

**ÖROP**

**STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN**  
Änderung des Örtlichen  
Raumordnungsprogrammes

Stadtgemeinde Dürnstein  
Politischer Bezirk Krems Land  
PZ: ipt 31304 01/2008-2

# Partielle Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ERLÄUTERUNGSBERICHT und ENTWURF

zur Vorlage an die NÖ Landesregierung  
Krems, 21. Juli 2008

*Auf diesen Plan - dieses Schriftstück - bezieht sich  
die Stellungnahme des Amtes d. NÖ Landesregierung  
vom 26.9.2008, RUZ-0-090/054-2008  
im Auftrag  
im Auftrag*



**im-plan-tat**  
Reinberg und Partner OEG

Stadtgemeinde Dürnstein  
Eingel. am 29. Juli 2008  
Zahl 185 / 2008-600

Technisches Büro für Raumplanung

Heinrich Öschlgasse 56  
A – 3430 Tulln

Hafnerplatz 9  
A – 3500 Krems

phone: +43 (0) 676 / 750 90 20  
fax: +43 (0) 2272 / 63813

mail: office@im-plan-tat.at  
web: www.im-plan-tat.at

**Aus urheberrechtlichen Gründen wurden  
Bilder und Karten entfernt – das  
Originaldokument kann auf Anfrage  
übermittelt werden**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1 ARGUMENTATION DER ABÄNDERUNGEN DES ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Punkt I) Dürnstein Hotel Pfefferl, Erweiterung des Bauland-Sondergebietes Fremdenverkehr</b>	<b>1</b>
1.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	1
1.1.2 Bestehende Situation	2
1.1.3 Interessenabwägung und Begründung	3
<b>1.2 Punkt II) KG Dürnstein, Siedlung Bahnhof: Entfall der Kenntlichmachung Vö Bahn und Erweiterung des Baulandes, Korrektur der Widmungsgrenzen</b>	<b>4</b>
1.2.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	4
1.2.2 Bestehende Situation	5
1.2.3 Interessenabwägung und Begründung	7
<b>1.3 Punkt III) KG Dürnstein: Änderung der Widmung Bauland Agrargebiet in Bauland Kerngebiet</b>	<b>8</b>
1.3.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	8
1.3.2 Bestehende Situation	9
1.3.3 Interessenabwägung und Begründung	9
<b>1.4 Punkt IV) KG Dürnstein, KG Oberloiben, KG Unterloiben: Änderung der Widmung Bauland Wohngebiet in Bauland Agrargebiet in ausgewählten Bereichen</b>	<b>11</b>
1.4.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	11
1.4.2 Bestehende Situation	14
1.4.3 Interessenabwägung und Begründung	15
<b>1.5 Punkt V) KG Oberloiben, Bereich nördl. Ortsende: Widmung Bauland-Sondergebiet Feuerwehr</b>	<b>17</b>
1.5.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass	17
1.5.2 Bestehende Situation	19
1.5.3 Interessenabwägung und Begründung	20
<b>1.6 Punkt VI) KG Dürnstein, KG Unterloiben: Fehlerberichtigungen Gwf → Glf, Vö → Gp, Vö → Gif 23</b>	
1.6.1 Beabsichtigte Abänderung, Änderungsanlass, Bestehende Situation, Interessenabwägung und Begründung	23
<b>1.7 Punkt VII) KG Dürnstein, KG Oberloiben, KG Unterloiben: Relevante Anpassung der Widmung Vö an die DKM</b>	<b>27</b>
1.7.1 Beabsichtigte Abänderung, Änderungsanlass	27
1.7.2 Bestehende Situation, Interessensabwägung und Begründung	27

<b>1.8</b>	<b>Neudarstellung bzw. Nachtragung der Kenntlichmachungen</b>	<b>35</b>
1.8.1	Anpassung der Widmungsgrenze an die aktuelle DKM	36
<b>2</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>37</b>
2.1	Flächenbilanz basierend auf den Flächenwidmungsplan PZ.: 7098-09/06	37
2.2	Flächenbilanz basierend auf den Entwurf PZ.: 31304 01/2008-2	37
	<b>ANHANG</b>	<b>1</b>
	Screening-Formular 2 und 3	2
	Scoping-Formular 2	1

