

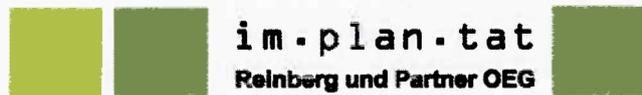
ÖROP

GEMEINDE GEDERSDORF
Änderung des Örtlichen
Raumordnungsprogrammes

Gemeine Gedersdorf
Politischer Bezirk Krems Land
PZ: ipt 31310 02/2008

Partielle Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ERLÄUTERUNGSBERICHT und ENTWURF

zur Vorlage an die NÖ Landesregierung
Krems, 08. Mai 2008



Technisches Büro für Raumplanung

Heinrich Öschlgasse 56
A – 3430 Tulln

Hafnerplatz 9
A – 3500 Krems

phone: +43 (0) 676 / 750 90 DW 20 oder 22

fax: +43 (0) 2272 / 63813

mail: office@im-plan-tat.at

web: www.im-plan-tat.at

Auf diesen Plan - dieses Schriftstück - bezieht sich
die Stellungnahme des Amtes d. NÖ Landesregierung
vom 30.6.2008, RU2-0-155/063-2008
NÖ Landesregierung
im Auftrag

Aus Urheberrechtsgründen wurden Abbildungen
entfernt - das Original kann auf Anfrage
übermittelt werden.

ÖROP	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	
-------------	--	--

Inhaltsverzeichnis:

1	ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUGRUNDE LIEGENDEN ÜBERÖRTLICHEN UND ÖRTLICHEN VORGABEN	1
1.1	Gesetze, Verordnungen und Bescheide	1
1.2	Konzepte, Studien und Leitfäden	1
2	DARSTELLUNG DER ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES	2
2.1	Punkt 1) Erweiterung des Betriebsgebiets Stratzdorf, KG Theiss – Ausbaustufe 1	2
2.1.1	Beabsichtigte Abänderungen	2
2.1.2	Änderungsanlass	3
2.1.3	Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlagen	4
2.1.4	Interessenabwägung und Begründung	6
2.2	Punkt 2) Erweiterung des Betriebsgebiets Stratzdorf, KG Theiss – Ausbaustufe 2	9
2.2.1	Beabsichtigte Abänderungen	9
2.2.2	Änderungsanlass	9
2.2.3	Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlagen	9
2.2.4	Interessenabwägung und Begründung	11
2.3	Punkt 3) Siedlungserweiterung Leithenstraße, KG Brunn im Felde - Stufe 1	12
2.3.1	Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	12
2.3.2	Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlagen	13
2.3.3	Interessenabwägung und Begründung	15
2.4	Punkt 4) Siedlungserweiterung Leithenstraße, KG Brunn im Felde - Stufe 2	16
2.4.1	Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	16
2.4.2	Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlagen	17
2.4.3	Interessenabwägung und Begründung	18
ANHANG		I

Umweltbericht

ÖROP	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	1
-------------	--	---

1 Überblick über die zugrunde liegenden überörtlichen und örtlichen Vorgaben

1.1 Gesetze, Verordnungen und Bescheide

- GEMEINDE GEDERSDORF: Örtliches Raumordnungsprogramm. Brunn am Gebirge, 1989). inkl. Flächenwidmungsplan.
- GEMEINDE GEDERSDORF: Bebauungsplan. Brunn am Gebirge.
- NÖ RAUMORDNUNGSGESETZ 1976 (NÖ ROG 1976), LGBL. 8000
- VERORDNUNG ÜBER EIN REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM NÖ MITTE, LGBL. 8000/76-0
- VERORDNUNG ZUR BESTIMMUNG EINES SCHONGEBIETES ZUR SICHERUNG EINER KÜNFTIGEN TRINKWASSERVERSORGUNG AUS DEM GRUNDWASSER IM BEREICHE VON TEILEN DER GEMEINDEN ROHRENDORF, GEDERSDORF, ETZSDORF-HAITZENDORF, GRAFENWÖRTH UND HADERSDORF-KAMMERN. LGBL. 6900/52--0
- NÖ SANIERUNGSGEBIETS- UND MAßNAHMENVERORDNUNG FEINSTAUB, LGBL. 8103/1-0

