

Gemeinde Gedersdorf
Politischer Bezirk Krems Land
PZ: ipt 31310 BEP AE29

29. Änderung des Bebauungsplans auflagereifer ENTWURF

an die NÖ Landesregierung
Jettsdorf / Theiß, 15.04.2026



Technisches Büro für Raumplanung
Schulgasse 24
A – 3484 Jettsdorf
DI Martina SCHERZ

phone: +43 (0) 676 / 750 90 DW 20
mail: scherz@im-plan-tat.at
web: www.im-plan-tat.at

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Rechtliche Grundlagen	2
1.2	Betroffenen Bereiche und Umfang	3
1.3	Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud	3
1.4	Ersteller*innen	3
2	Erläuterung der Abänderungen des Bebauungsplans GEDERSDORF	4
2.1	Änderungspunkt 1) Korrektur und Änderung der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen, Gst. 36, 37, 40, 41, 44, 47, 50, 53, 56, KG Stratzdorf	4
2.1.1	Beabsichtigte Abänderung	4
2.1.2	Änderungsanlass	6
2.1.3	Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen	6
2.1.4	Erläuterung und Begründung der Planänderung	14

ANHANG

Verordnung (Entwurf)

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	2
------------	--	---

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtliche Grundlagen

In der Gemeinde Gedersdorf steht das **Örtliche Raumplanungsprogramm mit der PZ ipt 31310 OEROP AE 26** in Rechtskraft. Das **Örtliche Entwicklungskonzept** (PZ: 31310 ipt ÖEK 2009 ÖK) ist seit **März 2011** rechtskräftig. Die zweite Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts ist rechtskräftig.

Das **Örtliche Entwicklungskonzept** (PZ: 31310 ipt ÖEK 2009 ÖK) ist seit **März 2011** rechtskräftig.

Für alle Ortschaften besteht ein **Bebauungsplan**. 2011 wurde auch für das Betriebsgebiet und den angrenzenden Wirtschaftspark ein **Teilbebauungsplan** erlassen.

Weiters stehen folgende **Bebauungspläne** in Rechtskraft:

- **Bebauungsplan Gedersdorf**
 - **Stammfassung: PZ 6885-06/01**, Verfasser: Mag. Arch. Ing. Günther Pigal, Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.1993, rechtskräftig seit 27.09.1994
 - **28. Änderung** unter der mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 28**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 05.12.2024
 - Dieser Bebauungsplan gilt für die von der Plandarstellung (Blatt Nr. 1 - 28) erfassten Grundstücke.
- **TEILBEBAUUNGSPLAN Betriebsgebiet S5 und Wirtschaftspark Krems Gedersdorf**,
 - **Stammfassung: PZ ipt 31310 TBPL_BB_S5 01**, Verfasser: im-plan-tat | Reinberg und Partner, Gemeinderatsbeschluss vom 29.09.2011, rechtskräftig seit 17.10.2011
 - **3. Änderung** unter der **PZ ipt 31310 TBPL BB S5 AE03**, Verfasser: im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG, Gemeinderatsbeschluss vom 05.12.2024

Nachfolgend wird ein **Änderungspunkt des Bebauungsplans Gedersdorf** als **29. Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf** mit der **PZ BEP ipt 31310 BEP 29** erläutert und argumentiert.

Hinweis:

Aktuell ist auch eine Änderung des **Örtliche Raumplanungsprogrammes mit der PZ ipt 31310 OEROP AE 27** in Vorbereitung. Die **Screening- und Scoping-Unterlagen** samt Vorentwurf wurden an die Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht als Umweltbehörde übergeben. Eine **korrespondierende Änderung des Bebauungsplans (PZ: ipt 31310 BEP**

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	3
------------	--	---

AE30) und des **Teilbebauungsplans Wirtschaftspark (PZ: ipt 31310 TBEP BB S5 AE04)** insbesondere zur Anpassung der Bebauungspläne an die Änderungen des Örtlichen Raumordnungsprogramms ist vorgesehen.

