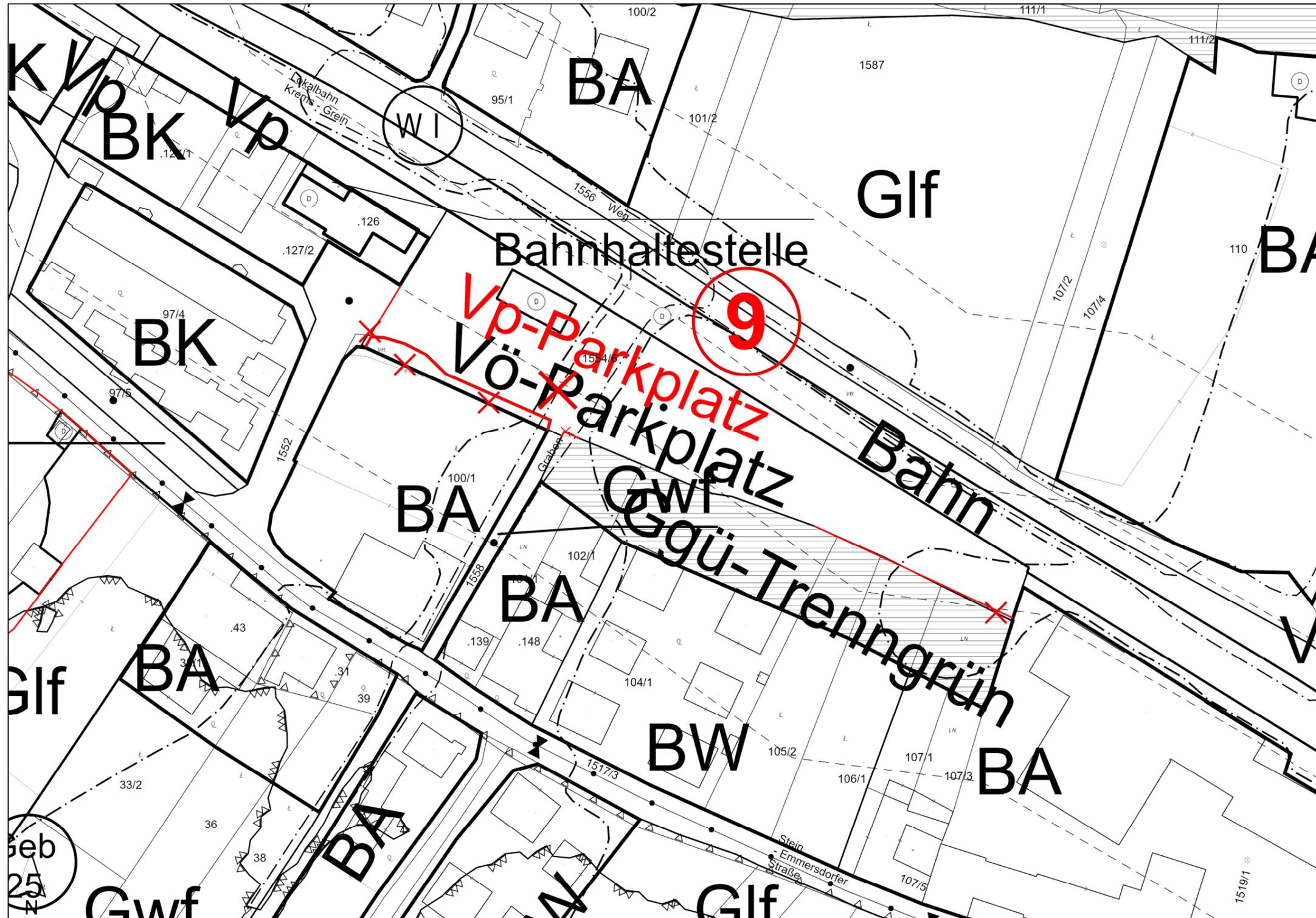
Der **gemeindeeigene Parkplatz P2** auf dem Gst. 31/3, KG Oberloiben, welches im Grundbuch als **öffentliches Gut** ausgewiesen ist, soll in Verkehrsfläche-privat umgewidmet werden. Der ebenfalls als Vö gewidmete **Kiosk** samt Grünfläche auf dem **Privatgrundstück 32**, KG Oberloiben soll ebenfalls in die Umwidmung einbezogen werden. Aufgrund der **gemischten Nutzung** dieser Verkehrsfläche wird der **Zusatz „Parkplatz“ hier nicht angewendet. Hintergrund dieser Änderung:** Die Stadtgemeinde Dürnstein hat 2017 per Gemeinderatsbeschluss eine **Parkabgabenverordnung** beschlossen (geändert am 30.03.2022, sh. Beilage). In dieser wird die Einhebung von Parkgebühren durch die Gemeinde geregelt - u.a. auf den von dieser Widmungsänderung betroffenen Parkplätzen. Als Grundlage wird in der Verordnung das **NÖ Kraftfahrzeugabgabengesetz** angegeben. Durch die Umwidmung wird sichergestellt, dass auf den ggst. Flächen von Seiten der Stadtgemeinde Dürnstein eine **Parkdauer über eine Kurzparkdauer von 3 Stunden hinaus** (vgl. §25 Abs. 1 Straßenverkehrsordnung 1960) beschränkt werden darf und eine **Parkabgabe über 2 EUR pro Stunde** (vgl. Beschränkung lt. §4 NÖ Kraftfahrzeugabgabengesetz) eingehoben werden darf.











Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 09/25.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	60
-------------	--	----

### 3.9.2 Änderungsanlass

Die Änderung basiert auf **wesentlichen Änderungen der Grundlagen** bzw. stellt in **Teilbereichen eine Korrektur** dar:

- **Parkplatz Dürnstein West P3:** Korrektur der Widmung - Die Fläche ist in Gemeindebesitz, aber **kein öffentliches Gut**.
- **Parkplatz westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt (Tunneleinfahrt Ost):** Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten steigenden touristische Nutzung - insbesondere im Bereich des Stadtzentrums - und des geringen Angebotes an Parkplätzen im Stadtbereich besteht erhöhter Bedarf an zentrumsnahen **Mietparkplätzen** von Seiten von Betrieben. Grundlage für die Vermietung von Stellflächen ist die Entwidmung aus dem öffentlichen Gut.
- **Parkplatz P6** beim Bahnhof: Korrektur der Widmung - Die Fläche ist in Gemeindebesitz, aber **kein öffentliches Gut**.
- **Parkplatz Dürnstein Ost P2:** Die Stadtgemeinde Dürnstein hat sich in den letzten 10 Jahren intensiv mit den Möglichkeiten der Einhebung von Parkabgaben bei gleichzeitiger Entlastung der hier wohnenden und wirtschaftenden Bevölkerung auseinandergesetzt (vgl. Parkabgabenverordnung anbei). Die Finanzlage der Gemeinde macht es notwendig, die Parkabgaben zu erhöhen. Aufgrund der einleitend dargelegten gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Einheben von Parkgebühren ist es notwendig, die Fläche aus dem öffentlichen Gut zu entwidmen und hierfür vorab die Widmung von Vö auf Vp zu ändern.

### 3.9.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

#### **Betroffene Grundstücke, Eigentum und Flächennutzung:**

Tabelle 14:

<b>betroffen Grundstücke</b>	<b>Eigentum</b>	<b>aktuelle Nutzung</b>	<b>geplante Nutzung</b>
1572, KG Dürnstein	Stadtgemeinde Dürnstein, <u>kein</u> öffentliches Gut	Gebührenpflichtiger Parkplatz Dürnstein West P3	Parkplatzbewirtschaftung über Vorgaben für Straßen mit öffentlichem Verkehr hinausgehend
1570/1, KG Dürnstein	Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung B) öffentliches Gut	Vermietete Stellflächen westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt	Vermietung von Stellflächen
1570/2, KG Dürnstein	Stadtgemeinde Dürnstein, öffentliches Gut	Vermietete Stellflächen westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt	Vermietung von Stellflächen

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>61</b>
-------------	--	-----------

1570/3, KG Dürnstein	Stadtgemeinde Dürnstein, öffentliches Gut	Vermietete Stellflächen westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt	Vermietung von Stellflächen
1554/6, KG Dürnstein	Stadtgemeinde Dürnstein, <u>kein</u> öffentliches Gut	Gebührenpflichtiger Parkplatz beim Bahnhof mit denkmalgeschützter Verladerampe der Wachauer Bahn	Parkplatzbewirtschaftung über Vorgaben für Straßen mit öffentlichem Verkehr hinausgehend
31/3, KG Oberloiben	Stadtgemeinde Dürnstein, öffentliches Gut	Gebührenpflichtiger Parkplatz „P2“ an der Landesstraße B3	Parkplatzbewirtschaftung über Vorgaben für Straßen mit öffentlichem Verkehr hinausgehend
Teil von 32, KG Oberloiben	Privatgrundstück	Kiosk mit Sitzgelegenheiten und Grünfläche	Keine Nutzungsänderung vorgesehen

Quelle: DKM-Stand: 10/2024, Auskunft der Gemeinde, 09/25

### ***Kentlichmachungen im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan:***

- **alle betroffenen Parkplätze:**
  - Landschaftsschutzgebiet
  - Natura 2000 Vogelschutzgebiet (wie fast das gesamte Gemeindegebiet)
- **P3 - Parkplatz westlich der nördlichen Straßentunneleinfahrt** auf dem Gst. 1572, KG Dürnstein:
  - denkmalgeschütztes „westliches Stadtplateau“<sup>19</sup>, Bescheid GZ: 12.957/8/95
  - steinschlaggefährdete Fläche
  - HQ100 gefährdete Fläche
  - HQ30 gefährdete Fläche
- **Parkplatz westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt** (Tunneleinfahrt Ost) auf den Gst. 1570/3, 1570/2, 1570/1, KG Dürnstein:
  - Landesstraße B angrenzend
  - tw. gelbe Gefahrenzone
- **Parkplatz P6 beim Bahnhof** auf dem Gst. 1554/6, KG Dürnstein:
  - denkmalgeschützte Verladerampe der Wachauer Bahn
  - rote und gelbe Gefahrenzone queren den bestehenden Parkplatz
- **Parkplatz Dürnstein Ost P2** auf dem Gst. 31/3, östlich der südlichen Straßentunneleinfahrt direkt an der B3:
  - Brunnenschutzgebiet
  - Im Randbereich HQ100-Überflutungsfläche