1.2 Konzepte, Studien und Leitfäden

- ARGE REINBERG UND PARTNER OEG / ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH: Kleinregionales Rahmenkonzept für eine Stadt-Umlandkooperation mit wirtschaftlichem Fokus im „Raum Krems“. Krems, 2005.
- werner consult: Hydrotechnisches Gutachten Umwidmungen Stratzdorf und Brunn im Felde. Wien, 2008.
- BUNDESDENKMALAMT: Fundstellendatenbank der Abt. f. Bodendenkmale des Bundesdenkmalamtes.
- NÖ GESTALTEN: Bebauungsstudie Gedersdorf KG Brunn im Felde. St. Pölten, 2004.
- ECOPLUS: Projektstudie - WP Gedersdorf / Krems Errichtung Betriebsgebiet Aufschließungskonzept. Wiener Neudorf, 2007.

ÖROP	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	2
-------------	--	----------

2 DARSTELLUNG DER ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES

2.1 Punkt 1) Erweiterung des Betriebsgebietes Stratzdorf, KG Theiss – Ausbaustufe 1

2.1.1 Beabsichtigte Abänderungen

Widmung Bauland Betriebsgebiet bzw. öffentliche Verkehrsfläche

Die derzeit als Glf gewidmete Fläche im Osten des bestehenden Betriebsgebietes soll als Bauland Betriebsgebiet BB gewidmet werden. Die Fläche wird im Norden von der S5 und im Süden von einer Gemeindestraße begrenzt. Diese Erweiterungsfläche grenzt im Westen direkt an das bestehende Betriebsgebiet an und dehnt sich in Richtung Osten etwa 310m aus.

Diese Ausbaustufe des Betriebsgebietes Stratzdorf ist die erste von insgesamt 3 geplanten Ausbaustufen. Stufe 2 ist unter Punkt 2 erläutert.

Für die Erweiterung sind folgende Widmungsänderungen notwendig:

Glf bzw. Vö → BB in einem Ausmaß von etwa 10,6ha

Glf → Vö in einem Ausmaß von etwa 0,9ha

BB → Vö in einem Ausmaß von etwa 850m² und

Insgesamt ist eine Fläche von etwa **11,6ha** von der ggst. Umwidmung betroffen.

Erschließung:

Die Erschließung der Erweiterungsfläche soll anknüpfend an die Verkehrsfläche im bereits bestehenden Betriebsgebiet erfolgen. Der Verlauf der Erschließungsstraße wurde der im Vorfeld von der EcoPlus erarbeiteten Projektstudie¹ zur Aufschließung und Parzellierung des zukünftigen Betriebsgebietes entnommen. Die optimale Führung dieser Verkehrsfläche durch das Betriebsgebiet ist wesentlich vom Platzbedarf der einzelnen zukünftigen Betriebe abhängig. Der festgelegten Straßenführung liegt die Annahme zugrunde, dass die Flächen von Betrieben mit großem Platzbedarf nachgefragt werden und daher keine engmaschige Verkehrserschließung notwendig ist.

¹ Vgl. • ECOPLUS: Projektstudie - WP Gedersdorf / Krems Errichtung Betriebsgebiet Aufschließungskonzept. Wiener Neudorf, 2007.

Um eine ausreichende und funktionsgerechte Erschließung und Entwässerung zu gewährleisten wird eine 11,50 m breite Verkehrsfläche² vorgesehen. Diese Breite entspricht der Breite der Verkehrsfläche im bereits bestehenden, angrenzenden Betriebsgebiet. Auf dieser Fläche sollen beidseitige Versickerungsmulden für die Entwässerung untergebracht werden.