1.2 Betroffenen Bereiche und Umfang

Von der hier erläuterten **29. Änderung des Bebauungsplanes** sind folgende **zwei Planblätter** betroffen: Blatt 09 und Blatt 11
Der Verordnungstext wird nicht abgeändert.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans gliedert sich in:

- a.) **schriftlicher Teil:** Erläuterungen zur Änderung
- b.) **planliche Darstellung:** die Änderungsdarstellungen als Schwarz-Rot-Plan sind in den schriftlichen Teil integriert

1.3 Verweis auf die digitalen Daten in der Fabasoft-Cloud

Die digitalen Daten des **Entwurfes** der Änderung werden unter folgendem Speicherort abgelegt:

Speicherort der digitalen Daten: **IM-PLAN-TAT-SCHERZ - OEROP**
Name des Datenpakets: **GEDERSDORF_BEP_AE29**

1.4 Ersteller*innen

Der Entwurf zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms wurde von der Gemeinde Gedersdorf mit Unterstützung der

im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG
DIⁱⁿ Martina Scherz
Technisches Büro für Raumplanung
3484 Jettsdorf, Schulgasse 24



erstellt.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	4
------------	--	---

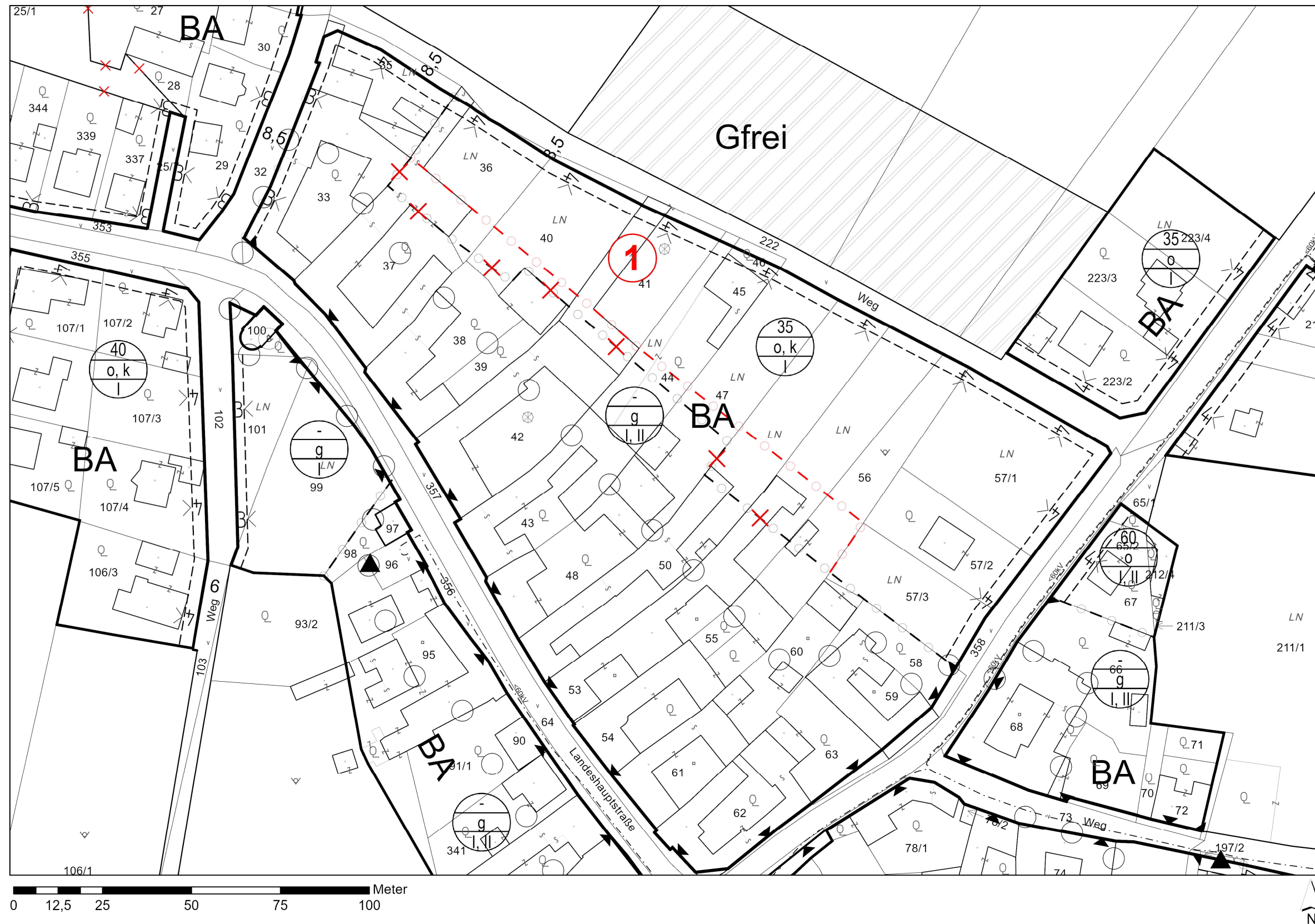
2 ERLÄUTERUNG DER ABÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS GEDERSDORF