**1 ARGUMENTATION DER ABÄNDERUNGEN DES  
ÖRTLICHEN RAUMORDNUNGSPROGRAMMES**

Die Änderung des Flächenwidmungsplanes wird als Neudarstellung ausgeführt. Die inhaltlichen Änderungen des Flächenwidmungsplanes sind den im Text integrierten Plänen (Ausschnitten aus dem Flächenwidmungsplan) zu entnehmen.

**KG DÜRNSTEIN****1.1 Punkt I) Dürnstein Hotel Pfeffer, Erweiterung des  
Bauland-Sondergebietes Fremdenverkehr****1.1.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass****Glf → BS-Fremdenverkehr in einem Ausmaß von etwa 325m<sup>2</sup>**

Die bestehende Widmung Bauland-Sondergebiet Fremdenverkehr soll in geringfügigem Ausmaß erweitert werden. Die von der Umwidmung betroffene Fläche ist derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet.

Die Änderung wird wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen durchgeführt: Den Grundstücksbesitzern ist es – aufgrund der im Vergleich zum Volumen des Bauvorhabens untergeordneten Aufwände - möglich, die Eignung der ggst. Fläche als Bauland herzustellen.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan inkl. Darstellung der Änderung Bauland-Sondergebiet Fremdenverkehr und des aktuellen HQ100 Überflutungsbereiches (Farbgebung entsprechend der Planzeichenverordnung):

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtskräftigen Flächenwidmungsplans, 2008.

### 1.1.2 Bestehende Situation

Kenntlichmachungen:

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

- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000
- Feuerbereich der Bahn

Weitere relevante Aussagen aus Regionalen bzw. Sektorale Raumordnungsprogrammen:

Die Stadtgemeinde Dürnstein ist im Raumordnungsprogramm für Fremdenverkehr als Eignungsstandort lt §5 und Ausbaustandort lt. §6 ausgewiesen.

Die Umgebung des Baulandbereiches ist im Regionalen Raumordnungsprogramm NÖ Mitte als Erhaltenswerter Landschaftsteil ausgewiesen.

**Eigentum und Flächennutzung:**

Die von der Umwidmung betroffenen Parzellen 1436, .160, .161, 1418/1 (KG Dürnstein) sind im Besitz der Familie Pfeffel, den Eigentümern des Hotels Pfeffel. Die Grundstücke .160, .161 und 1418/1 wurden zu 1418/1 vereinigt. Die Grundstücke sind mit Gebäuden und Nebengebäuden der Hotelanlage Pfeffel bebaut.

Auf dem Gelände soll ein Hotelneubau errichtet werden.

**Gelände:**

Direkt hinter der bestehenden Hotelanlage steigt der Vogelberg in Form einer Felswand an. Der Fels ragt in die für die Baulanderweiterung vorgesehene Fläche. Aufgrund dieser besonderen Geländesituation wurde der geologische Dienst des Landes NÖ hinzugezogen. Diesem Umstand wurde auch im Scoping Rechnung getragen. Zur Prüfung der Gefährdung der Gebäude und Menschen durch Steinschlag und zur Abgrenzung der notwendigen Sicherungsmaßnahmen wird ein geologisches Gutachten des geologischen Dienstes des Amtes der NÖ Landesregierung erstellt.

**Technische Infrastruktur:**

Das Hotel verfügt über alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Der Busparkplatz an der gegenüberliegenden Seite der B3 gehört zum Hotel Pfeffel.

**1.1.3 Interessenabwägung und Begründung**

Die Änderung stellt eine geringfügige Arrondierung des Baulandes (325m<sup>2</sup>) in einem jedoch aufgrund der Geländesituation heiklen Bereich dar.