Da die Verkehrsflächen im Betriebsgebiet in der ersten Ausbaustufe nicht verbunden werden, stellen diese Sackgassen dar, an deren Ende lt. §71 Abs. 3 – wenn es ihre Länge und Breite erfordert – Umkehrplätze anzuordnen sind. Die Länge der Sackgassen beträgt etwa 360 bzw. 590m. Zurücksetzen bzw. wenden ist hier für Lastkraftfahrzeuge nur schwer möglich bzw. kann aufgrund der in diesem Planungsstadium noch nicht festgelegten Straßengestaltung nicht garantiert werden. Daher ist im Flächenwidmungsplan eine Verkehrsfläche für die Anordnung eines Umwehrplatzes vorzusehen. Diese Fläche wurde mit 19x19m festgelegt. Für die Definition der notwendigen Abmessungen dieser Verkehrsfläche wurde die Wendeschleife für Lastkraftwagen bis zu 10m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Lkw 22,0t) herangezogen³.

2.1.2 Änderungsanlass

Die Änderung wird aufgrund wesentlicher Änderungen der Grundlagen durchgeführt.

Im Jahr 2004 wurde die Arge Raum Krems gegründet. Die beteiligten Gemeinden, darunter auch die Gemeinde Gedersdorf, kamen überein, künftig stärker zu kooperieren, um die Attraktivität des Standortes Raum Krems in wirtschaftlicher Hinsicht zu erhöhen. Konkreter Anlass für diese Kooperation war die Flächenknappheit im Gemeindegebiet von Krems.

Für die Erarbeitung von Lösungsansätzen für diese Stadt-Umlandkooperation wurde ein Kleinregionales Rahmenkonzept⁴ erarbeitet. Ein Ergebnis dieses Konzeptes war die Abschätzung des Flächenbedarfs für Betriebsansiedelungen in der Region und die Ausweisung von konkreten Flächen, die zukünftig interkommunal bewirtschaftet werden sollen.

Die gegenständliche Fläche ist eine von sechs Flächen im Raum Krems, die aufgrund ihrer Standorteignung und einer Ersteinschätzung der Verfügbarkeit als „interkommunale Kooperationsfläche“ definiert wurden.

² Vgl. ECOPLUS: Projektstudie – WP Gedersdorf / Krems, Errichtung Betriebsgebiet Aufschließungskonzept - Lageplan. Wiener Neudorf, 2007.

³ Vgl. FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESEN: EAE 85/95. Köln, 1995. (S. 52)

⁴ Vgl. ARGE „REINBERG UND PARTNER OEG / ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH: Kleinregionales Rahmenkonzept für eine Stadt-Umlandkooperation mit wirtschaftlichem Fokus im 'Raum Krems'. Krems, 2005.

2.1.3 Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlagen

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan inkl. Darstellung der Änderung (färbig, Vö = hellblau):

Quelle: im-plan-tat I Reinberg und Partner, eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 2008.

Kenntlichmachungen:

Für den ggst. Bereich bestehen im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan folgende Kenntlichmachungen:

- Grundwasserschongebiet
- Stromleitung 110kV

Die Beschränkungen der Nutzung der von der 110kV-Leitung betroffenen Flächen sind den bestehenden Dienstbarkeitsverträge zu entnehmen. In der ÖVE En 15 341 wird der notwendige Abstand von Bauten zu den Freileitungen mit 4m definiert. Vorgespräche mit der

EVN haben ergeben, dass eine Hebung der Leitungen zwar kostspielig, aber möglich wäre⁵, um die Nutzbarkeit der Fläche zu optimieren.

Abweichend von den Vorgaben im NÖ ROG §15 sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde folgende für die ggst. Umwidmung relevante Nutzungsbeschränkungen bisher nicht als Kenntlichmachungen eingetragen:

- HQ100 Abflussbereich
- Bodendenkmäler
- Natura 2000

Im Zuge der aktuellen Erarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts und der anschließenden Revision des Flächenwidmungsplans werden alle Kenntlichmachungen erhoben und in den Flächenwidmungsplan eingearbeitet. Der Abschluss der Revision des Flächenwidmungsplans ist mit Frühjahr 2009 geplant.

Darstellung der bisher im Flächenwidmungsplan nicht eingetragenen Kenntlichmachungen:

Quelle: im-plan-tat I Reinberg und Partner, eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 2008.