2.1 Änderungspunkt 1) Korrektur und Änderung der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen, Gst. 36, 37, 40, 41, 44, 47, 50, 53, 56, KG Stratzdorf

2.1.1 Beabsichtigte Abänderung

Im **Übergang zwischen dem Altort- und dem Hintausbereich von Stratzdorf** soll die **Abgrenzungslinie zur Unterscheidung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen** an den Gebäudebestand zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans im Jahr 1993 angepasst und damit eine vermutlich **fehlerhafte Linienführung korrigiert** werden.

Abbildung 1: Schwarz-Rot-Darstellung der Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans, 04/26.

2.1.2 Änderungsanlass

Der **Bebauungsplan darf abgeändert** oder durch einen neuen ersetzt werden

1. *wegen wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen in Folge struktureller Entwicklung oder*
2. *zur Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft oder*
3. *wenn sich eine Festlegung als gesetzwidrig herausstellt oder*
4. *wenn die gesetzlichen Bestimmungen über den Regelungsinhalt geändert wurden.*

Die ggst. Änderung dient der Abwehr schwerwiegender wirtschaftlicher Nachteile für die in der Gemeinde verkörperte Gemeinschaft:

Aufgrund des nachfolgend **dokumentierten Fehles** bei der **Erstellung des Bebauungsplans** ist die Bebaubarkeit des rückwärtigen Bereichs des Gst. 37 und das Gst. 36 im Vergleich zu den angrenzenden Hintausbereichen eingeschränkt. Bei Zusammenlegung der beiden Grundstücke ist die Bebauungsdichte des ggst. Bereichs durch den Baubestand bereits fast gänzlich ausgenutzt (32%).

2.1.3 Bestehende Situation, Entscheidungsgrundlagen

Die **Abgrenzungslinie zur Unterscheidung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen** trennt im ggst. Bereich den straßenseitig geschlossen bebauten Bereich samt den dahinterliegenden Wirtschaftsgebäuden vom überwiegend unbebauten Hintausbereich. Die Abgrenzung verläuft so, dass rückwärtige Nebengebäude überwiegend dem Regelungsbereich der straßenseitigen Hauptgebäude zugeordnet werden.

Für den vorderen Bereich wurden die Vorgaben

- **keine Dichtebegrenzung**
- **geschlossene Bauweise**
- **Bauklasse I oder II**

getroffen. Für den hinteren Bereich wurde festgelegt:

- **maximale Bebauungsdichte: 35%**
- **wahlweise offene, oder gekuppelte Bauweise**
- **Bauklasse I**

Daraus lässt sich ableiten, dass für den Hintausbereich – anders als für den vorderen Altortbereich – eine **lockere Ein- bis Zweifamilienhausbebauung** angestrebt wird.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans der Gemeinde Gedersdorf im **Jahr 1993** wurde der damalige **Baubestand erhoben** (vgl. Bebauungsplan, Grundlagenforschung, Plandarstellungen M 1:1000 zu Baualter, Geschoßanzahl, Dachform/Dachdeckung und Betriebsstätten). Aus diesen **Grundlagenplänen** (Ausschnitt vgl. Abbildung 2) und aus dem **Luftbild des Jahres 1984** (vgl. Abbildung 4) lässt sich ableiten, dass auch der nördliche Teil des Grundstücks 37 bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung bebaut war.