<sup>19</sup> Vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Liste\\_der\\_denkmalgesch%C3%BCtzten\\_Objekte\\_in\\_D%C3%BCrnstein](https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%C3%BCtzten_Objekte_in_D%C3%BCrnstein), abgefragt 06/25

- denkmalgeschütztes ehemaliges Gartenportal im Randbereich der Umwidmungsfläche
- Umwidmung tw. auf dem Gst. der denkmalgeschützten Villa Lindenstöckel

***Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz:***

Beibehaltung der bestehenden Nutzung als Parkplätze. Lediglich Änderung in der Bewirtschaftung (Erhöhung der Parkabgaben und ggfs. der max. Parkdauer). Neutral im Vergleich zur bestehenden Widmung Vö in Bezug auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz.

***Abschätzung der Verkehrsauswirkungen:***

Durch die Widmungsmaßnahmen ergeben sich positive Auswirkungen auf den Verkehr. Die Parkraumbewirtschaftung kann in der Stadtgemeinde differenzierter erfolgen. Es können Mietstellplätze für die ansässigen Betriebe angeboten werden. Durch die Erhöhung der Parkgebühren können Lenkungseffekte erzielt werden (Verlagerung des Individualverkehrs auf ÖV, Fahrgemeinschaften).

Weitere relevante Grundlagen sind der **Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen** des beiliegenden Screening-Formulars zu entnehmen.

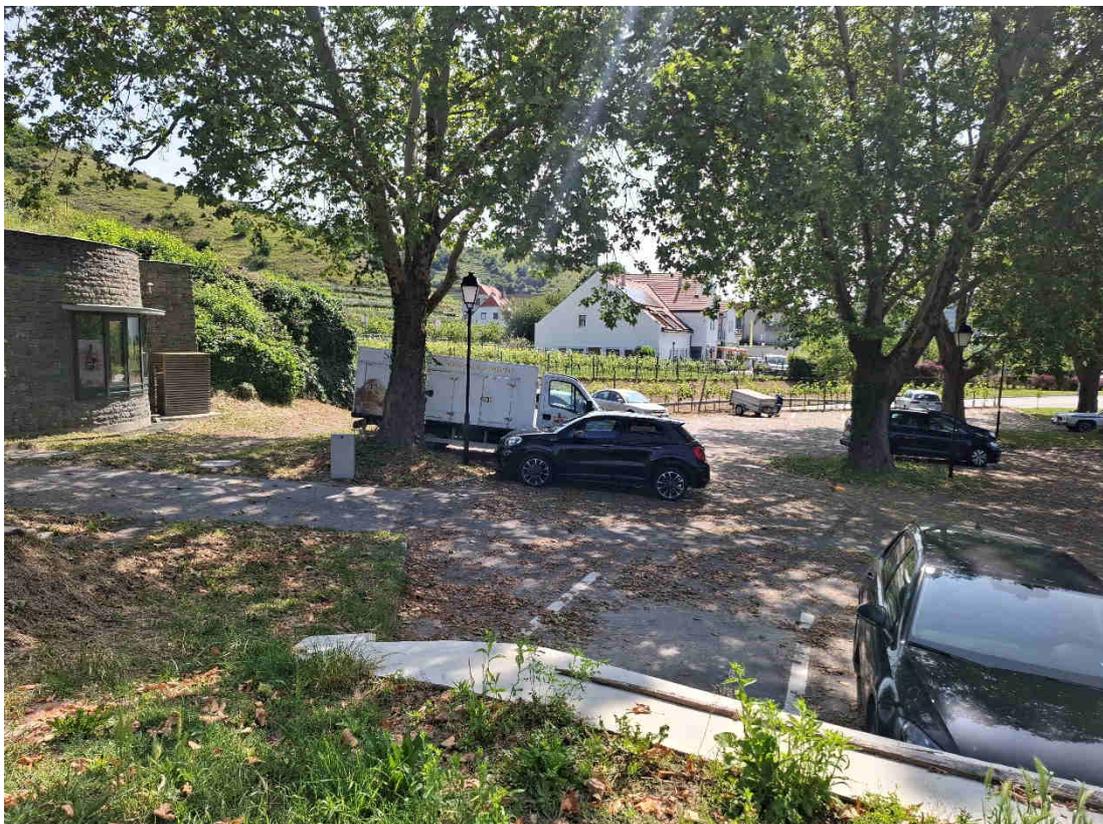
***Fotodokumentation:***

Abbildung 14: Foto der von der Änderung betroffenen Bereiche

**Parkplatz P3** westlich der nördlichen Straßentunnelleinfahrt



### Parkplatz westlich der südlichen Straßentunneleinfahrt



**Parkplatz P6 beim Bahnhof**

Quelle: Eigene Aufnahme, 06/25.