⁵ Mündliche Auskunft: M. Nessler, Gemeinde Gedersdorf, Mai 2008.

ÖROP	GEMEINDE GEDERSDORF Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes	6
-------------	--	----------

Eigentum und Flächennutzung:

Die betroffenen Parzellen sind in Privateigentum. Die Gemeinde Gedersdorf hat über alle bisher als Grünland gewidmeten und landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Grundeigentümern einen Optionenvertrag (Laufzeit 10 bzw. 15 Jahre) abgeschlossen. Mit dem von der Umwidmung BB → Vö betroffenen Grundstücksbesitzer wurden Vorgespräche geführt, die jedoch bisher zu keinem Ergebnis geführt haben. Alternativen zur Erschließung wurden daher bereits angedacht.

Gelände:

Das Grundstück liegt in ebenem Gelände.

Technische Infrastruktur:

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des Anschlusses an die Schnellstraße S5 und ist dadurch verkehrlich optimal erschlossen. Durch die Nähe zum Umspannwerk kann bei Bedarf eine sehr leistungsfähige Energieversorgung bereitgestellt werden. Die Nähe zum Kraftwerk Theiss eröffnet die Möglichkeit, Abwärme wirtschaftlich zu nutzen.

Der Wasser- und Abwasseranschluss (nur Schmutzwasser-, kein Regenwasserkanal) kann über die bestehenden Leitungen in der das bestehende Betriebsgebiet erschließenden Straße mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden. Die Kapazitäten (Leitungen, Pumpwerke, Kläranlage) sind für eine 8 ha große Betriebsgebietserweiterung vorhanden. Bei einer sehr abwasserintensiven Nutzung (die im Zuge der Umwidmung noch nicht absehbar ist) wäre die Notwendigkeit einer Vorpufferung der Abwässer im Gelände bzw. auch der Ausbau der Kapazitäten zu untersuchen.⁶

Landschaftsbild, Natur- und Umweltschutz:

Die Erhebungen zu den Schutzgütern wurden im Screeningformular und im beiliegenden Umweltbericht dokumentiert.

Angebot und Bedarf an Bauland-Betriebsgebietsflächen:

Der zusätzliche Bedarf an Betriebsgebietsflächen im Raum Krems wurde im Kleinregionalen Rahmenkonzept dargelegt⁷.

2.1.4 Interessenabwägung und Begründung

Gegensätzliche Interessen:

⁶ Vgl. Mündliche Auskunft, Hr. GAUSTERER, HydroIng, 2005.

⁷ Vgl. ARGE REINBERG UND PARTNER OEG / ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH: Kleinregionales Rahmenkonzept für eine Stadt-Umlandkooperation mit wirtschaftlichem Fokus im „Raum Krems“. Krems, 2005. S. 77ff

Dem Interesse der Schaffung einer wesentlichen Grundlage für die weitere wirtschaftliche Entwicklung im Raum Krems stehen folgende am ggst. Standort relevante gegensätzliche Interessen gegenüber:

- Schutz der Luftqualität
- Schutz von Boden und Wasser
- Schutz der menschlichen Gesundheit und Sachwerte (Hochwasser)
- Schutz von Erbe und Denkmal

Die Auswirkungen der Umwidmung auf die anderen Schutzgüter wurden im Zuge des Screenings als unerheblich oder positiv bewertet. Interessen in Bezug auf diese Schutzgüter werden demzufolge nicht verletzt.

Angeführt sei auch das im ÖROP der Gemeinde Gedersdorf festgehaltene Ziel, die „Ertragskraft der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe“ zu sichern. Ein wesentliches hier zu berücksichtigendes Interesse ist daher die Erhaltung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen.

Abwägung:

Die Ergebnisse des beiliegenden Umweltberichts stellen eine wesentliche Grundlage der Interessensabwägung dar.