Beim Vergleich dieser Grundlagenpläne mit dem Verlauf der Abgrenzungslinie zeigt sich, dass **die Scheune auf der Parzelle 37** (in den Grundlagenplänen als „37“ bezeichnet), die der **geschlossenen Bauweise** entspricht, – im Unterschied zu den Nebengebäuden der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke – dem **hinteren Regelungsbereich (35/o,k/I)** zugeordnet wurde.

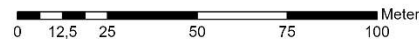
Abbildung 2:



GRUNDLAGENPLAN

Überlagerung
Erhebungspläne Baubestand 1993, Blatt 09 und 11
+ Rechtskräftiger Bebauungsplan (ohne DKM)
+ Änderungsdarstellung

- Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen
Quelle: Rechtskräftiger Bebauungsplan
- - - adaptierte Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen
Quelle: Schwarz-Rot-Darstellung zur ggst. Änderung



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des Rechtskräftigen Bebauungsplans und der Grundlagenpläne der Erstellung des Bebauungsplans 1994., 04/26.

Abbildung 3: Legende der Grundlagenpläne



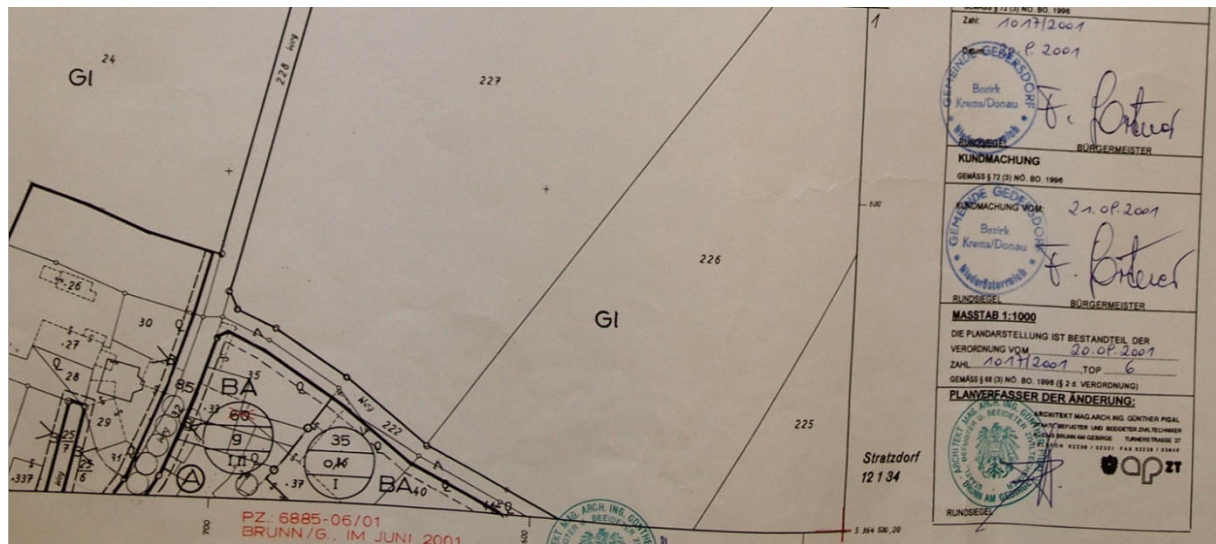
Quelle: GEMEINDE GEDERSDORF, PIGAL: Bebauungsplan Grundlagenforschung – Legende. Gedersdorf, 1993.