Parkplatz P2 „Dürnstein Ost“ südöstlich der südlichen Straßentunneleinfahrt an der B3



Quelle: [www.bing.com](http://www.bing.com), abgefragt 09/25.

### 3.9.4 Interessenabwägung und Begründung

Es liegt im **Interesse der Stadtgemeinde Dürnstein** die knappe Anzahl der Parkplätze im Bereich der Stadt Dürnstein in Bezug auf die Gemeindefinanzen und die unterschiedlichen Bedarfe der verschiedenen Nutzer\*innengruppen bestmöglich zu bewirtschaften.

Durch die Umwidmung der oben genannten Parkplätze in Gemeindebesitz gelingt es

- **Stellflächen** in einem begrenzten Ausmaß an in der Stadt ansässige Betriebe zu **vermieten** (Parkplatz westlich der südlicher Straßentunneleinfahrt (Tunneleinfahrt

Ost)). Für jedermann zugängliche Parkplätze stehen auf den hier dargelegten Parkplätzen weiterhin zur Verfügung.

- **Parkabgaben über 2 EUR/Stunde** einzuheben und damit auf die prekäre Finanzsituation der Gemeinde zu reagieren. Die Interessen der Bewohner\*innen und hier ansässigen Betriebe werden weiterhin durch die Regelung bzgl. Vergabe einer Parkkarte (vgl. Parkabgabenverordnung anbei) berücksichtigt.

Durch die Umwidmung wird auch **klargestellt**, dass die betroffenen Grundstücke, die aktuell **nicht zum öffentlichen Gut gehören**, auch **weiterhin nicht dem Gemeingebrauch gewidmet** werden sollen.

Eine Nutzung der Flächen für andere Zwecke als das **Abstellen von Fahrzeugen** (inkl. der für diese Nutzung erforderlichen Bauwerke und Grünraumgestaltung) wird von Seiten der Gemeinde nicht angestrebt.

Aufgrund der Betroffenheit des **Parkplatzes westlich der südlichen Straßentunnelleinfahrt** (Tunnelleinfahrt Ost) und des **Parkplatzes P6 beim Bahnhof** von Wildbach, wurde die Wildbach- und Lawinenverbauung konsultiert. Diese hat rückgemeldet (sh. anbei), dass die geplante Nutzung durch das Gefährdungspotential nicht beeinträchtigt wird und die Abflussverhältnisse durch die Nutzung nicht maßgeblich verändert werden.

Aus heutiger Sicht – vor Umsetzung der öffentlichen Auflage – liegt ein überwiegendes Interesse an der Umwidmung vor.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	<b>68</b>
-------------	--	-----------

### 3.10 Änderungspunkt 10) verschoben

Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 10 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.11 Änderungspunkt 11) verschoben

Der im Vorentwurf zum Screening und Scoping dargelegte Änderungspunkt 11 wird in ein nachfolgendes Verfahren verschoben.

### 3.12 Änderungspunkt 12) Verbesserung der Bebaubarkeit durch geringfügige Adaption der Baulandgrenze, flächengleiche Umwidmung BA → Glf und Glf → BA; Gst. 96/4, 96/5, KG Unterloiben

#### 3.12.1 Beabsichtigte Abänderung und Zielsetzung der Umwidmung

Um die **Bebaubarkeit** der **langjährigen Baulandreserven** am nördlichen Ortsrand von Unterloiben zu **optimieren**, soll die hintere Baulandgrenze, welche aktuell parallel zur vorne verlaufenden Landesstraße verläuft, im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Die Umwidmung soll so erfolgen, dass die Fläche des Baulandes nicht vergrößert wird.

Die Umwidmung wird **nur für zwei der fünf Parzellen** dieser unbebauten Baulandzone vorgenommen (Gst. 96/4, 96/5, KG Unterloiben). Die Gst. 96/8, 96/1 und 96/2, KG Unterloiben werden nicht in die Umwidmung einbezogen, diese sind von der gelben Gefahrenzone betroffen. Weiters gehören die beiden schmalen Gst. 96/1 und 96/2, KG Unterloiben unterschiedlichen Eigentümer\*innen. Die Baulandreserve sind erst durch Zusammenlegung bebaubar und eine Begradigung der hinteren Baulandgrenze würde ggf. mit einer Entschädigungspflicht verbunden sein, da die Rückwidmung und Baulandneuwidmung unterschiedliche Eigentümer\*innen betreffen würde (sh. nachfolgende Plandarstellung).



Tabelle 15: Flächenausmaß des Umwidmungspunkts

Widmung lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan	Geplante Widmung	Flächenausmaß
BA	Glf	33,6 m <sup>2</sup>
Glf	BA	33,6 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME</b>	<b>67,2 m<sup>2</sup></b>

Quelle: Eigene Angabe auf Basis des Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Dürnstein, 09/25.