- Schutz der Luftqualität

Die Luftqualität ist durch den Verkehr, der durch das Betriebsgebiet erregt wird, gefährdet. Wie im Umweltbericht ausgeführt wird, ist der Standort Gedersdorf trotz seiner Lage im Feinstaubsanierungsgebiet den anderen fünf Standorten des regionalen „Standort-Pools“ vorzuziehen, da jene Standort die nicht innerhalb des Feinstaubsanierungsgebietes liegen aufgrund ihrer geringen Fläche oder fehlenden Voraussetzungen als Alternativstandort ausfallen.

- Schutz von Boden und Wasser

Ein regionaler Vergleich des Bodenverbrauchs zeigt, dass der bestehende Bodenverbrauch im Landschaftsraum Gedersdorf im Vergleich zum Landschaftsraum Krems gering ist. Da in Gedersdorf lediglich 7% des Landschaftsraumes als Bauland genutzt werden bzw. als solches gewidmet sind und damit als „verbraucht“ definiert werden, überwiegt dieses Schutzinteresse hier nicht.

Das Thema Oberflächenabfluss wurde im Umweltbericht ausführlich behandelt. Die Zielsetzung lautet: Die Ableitung der Regenabflüsse bebauter Gebiete sollte aus ökologischer Sicht möglichst an den Wasserhaushalt natürlicher Flächen angeglichen werden.

Durch die Umsetzung kleiner Retentionsflächen innerhalb des Betriebsgebietes, deren Standort und Ausgestaltung flexibel, an den jeweiligen Betrieb (Ausmaß der versiegelten

Fläche, Verschmutzungsgrad der Flächen) angepasst ist, kann diese Zielsetzung am Besten erreicht werden.

Die Größe, Ausgestaltung und anzuwendende Technik dieser kleinen, über das Betriebsgebiet verteilten Retentionsflächen werden im gewerbebehördlichen Verfahren definiert. Die Widmung bestimmter Flächen als Gfrei zur Sicherung als Retentionsflächen im Flächenwidmungsplan ist daher nicht sinnvoll.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist keine Verschlechterung der Grundwassersituation zu erwarten. Das Schutzinteresse ist also mit dem Interesse an einer Erweiterung der Betriebsflächen vereinbar.

- Schutz von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen

Die Umwidmung bedeutet für die Landwirtschaft einen Verlust von 0,75% der in Gedersdorf als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Fläche (1.533ha⁸) bzw. 0,9% der in Gedersdorf für Acker-, Wein- bzw. Obstbau genutzten Fläche (1.322ha⁹). Der Boden als „mittelwertiges Ackerland“ bzw. „hochwertiges Ackerland“¹⁰ (Grenze verläuft über die Fläche) ausgewiesen.

Die Fläche liegt jedoch direkt an der S5, deren 4-spuriger Ausbau geplant ist. Aufgrund dieser Beeinträchtigung und der Tatsache, dass die Umwidmung lediglich 0,75% der für die Landwirtschaft verfügbaren Flächen betrifft und der Großteil der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Gemeinde ist als „hochwertiges Ackerland“ kategorisiert ist, kann von einem überwiegenden Interesse an der Erweiterung der BB-Flächen gesprochen werden.

- Schutz der menschlichen Gesundheit und Sachwerte (Hochwasser)

Da die ggst. Fläche eine zu poldernde Fläche darstellt (Fertigstellung des Dammes voraussichtlich bis 2010) und nicht als Fläche für den Hochwasserabfluss benötigt wird, kann sie in dem zum Schutz der Fläche vor 100-jährlichen Hochwässern notwendigen Ausmaß (vgl. hierzu das hydrotechnische Gutachten der Fa. werner consult) aufgeschüttet werden. Durch die Aufschüttung der Fläche ist der Schutz der menschlichen Gesundheit und der Sachwerte gegeben.

- Schutz von Erbe und Denkmal

Ob das Interesse am Schutz der auf der ggst. Fläche vermuteten archäologischen Funde überwiegt, wird im Zuge einer Bodenbefundung geklärt. Eine Bodenbefundung ist nicht im Zuge des Widmungsverfahrens, sondern erst vor Durchführung des geplanten Bauvorhabens notwendig. Die Vereinbarkeit des wirtschaftlichen Interesses mit dem Schutzinteresse ist wahrscheinlich, da

⁸ Vgl. Rechtsgültiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gedersdorf.