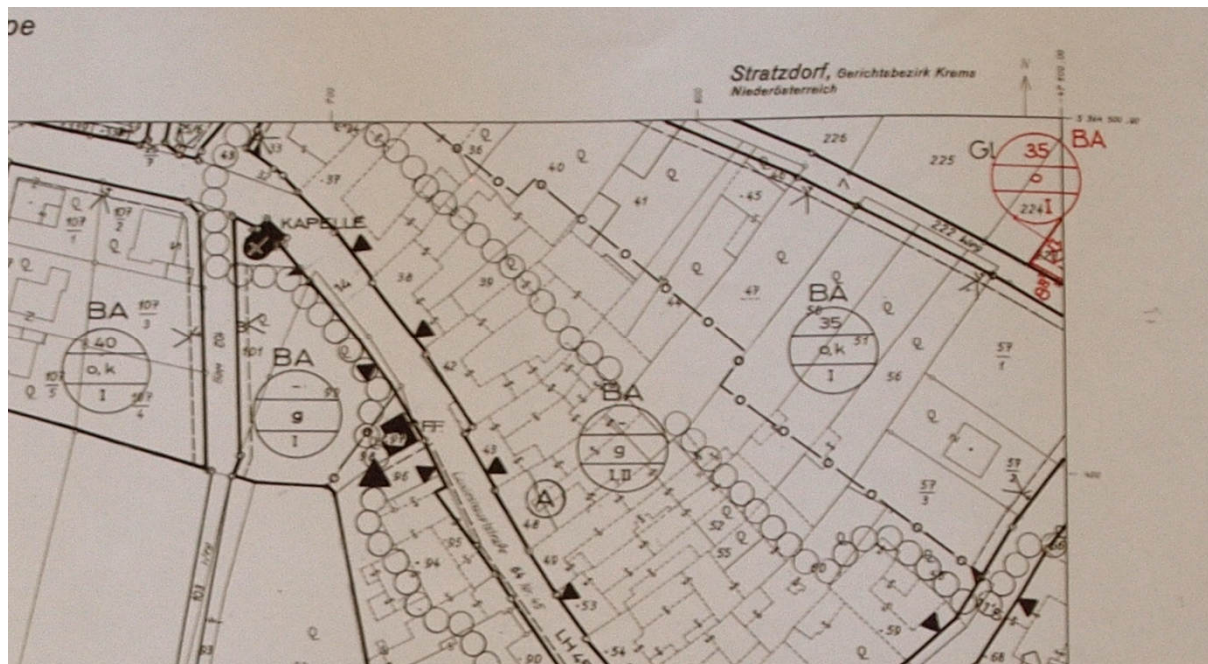
Abbildung 4: Luftbild, Flugjahr: 1980



Quelle: NÖ Atlas, abgefragt 04/26

Abbildung 5: Bebauungsplan Blätter 09 und 11 aus dem Jahr 2001





Quelle: GEMEINDE GEDERSDORF, PIGAL: *Bebauungsplan Änderungsdarstellung*, 2001.

Da die Scheune auf dem Grundstück 37 im **Blattschnitt der Erhebungspläne** (Blatt 09 und Blatt 11) liegt und nur auf Blatt 09 farblich dargestellt ist, ist davon auszugehen, dass bei der Festlegung der Abgrenzungslinie der unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen im Jahr 1993 (= vor der Digitalisierung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans) im gegenständlichen Bereich ein **Fehler** unterlaufen ist. Dieser soll mit der vorliegenden Änderung **korrigiert** werden.

Ein vergleichbarer Sachverhalt zeigt sich auch bei den weiter westlich gelegenen **Grundstücken 41 und 42**, wo die Abgrenzungslinie durch den in den Grundlagenplänen dokumentierten Baubestand geführt wurde.

Die Abgrenzungslinie soll daher auf dem Grundstück 37 nördlich des ost-west-orientierten Baubestandes festgelegt und in Richtung Südosten geradlinig weitergeführt werden, sodass nach Rechtskraft der Änderung dieser **Baubestand und das gesamte Nebengebäude auf den Grundstücken 41 und 42 dem vorderen Regelungsbereich zugeordnet** wird (vgl. Änderungsdarstellung).

Betroffene Grundstücke, Eigentum, Flächennutzung:

Gst.	Eigentum	Aktuelle Flächennutzung <u>des von der Änderung betroffenen Bereichs</u>	Geplante Flächennutzung
36	Privateigentum	mit einem Nebengebäude bebaut	Wohngebäude
37	Privateigentum	unbebaut	Wohngebäude
40	Privateigentum	unbebaut	keine Nutzungsänderung, keine Bauvorhaben bekannt
41	Privateigentum	landwirtschaftliche Nebengebäude	-,-
44	Privateigentum	unbebaut	-,-
47	Privateigentum	unbebaut	-,-
50	Privateigentum	Nebengebäude	-,-
53	Privateigentum	Nebengebäude	-,-
56	Privateigentum	Nebengebäude	-,-

Quelle: DKM, NÖ-Geoshop, Stand: 04/25.