### 3.12.2 Änderungsanlass

Die Änderung basiert auf wesentlichen Änderungen der Grundlagen: die Baulandreserven sind mit 3,41 ha in Dürnstein überschaubar. Die Möglichkeiten, neues Bauland auszuweisen, genauso. Im Zuge der Vorbereitung eines Bauvorhabens auf einer Parzelle innerhalb dieser langjährigen Baulandreservenzone ist aufgefallen, dass die Bebaubarkeit und damit die Attraktivität dieser Baulandreserven durch die Änderung der hinteren Baulandgrenze optimiert werden kann.

### 3.12.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

#### **Betroffene Grundstücke, Eigentum und Flächennutzung:**

Tabelle 16:

betroffen Grundstücke	Eigentum	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung
96/5, KG Unterloiben	Privateigentum	Als Weingarten genutzte Baulandreserve bzw. als Glf gewidmeter Weingarten.	Wohnhaus mit landwirtschaftlichem Betrieb
96/11, KG Unterloiben	Privateigentum	Als Weingarten genutzte Baulandreserve bzw. als Glf gewidmeter Weingarten.	Keine Nutzungsänderung bekannt

Quelle: DKM-Stand: 04/2025, Lokalausweis, Auskunft der Gemeinde 2025

#### **Nutzungen im Umfeld der Umwidmungsfläche:**

- **Norden:** Weingärten
- **Osten:** Gemeindestraße
- **Süden:** Landesstraße
- **Westen:** Weingarten

#### **Lage und Gelände:**

Die Fläche liegt am nördlichen Ortsrand von Unterloiben in Richtung Süden leicht abfallendem Gelände.

***Auswirkungen auf strukturelle und kulturelle Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz:***

Aufgrund der geringen Größe der Umwidmungsflächen und dem flächengleichen Abtausch der Widmung werden keine maßgeblichen Auswirkungen auf die strukturellen und kulturellen Gegebenheiten, das Orts- und Landschaftsbild sowie den Artenschutz erwartet.

***Abschätzung der Verkehrsauswirkungen:***

Durch die Widmungsmaßnahmen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Verkehr.

Weitere relevante Grundlagen sind der **Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen** des beiliegenden Screening-Formulars zu entnehmen.

**3.12.4 Interessenabwägung und Begründung**

Es liegt im Interesse der Gemeinde, die bestehenden Baulandreserven zu mobilisieren. Durch diese geringfügige und flächengleiche Änderung der Widmungsgrenze wird die Bebaubarkeit der zukünftigen Bauplätze und die Gestaltungsmöglichkeit der Hausgärten optimiert.

## 4 DOKUMENTATION DER AKTUALISIERUNG VON KENNTLICHMACHUNGEN UND DKM- ANPASSUNGEN

### 4.1 Aktualisierung von Kenntlichmachungen

Auf dem von der Änderung betroffenen Planblatt 02 werden folgende Aktualisierungen der Kenntlichmachungen vorgenommen:

#### 4.1.1 Kenntlichmachung der regionalen Siedlungsgrenzen

Die regionalen Siedlungsgrenzen laut neuem Regionalem Raumordnungsprogramm Raum Krems (LGBl. Nr. 14/2025) werden im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.

#### 4.1.2 Kenntlichmachung der Grundstücke im Eigentum der Gemeinde

Die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde lt. DKM 10/2024 werden kenntlich gemacht.

#### 4.1.3 Kenntlichmachung denkmalgeschützter Objekte

Folgende kürzlich unter Schutz gestellten Objekte werden kenntlich gemacht:

- Anlage Guts- / Winzerhof Rothenhof 2, Gst. .66, 453/1, 453/2, KG Unterloiben
- Anlage Guts- / Winzerhof Rothenhof 6, Gst. .70, 452/5, KG Unterloiben

Das August Kargl Denkmal wurde in den Park (Gst. 1559, KG Dürnstein) versetzt. Die Kenntlichmachung wurde angepasst.

Die DKM-Anpassungen – sh. unten – erfordern auch die Anpassung der Kenntlichmachung der Grundstücke mit denkmalgeschützten Objekten.

#### 4.1.4 Kenntlichmachung der Forstflächen

Die Kenntlichmachung der Forstflächen und des Schutzwaldes wurde kontrolliert und auf Basis der Nutzungsflächen der DKM 10/2025 und des Waldentwicklungsplans aktualisiert.