Aus raumplanerischer Sicht steht der Umwidmung entgegen, dass die Fläche von Steinschlag gefährdet ist. Inwieweit dieses Risiko beseitigt werden kann und die Eignung der Flächen als Bauland hergestellt werden kann, wird im bereits angeführten geologischen Gutachten geklärt.

Der zum derzeitigen Zeitpunkt fehlenden Standorteignung stehen jedenfalls folgende positive Aspekte der Umwidmung und Zielsetzungen der Stadtgemeinde Dürnstein gegenüber:

- Durch die Ausweitung des Baulandes ist es möglich, einen Hotelneubau außerhalb des bestehenden 100jährigen Überflutungsbereiches zu errichten.
- Die Stadtgemeinde Dürnstein hat sich u.A. folgende Zielen in der örtlichen Raumplanung<sup>1</sup> gesetzt
  - Erhaltung der Arbeitsplätze im tertiären Wirtschaftssektor
  - Eindämmung des Rückganges der Übernachtungsziffern in der Gemeinde die mit der Umsetzung der Widmung verfolgt werden.
- Mit dem Bau eines Neubaus besteht die Möglichkeit der Verbesserung der gestalterischen Qualität des Bereiches.

- Der wirtschaftliche Aufwand zur Beseitigung des geologischen Risikos steht in einem untergeordneten Verhältnis zum Gesamtprojekt.
- Der Hotelbetrieb besteht hier seit 1976. Ein Hotelneubau in der geplanten Dimension wäre an einem anderen Standort in Dürnstein in einer landschaftsverträglichen Form nur sehr schwer möglich. Der bestehende Standort ist ein uneinsichtiger Bereich, eine negative Beeinträchtigung des Weltkulturerbes Wachau ist hier nicht möglich.

Basierend auf diese Ziele und positiven Aspekte kann von einem überwiegenden Interesse an der Herstellung der Baulandeignung und Ausweitung der Widmung Bauland-Sondergebiet-Fremdenverkehr ausgegangen werden.

## 1.2 Punkt II) KG Dürnstein, Siedlung Bahnhof: Entfall der Kenntlichmachung Vö Bahn und Erweiterung des Baulandes, Korrektur der Widmungsgrenzen

### 1.2.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass

Ein Teil des Grundstücks 1554/1 und das gesamt Grundstück .127 in der KG Dürnstein – beide bisher im Eigentum der ÖBB-Infrastruktur Bau Aktiengesellschaft - wurden an eine Privatperson verkauft und gehen damit vom Eisenbahnbuch in das Grundbuch über. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, für den Bereich erstmals eine Widmung festzulegen. Für diese bisher als „öffentliche Eisenbahn“ kenntlich gemachte Fläche sollen die Widmungen „Bauland Kerngebiet“ und „Verkehrsfläche öffentlich“ festgelegt werden.

Die Änderung erfolgt wegen wesentlicher Änderungen der Grundlagen.

Gleichzeit mit dieser Änderung soll die Widmung im Bereich des angrenzenden Nahversorgers an die Situation in der Natur angepasst werden. Die im Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche gewidmete Zufahrt zum Parkplatz entspricht nicht der tatsächlichen Zufahrt. Die im Osten an das Gebäude angrenzende und bisher als Bauland-Kerngebiet gewidmete unbebaute Fläche soll als Verkehrsfläche gewidmet werden.

Mit dieser Änderung wird eine fehlerhafte Abgrenzung der Widmung bereinigt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Verordnung zum ÖROP 1987 §2

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

**1.5 Punkt V) KG Oberloiben, Bereich nördl. Ortsende:  
Widmung Bauland-Sondergebiet Feuerwehr**

**1.5.1 Beabsichtigte Abänderung und Änderungsanlass**

Für den Bau eines neuen Feuerwehrhauses sollen in Oberloiben die derzeit als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmeten Grundstücke 282/1, 275/1 und 272/2 (3.260m<sup>2</sup>) in Bauland Sondergebiet Feuerwehr umgewidmet werden.

Diese Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes basiert auf wesentlichen Änderungen der Grundlagen: die bestehenden Feuerwehrhäuser in den einzelnen Katastralgemeinden (KG Dürnstein .17, KG Oberloiben .36, KG Unterloiben .7/5) entsprechen nicht mehr den Anforderungen einer modernen Feuerwehr und können aufgrund ihrer Lage im dicht verbauten Siedlungsgebiet nicht entsprechend erweitert werden. Durch die Verfügbarkeit der oben genannten Grundstücke besteht nun für die Gemeinde die Möglichkeit, eine gemeinsame Anlage für die Feuerwehren der einzelnen Katastralgemeinden zu verwirklichen.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan inkl. Darstellung der Änderung (Farbgebung entsprechend der Planzeichenverordnung)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis des rechtsgültigen Flächenwidmungsplans der Stadtgemeinde Dürnstein, 2008.

**1.5.2 Bestehende Situation**

1.5.2.1 Kenntlichmachungen:

- Landschaftsschutzgebiet
- Natura 2000
- Feuerbereich der Bahn

1.5.2.2 Weitere relevante Aussagen aus Regionalen bzw. Sektorale Raumordnungsprogrammen:

Der Bereich liegt laut Regionalem Raumordnungsprogramm NÖ Mitte in einem Erhaltenswertem Landschaftsteil.

1.5.2.3 Eigentum und Flächennutzung:

Die für die Umwidmung vorgesehenen Grundstücke sind in Privateigentum und werden als Weingärten genutzt. Auf einem Grundstück steht eine Weingartenhütte. Am Nachbargrundstück befindet sich ein Kellergebäude. Die Flächen sind für die Gemeinde verfügbar.

Geplante Nutzung:

Die Gemeinde plant den Bau eines den heutigen Ansprüchen an das Feuerwehrwesen entsprechenden Feuerwehrhauses mit den notwendigen Einrichtungen wie Garagen, Schulungsräumen etc. Auf einen Schlauchturm soll aufgrund des Landschaftsschutzes verzichtet werden.

Die Mindestfläche für ein derartiges Objekt beträgt etwa 2.300m<sup>2</sup>.<sup>7</sup>

1.5.2.4 Gelände:

Das Gelände ist in diesem Bereich eben. Der Niveauunterschied zwischen dem Grundstück und der im Norden angrenzenden Gemeindestraße wird durch eine Stützmauer überbrückt.

1.5.2.5 Technische Infrastruktur:

Die technischen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) verlaufen bis zum ggst. Grundstück. Der Anschluss an die Leitungen ist mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand durch die Gemeinde herstellbar.

Der Ort Oberloiben wird durch Ortsbrunnen mit Trinkwasser versorgt. Die Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Kläranlage sind für diese Erweiterung ausreichend.

---

<sup>7</sup> Mündliche Auskunft: Architekt Gschwantner, 11.07.2008.

**1.5.3 Interessenabwägung und Begründung**

Die Notwendigkeit für einen Feuerwehrhausneubau auf einem bisher nicht für diese Zwecke genutzten Standort ergibt sich aus der derzeitigen Platzsituation der drei bestehenden Feuerwehren. Die Feuerwehrhäuser sind ca. 65m<sup>2</sup> bis 110m<sup>2</sup> groß.

Eine Erweiterung des Feuerwehrhauses in der KG **Dürnberg** auf der Parzelle .17 und eine Adaptierung an die heutigen Anforderungen an eine moderne Feuerwehr sind aufgrund der beengten Platzsituation in der Altstadt und auch aufgrund der Schutzwürdigkeit des Altstadtensembles nicht möglich.

Die Feuerwehr **Oberloiben** (KG Oberloiben .36) ist auf dem Standort ebenfalls sehr eingeschränkt und kann das Gebäude nur kleinräumig erweitern.

Das Feuerwehrhaus in **Unterloiben** liegt ebenfalls im dicht bebauten Bereich (KG Unterloiben .7/5), bauliche Erweiterungen sind hier nicht möglich.

Die Vereine und die Gemeinden sind übereingekommen, die drei Feuerwehren auf einem Standort in der Gemeinde zusammenzulegen, wofür u.a. wirtschaftliche Argumente sprechen.

Für die Verwirklichung des Vorhabens stehen die aneinander angrenzenden Grundstücke 282/1, 275/1 und 272/2 in der KG Oberloiben (im Weiteren kurz Standort 5-a genannt) zur Verfügung. Dieser Standort wurde hinsichtlich seiner Umweltauswirkungen im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (sh. beiliegenden Umweltbericht) mit drei Alternativstandorten und dem Planungsnullfall verglichen:

Da die Erweiterung der Baulichkeiten für die Feuerwehren notwendig, aber an den bestehenden Standorten nicht möglich ist, stellt der **Planungsnullfall** jedenfalls keine Alternative zu dem geplanten Vorhaben dar.

Der im Umweltbericht beschriebene **Standort 5-b** in Oberloiben Mitte wird hinsichtlich des Landschaftsschutzes schlechter bewertet als der Standort 5-a und entfällt deshalb ebenfalls als Alternative.

Der **Standort 5-c** am östlichen Ortsende von Oberloiben wäre ein idealer Standort, der jedoch in Privatbesitz ist und der Gemeinde nicht zur Verfügung steht.

Der **Standort 5-d** in Unterloiben wurde in der Strategischen Umweltprüfung aufgrund der geringen zu erwartenden Umweltauswirkungen (insb. Hinsichtlich Landschaftsschutz) zweitgereiht. Der Standort stellt eine interessante Alternative dar, daher wurde die Umsetzbarkeit des Vorhabens hier genauer geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Der Standort ist im Eigentum der Gemeinde und wird derzeit als Kinderspielplatz bzw. als Park (Garten mit einigen Bäumen ohne weitere Ausstattung) genutzt. Im Osten grenzt unmittelbar der Bauhof samt Altstoffsammelzentrum des GUV an. Diese Nutzungen sind auf einem etwa 750m<sup>2</sup> großen Grundstück kombiniert. Im Südosten grenzt der Kindergarten an. Der Standort liegt günstig in der Nähe der B3 und ist ca. 1.700m<sup>2</sup> groß.

Wie oben angeführt beträgt die Mindestfläche für ein derartiges Objekt etwa 2.300m<sup>2</sup>.<sup>8</sup> Um diese Fläche zu erreichen, müsste auch der im Süden an den ggst. Standort angrenzende Spielplatz für das Feuerwehrhaus verwendet werden (Fläche insg. Ca. 2.500m<sup>2</sup>).

Für den Bau des Feuerwehrhauses an diesem Standort müssten also beide Kinderspielplätze aufgegeben werden. Durch die zentrale Lage und unmittelbare Nähe zum Kindergarten ist der Spielplatz hier jedoch von besonderer Bedeutung.

Da der Bauhof und das Altstoffsammelzentrum derzeit auf einer äußerst kleinen Fläche (ca. 750m<sup>2</sup>) untergebracht sind, ist die ggst. Fläche als potentielle Erweiterungsfläche für diese beiden Nutzungen von zentraler Bedeutung. Eine Erweiterung des Bauhofes ist mittelfristig angedacht. Auch der GUV ist an einer Sicherung der Flächen für die Erweiterung des Altstoffsammelzentrums interessiert. Wird der Standort nicht für die Erweiterung gesichert, so ist davon auszugehen, dass für den Bauhof und das Altstoffsammelzentrum mittelfristig ein neuer Standort gefunden werden muss.

Zu den Anforderungen an den zukünftigen Standort des Feuerwehrhauses gehört die Übersichtlichkeit der Zufahrt und des angrenzenden Straßenraumes. Ein sicheres Zu- und Abfahren muss möglich sein. Durch die Nähe zum Kindergarten und den engen Straßenraum besteht ein gewisses Sicherheitsrisiko und Konfliktpotential. Die bereits schwierige Verkehrssituation würde hier weiter verschärft werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Standort 5-d hinsichtlich der geringen zu erwartenden Umweltauswirkungen zwar ein besonders interessanter Standort ist, jedoch aufgrund seiner geringen Fläche, der mittelfristig sicherzustellenden Erweiterungsmöglichkeiten für die angrenzenden Nutzungen und aufgrund des Verlustes beider Kinderspielplätze nicht als neuer Standort für ein gemeinsames Feuerwehrhaus genutzt werden soll.

**Ergebnis der Alternativenprüfung:**

Der **Standort 5-a** ist für eine Bebauung aus Sicht des Landschaftsschutzes kein idealer Standort (vgl. Umweltbericht). Wie oben dargestellt ist auf den Alternativstandorten der Bau eines Feuerwehrhauses jedoch nicht möglich bzw. mittelfristig gesehen nicht sinnvoll.

**Ergebnis der Interessensabwägung:**

Die Nutzungsänderung auf den drei Grundstücken berührt die Interessen von verschiedenen Gruppen:

Tabelle 3: Aufstellung der durch die Umwidmung betroffenen Interessensgruppen

Interessensgruppe	Interesse
örtliche Weinbaubetriebe	Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen als wirtschaftliche

<sup>8</sup> Mündliche Auskunft: Architekt Gschwantner, 11.07.2008.

<b>ÖROP</b>	<b>STADTGEMEINDE DÜRNSTEIN</b> <b>Änderung des Örtlichen</b> <b>Raumordnungsprogrammes</b>	22
-------------	--	----

	Grundlage
Feuerwehr – örtliche Gemeinschaft	Neustrukturierung der örtlichen Feuerwehren und Bau eines den Anforderungen entsprechenden Feuerwehrhauses
BewohnerInnen	Sicherstellung des Brand- und Katastrophendienstes
Allgemeinheit vertreten durch verschiedene Institutionen	Schutz bedrohter Arten und Lebensräume Bewahrung des historischen Kulturerbes
Tourismusbetriebe, TouristInnen	Erhaltung der Attraktivität der Destination Wachau

Quelle: im-plan-tat | Reinberg und Partner, 2008.

Durch die Umwidmung der Grundstücke in Bauland-Sondergebiet Feuerwehr werden insbesondere die Interessen der Feuerwehr und der BewohnerInnen verfolgt.

Das Interesse der Weinbaubetriebe am Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen ist in der Stadtgemeinde nicht bedroht, da dem Siedlungsdruck aufgrund der Schutzwürdigkeit der Landschaft nur in den direkt an die bestehende Siedlung angrenzenden Bereichen in einem sehr untergeordneten Maß nachgegeben werden kann. Eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen in einem für die Betriebe bedrohlichen Ausmaß kann ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Umwidmung auf die Interessen „Schutz bedrohter Arten und Lebensräume“ und „Bewahrung des historischen Kulturerbes“ wurden im Rahmen der Strategischen Umweltprüfung (vgl. Umweltbericht) behandelt. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nach Natura-2000 gehen von der Umwidmung nicht aus (vgl. Umweltbericht - Stellungnahme des Zoologen).

Wie bereits ausgeführt, ist der Standort hinsichtlich des Landschaftsschutzes kein idealer Standort. Die Alternativenprüfung hat jedoch gezeigt, dass kein entsprechender Alternativstandort zur Verfügung steht und die Nichtumsetzung des Plans keine Alternative darstellt.

Das Interesse an der Bewahrung des historischen Kulturerbes – hier der Kulturlandschaft – und damit auch die Erhaltung der Attraktivität der Destination Wachau ist jedoch nicht in der Form bedroht, dass von einem Überwiegen dieses Interesses ausgegangen werden muss: die Stadtgemeinde Dürnstein ist Bauherr des Projektes und sieht sich verpflichtet, alle gestalterischen Möglichkeiten zu nutzen, um dem Landschaftsschutz gerecht zu werden.