⁹ Vgl. DKM, Stand: Dez. 2007.

¹⁰ Vgl. BFW: eBOD, <http://bfw.ac.at>, abgefragt im April 2008.

1. bisher lediglich die Vermutung besteht, dass sich auf der ggst. Fläche eine archäologische Fundstätte befindet und
2. im Idealfall die Funde durch das BDA ausgehoben werden.

2.2 Punkt 2) Erweiterung des Betriebsgebiets Stratzdorf, KG Theiss – Ausbaustufe 2

2.2.1 Beabsichtigte Abänderungen

Bauland Betriebsgebiet Aufschließungszone BB-A1

Direkt im Anschluss an die unter Punkt 1 erläuterte Erweiterungsfläche soll eine etwa 8,5ha große Fläche zum weiteren Ausbau des Betriebsgebietes als Bauland-Betriebsgebiet Aufschließungszone gewidmet werden. Hierfür sind Widmungsänderungen im folgenden Ausmaß notwendig:

Glf → BB-A in einem Ausmaß von etwa 8ha

Glf → Vö in einem Ausmaß von etwa 0,5ha

Erschließung:

Diese Erweiterungsfläche wird im Osten und im Süden durch eine bestehende Gemeindestraße begrenzt. Zur inneren Erschließung sollen die im Änderungspunkt 1 dargestellten Verkehrsflächen bis zur bestehenden Gemeindestraße verlängert werden und mit je einem Umkehrplatz abgeschlossen werden.

2.2.2 Änderungsanlass

Der Anlass dieser Änderung entspricht dem Änderungsanlass des Punktes 1.

Die Änderung wird aufgrund wesentlicher Änderungen der Grundlagen durchgeführt.

2.2.3 Bestehende Situation / Entscheidungsgrundlagen

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan samt Darstellung des Änderungspunktes 2 (färbig, Vö = hellblau):

Quelle: im-plan-tat I Reinberg und Partner, eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 2008.

Kenntlichmachungen:

Für den ggst. Bereich bestehen im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan folgende Kenntlichmachungen:

- Grundwasserschongebiet
- Stromleitung 110kV

Abweichend von den Vorgaben im NÖ ROG §15 sind im rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde folgende für die ggst. Umwidmung relevante Nutzungsbeschränkungen nicht als Kenntlichmachungen eingetragen (kartographische Darstellung sh. Punkt 1):

- HQ100 Abflussbereich
- Bodendenkmäler
- Natura 2000

Alle Kenntlichmachungen werden wie oben erläutert erhoben und im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplans (bis Frühjahr 2009) eingearbeitet.

Eigentum und Flächennutzung, Gelände, technische Infrastruktur:

siehe Punkt 1

Landschaftsbild, Natur- und Umweltschutz:

Aussagen zu den Schutzgütern können dem übermittelten Screeningformular und dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

Angebot und Bedarf an Bauland-Betriebsgebietsflächen:

Der zusätzliche Bedarf an Betriebsgebietsflächen im Raum Krems wurde im Kleinregionaler Rahmenkonzept dargelegt¹¹.

2.2.4 Interessenabwägung und Begründung

Die Interessenabwägung und Begründung entspricht in wesentlichen Zügen jener des Änderungspunkts 1. Zusätzlich abzuwägen sind:

- der Schutz von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen

Gemeinsam mit der ersten Ausbaustufe beträgt der Verlust an „mittelwertigem Ackerland“ bzw. „hochwertigem Ackerland“¹² für die Landwirtschaft 20ha, das sind 1,5% der in Gedersdorf für Acker-, Wein- bzw. Obstbau genutzten Fläche (1.322ha¹³).

Wie für den Änderungspunkt 1 bereits ausgeführt, liegt die Fläche direkt an der für einen vierspürigen Ausbau vorgesehenen S5. Aufgrund dieser Beeinträchtigung und dem großflächigem Angebot an hochwertigem Ackerland in der Gemeinde auf der einen Seite und dem regionalen Bedarf an Betriebsflächen und der überdurchschnittlichen Eignung der Fläche für eine betriebliche Nutzung auf der anderen Seite, kann von keinem überwiegendem Interesse am Erhalt der Fläche für die Landwirtschaft gesprochen werden.

- die Beeinträchtigung des nahe liegenden Natura 2000 Gebietes

Im Vergleich zur Ausbaustufe 1 des Betriebsgebietes (vgl. Änderungspunkt 1) rückt die Ausbaustufe 2 näher an das Natura 2000 Gebiet heran (Abstand = ca. 230m).

Eine Zerschneidung des Lebensraumes ergibt sich durch die Widmungsänderung nicht. Da es sich bei der geplanten Änderung und der Natura 2000-Fläche um unmittelbar an eine stark befahrene Straße angrenzende Flächen handelt, ist die zusätzliche Beunruhigung der

¹¹ Vgl. ARGE REINBERG UND PARTNER OEG / ÖAR REGIONALBERATUNG GMBH: Kleinregionales Rahmenkonzept für eine Stadt-Umlandkooperation mit wirtschaftlichem Fokus im „Raum Krems“. Krems, 2005. S. 77ff

¹² Vgl. BFW: eBOD, <http://bfw.ac.at>, abgefragt im April 2008.

¹³ Vgl. DKM, Stand: Dez. 2007.

Arten im Vergleich zur bestehenden Beunruhigung (Lärm, Schadstoffe, Gefahr durch Fahrzeuge) eher untergeordnet. Die visuelle Beunruhigung durch Lichtquellen ist aufgrund der Entfernung eher gering und kann durch technische Maßnahmen noch verringert werden.

- an den Bedarf angepasste Aufschließung

Für die BB-Aufschließungszone gilt zusätzlich, dass die Fläche erst freigegeben wird, wenn ein tatsächlicher Bedarf besteht und die öffentliche Hand auch bereit ist, die wesentlichen infrastrukturellen Voraussetzungen zu schaffen. Sichertgestellt wird dies über die Festlegung der folgenden Aufschließungsbedingungen:

Als Voraussetzung für die Freigabe der Aufschließungszone BB-A werden folgende Bedingungen festgelegt:

- Vorliegen von unterfertigten Kaufverträgen für 60% der im Westen an die Aufschließungszone angrenzenden und als Bauland-Betriebsgebiet gewidmeten Fläche
- Bereitschaft der Gemeinde, die Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung und notwendigen technischen Anschlüsse herzustellen

Das überwiegende Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung im Raum Krems muss also konkret durch den Bedarf an weiteren Flächen und durch die Bereitschaft zu öffentlichen Investitionen belegt werden.

2.3 Punkt 3) Siedlungserweiterung Leithenstraße, KG Brunn im Felde - Stufe 1

2.3.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass

Etwa 3.700m² einer derzeit als Glf gewidmeten Parzelle sollen in Bauland-Wohngebiet bzw. entsprechend den Erschließungserfordernissen der geplanten Siedlungserweiterung Stufe 2 (vgl. Punkt 4) in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewidmet werden. Es ist vorgesehen, auf der Fläche vier bis fünf Bauplätze zu schaffen. Die im Osten angrenzenden Grundstücke sollen in einer Tiefe von etwa 115m als Grünland Freihaltefläche gewidmet werden.

Der Änderungsanlass ergibt sich aus der Sicherung der Flächen durch die Gemeinde, wodurch die Möglichkeit geschaffen wurde, die bestehende Infrastruktur (bisher nur einseitig bebaute Siedlungsstraße) besser auszunutzen und einen dem Ortsbild zuträglichen Lückenschluss vorzunehmen.

Für die Siedlungserweiterung Stufe 1 ist die Änderung der Widmungen im folgenden Ausmaß notwendig:

Glf → BW-a in einem Ausmaß von etwa 3.350m²

Glf → Vö in einem Ausmaß von etwa 340m²