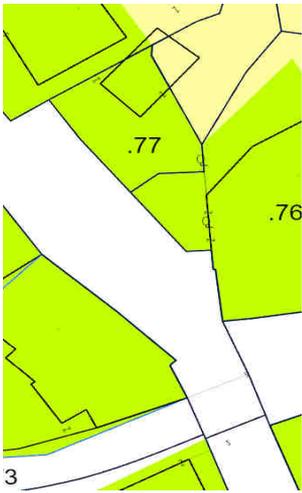
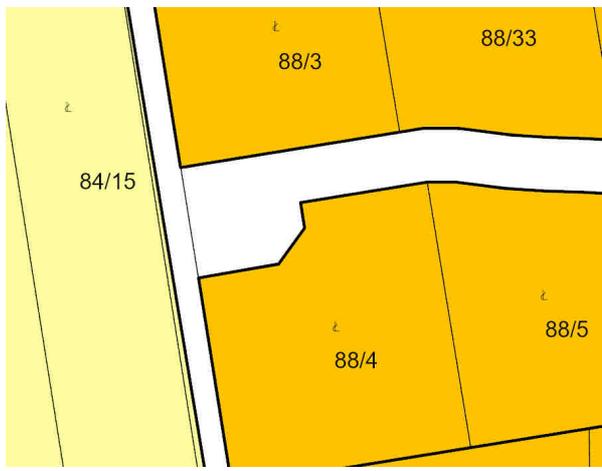
#### 4.1.5 Kenntlichmachung der öffentlichen Gebäude

Anpassung der Kenntlichmachung der öffentlichen Gebäude an die aktuelle Abgrenzung der Gebäude laut DKM 04/25.

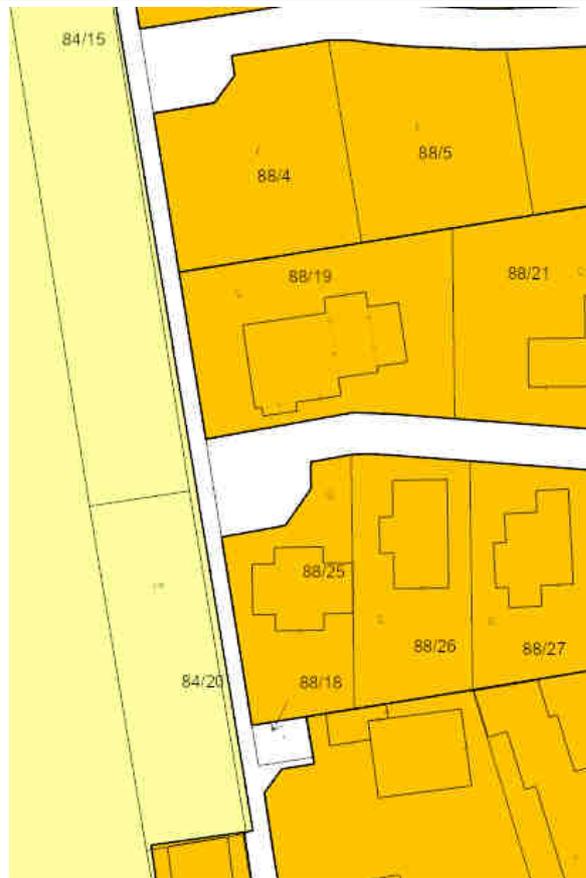
**4.2 DKM-Anpassungen**

Mit der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplans wird der DKM-Stand 01.04.25 dargestellt. Ergeben sich aus dem Vergleich DKM Stand 2020 und 2025 notwendige Anpassungen der Widmungsgrenze an die neu vermessenen Grundstücksgrenzen, so werden diese nachfolgend dargelegt.

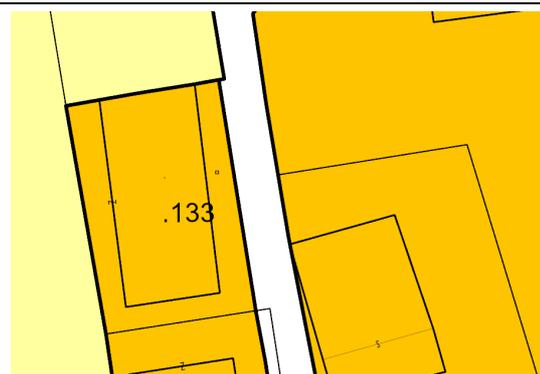
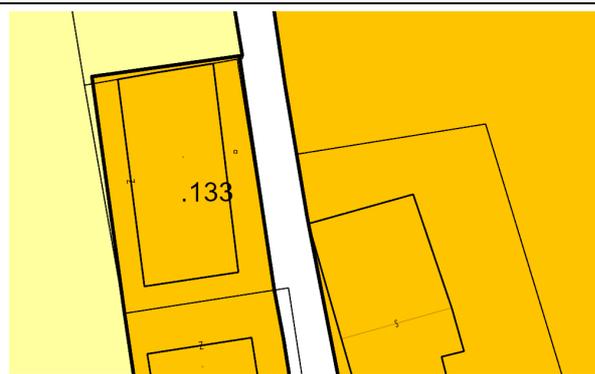
Abbildung 16: Darstellung der Anpassungen der Widmungsgrenze an die aktuelle DKM in Form von Vorher-Nachher-Darstellungen

VOR der DKM-Anpassung	NACH der DKM-Anpassung
<p>Beim Talgraben:</p> 	
<p>Siedlungserweiterung Unterloiben Nord - Umkehrplatz:</p> 	

Siedlungserweiterung Unterloiben Nord – westlich  
angrenzende Wegparzelle Gst. 87:



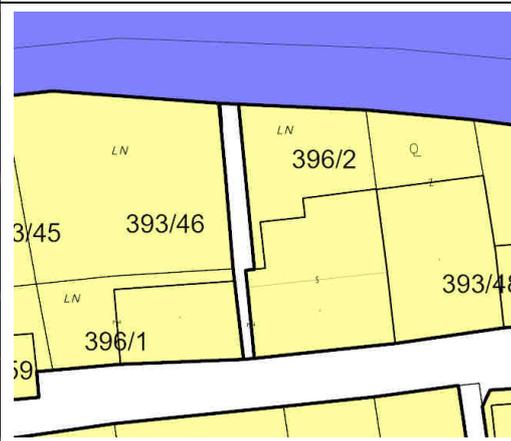
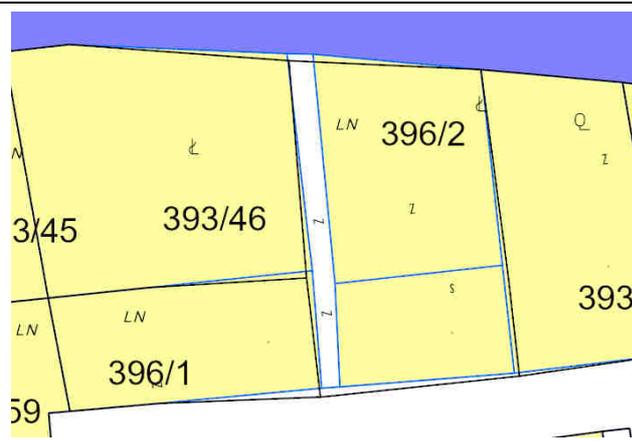
Unterloiben – Gst. .133:



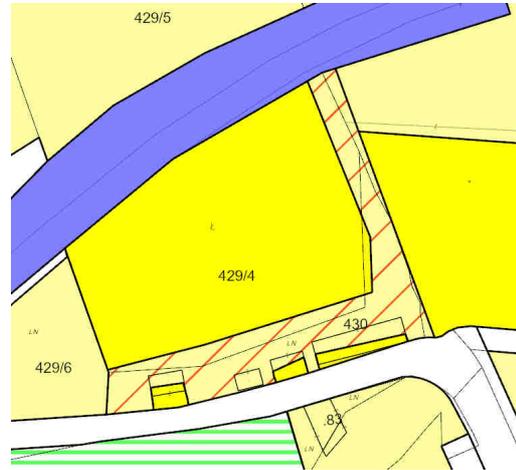
Unterloiben – Gst. 94/4:



Kellergasse Unterloiben:



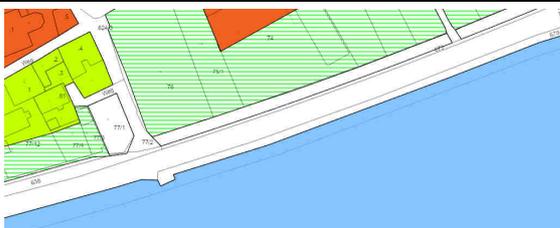
Rothenhof, Presshäuser:



Gst. 628, KG Unterloiben



Unterloiben – Abgrenzung Vö / Vp:



### Unterloiben West:



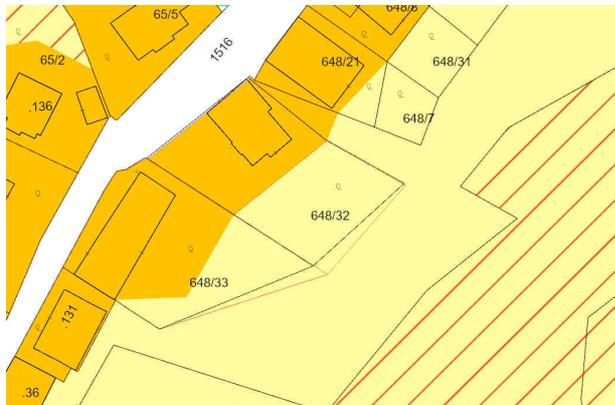
### Unterloiben, Gst. 695:



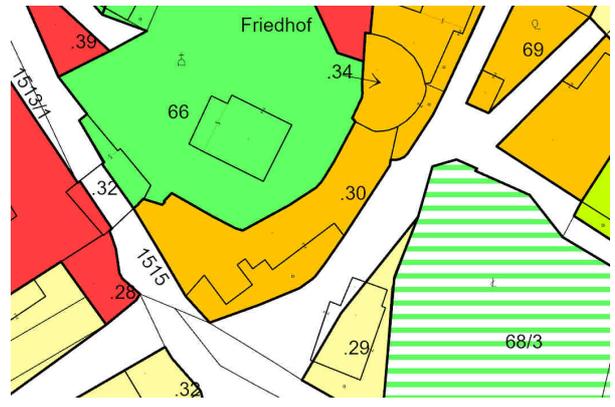
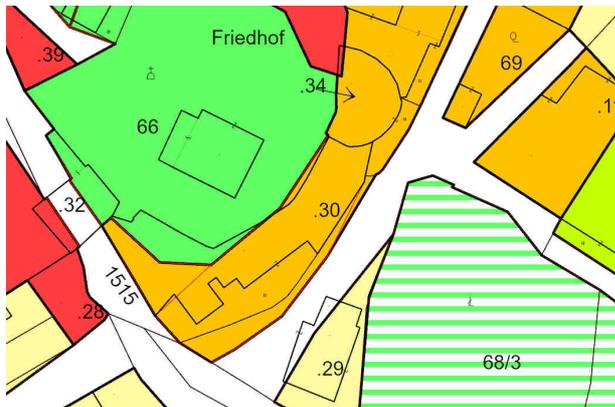
### Oberloiben Friedhof:



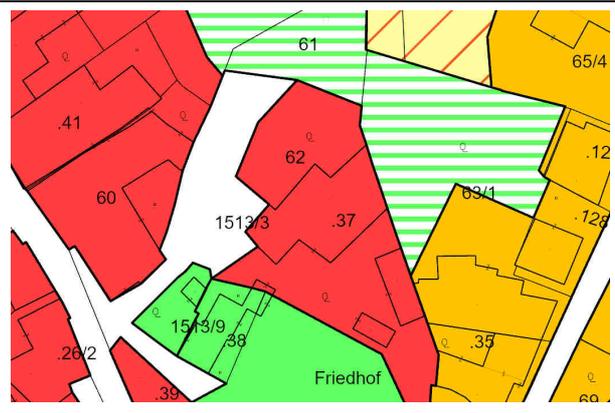
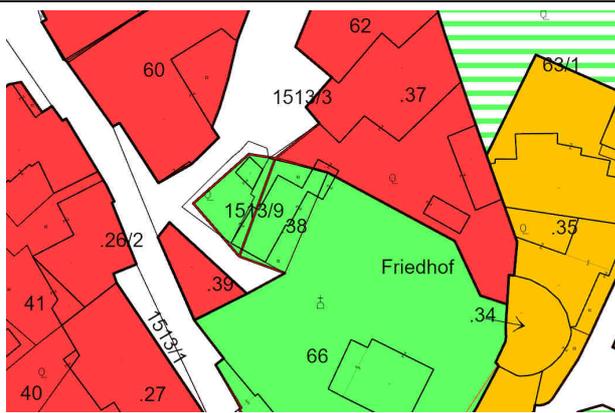
### Dürnstein – Äußerer Burgweg:



### Stadt Dürnstein – Friedhof, Äußerer Burgweg:



### Stadt Dürnstein – Widmung Grünland Parkanlage vor Friedhof – (Verkauf von öffentlichem Gut):



Stadt Dürnstein – Wasserstadt:



Stadt Dürnstein – Schloss Dürnstein Nord:



Unterloiben Nord:



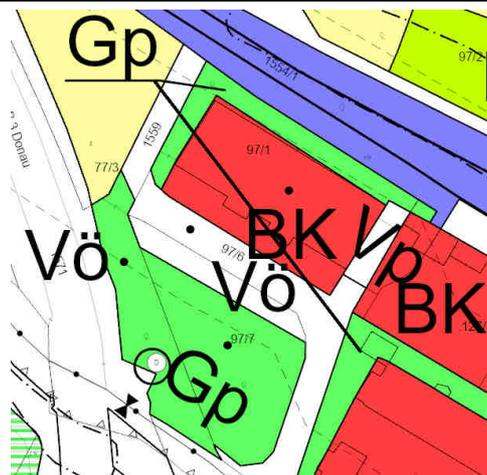
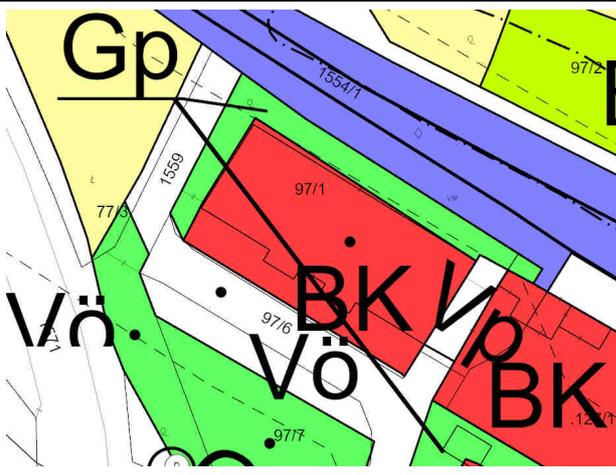
Unterloiben – Bereich Vp vor Bauland-  
Sondergebiet und Ggü:



Hinweis: Anpassung an ältere Grenzänderung  
bzw. Vermessung



Bereich Gst. 97/6, 1559, KG Dürnstein ...



Quelle: Eigene Darstellung 09/2025 auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans und der DKM-Stände 10/2020 und 04/2025.

<b>ÖROP</b>	STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	<b>A</b>
-------------	---	----------

## **ANHANG**