Abbildung 6: Überlagerung Orthofoto und Änderungsdarstellung



Quelle: Eigene Darstellung 04/26 auf Basis des Rechtskräftigen Bebauungsplans und des Orthofotos (Epoche 7), NÖ Geoshop.

Fotodokumentation:

Abbildung 7: Fotoaufnahmen des ggst. Bereichs





Quelle: Eigene Erhebung, 04/26.

BEP	GEMEINDE GEDERSDORF Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Gedersdorf	14
------------	---	----

2.1.4 Erläuterung und Begründung der Planänderung

Die gegenständliche Planänderung dient der **Korrektur der Abgrenzungslinie der unterschiedlichen Bebauungsbestimmungen** im Übergangsbereich des Altortbereichs zum Hintausbereich von Stratzdorf. Diese wird an den - zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung im Jahr 1993 bereits bestehenden - Baubestand angepasst.

Damit wird sichergestellt, dass die Zuordnung der Regelungsbereiche konsistent mit den ursprünglichen Grundlagen erfolgt und bestehende Unstimmigkeiten in der Linienführung bereinigt werden.

Weiters wird mit der Ausweitung des Bereichs mit der Vorgabe „keine Dichtevorgabe“ die mögliche Bebauungsdichte erhöht und damit dem Ziel des **Bodenschutzes** entsprochen. Die bauliche Ausnutzbarkeit des bestehenden Baulandes wird verbessert und eine effizientere Nutzung bereits gewidmeter Baulandflächen wird ermöglicht.

Für den **Artenschutz** ergeben sich durch die gegenständliche Änderung **keine maßgeblichen Auswirkungen**, da keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht werden.

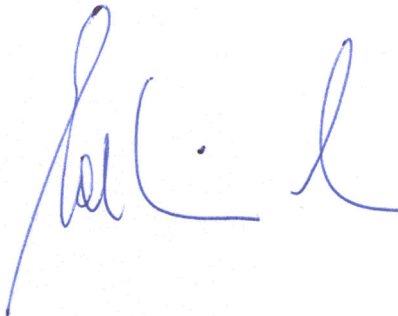
Durch die Anpassung der Bebauungsbestimmungen innerhalb eines bereits baulich genutzten Bereichs wird eine effizientere Nutzung bestehender Baulandflächen begünstigt, wodurch ein Beitrag zur Reduktion der Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen geleistet werden kann.

Ungeachtet dessen sind für den Artenschutz relevante Strukturen, wie Altbaumbestände und bestehende Nebengebäude, die als potenzielle Quartiere für geschützte Arten dienen können, **im Zuge konkreter Bauvorhaben und sonstiger Maßnahmen** zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen.

BEP

GEMEINDE GEDERSDORF
Entwurf der Änderung des
Bebauungsplans Gedersdorf

ANHANG


im-plan-tat
Raumplanungs-GmbH & Co KG
Technisches Büro für Raumplanung
PRundWerbunginderPlanung | 3500Krems
MITGLIED
DES FACHVERBANDES F N 4 1 0 0 0 0 t

Der Gemeinderat der Gemeinde Gedersdorf hat in seiner Sitzung vom unter Top ... nach Erörterung der eingelangten Stellungnahmen nachstehende Verordnung beschlossen.

VERORDNUNG

(Entwurf)

§ 1

Gemäß den Bestimmungen des § 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015-idgF wird der Bebauungsplan der Gemeinde Gedersdorf abgeändert.

§ 2

In der hierzu gehörigen Plandarstellung, die von der im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG unter der Planzahl **BEP ipt 31310 AE29** verfasst wurde, sind die Änderungen in roter Signatur dargestellt. Von dieser Änderung sind zwei Planblätter (Blätter 9 und 11) betroffen. Die Bebauungsvorschriften werden nicht geändert.

§ 3

Die Plandarstellung, welche mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 4

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag, das ist der, in Kraft.

Gedersdorf, am ...

Für den Gemeinderat

Der Bürgermeister
(Ing. Stefan Löffler)

angeschlagen am:

abgenommen am: