



# STADTGEMEINDE RETZ

---

Gemeinderat  
Nr.05/2024

## PROTOKOLL

der  
**ordentlichen Gemeinderats-Sitzung**  
der  
**Stadtgemeinde Retz**

### ***Niederschrift***

der  
über die am Mittwoch, den **11. September 2024**, um **19:00 Uhr**,  
im Rathaus stattgefundenen Sitzung des Gemeinderates,  
einberufen mit der Einladung vom **05. September 2024**.

Vorsitzender:  
Bgm. Stefan Lang

Die geschäftsführenden Gemeinderäte: VzBgm.<sup>in</sup> Eva Heilinger, Stefan Fehringer, MBA, Dr. Martin Pichelhofer, Claudia Schnabl, BSc, Felix Wiklicky, MBA, BEd, Daniel Wöhler, Beatrix Vyhnalek, Dr. Martin Pichelhofer, DI Thomas Heidenreich

Die Gemeinderäte: Bernhard Globisch, Johannes Graf, Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner, Ing. Mathias Pöcher, Christine Sulzberger, Ing. Roman Langer, Erwin Schauaus, Dr. iur. Selina Siller, Johann Gebhart, Helmut Machacek, Gerald Pointstingl

Weiters anwesend: Kassenverwalter Rudolf Bernold

Entschuldigt: Gemeinderat Thomas Resch, Gemeinderat Harald Breitenfelder, Gemeinderätin Mag. Daniela Friedl, Gemeinderat Michael Sprung, Gemeinderat Ing. Roman Langer, Gemeinderat Andreas Schnabl, MA, Gemeinderat Johannes Graf

Schriftführer: Alexandra Trausmüller

## Tagesordnung:

### Öffentliche Sitzung:

1. Genehmigung der Niederschrift vom 26. Juni 2024
2. Bericht des Bürgermeisters
3. Bericht des Prüfungsausschusses vom 27. August 2024
4. Auflösung der zweckgebundenen Haushaltsrücklage
5. Nachtragsvoranschlag 2024, Beschlussfassung
6. Ergebnis der durchgeführten Darlehensauschreibung, Darlehensaufnahme
7. Bürgerspitalstiftung der Stadt Retz, RA 2023, Kenntnisnahme durch die Stiftungsbehörde, Vorlage an den Gemeinderat
8. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
  - a. 23. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung
  - b. 31. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung
  - c. 32. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung
9. Bauvorhaben „L1056 Oberhalb West“ Herstellung von Abstellflächen und Hauseinfahrten durch die Straßenmeisterei Retz, Verpflichtungserklärung
10. Fam. Sebök, Ansuchen um Vermietung einer Vitrine in der Passage Znaimertor
11. ABA Retz BA 100 Leitungskataster Retz Stadt Süd, Zusicherung von Fördermitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds, Annahmeerklärung
12. Liegenschaftsangelegenheiten
  - a. Grundstück Nr. 1921/3, EZ 3037, KG Retz-Altstadt, Löschung Brunnennutzungsrecht der Stadtgemeinde Retz
  - b. Teilungsplan GZ 32898, DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH, Übernahme und Entlassung von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Retz, KG Hofern
  - c. Teilungsplan GZ 32890, DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH, Übernahme und Entlassung von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Retz, KG Hofern
  - d. Teilungsplan GZ 33024, DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH, Entlassung von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Retz, KG Retz-Altstadt

### Nichtöffentliche Sitzung:

13. Personalangelegenheiten

Bürgermeister Stefan Lang begrüßt die anwesenden Mitglieder des Gemeinderates und eröffnet die Sitzung.

Es wird festgestellt, dass zur Sitzung ordnungsgemäß und fristgerecht eingeladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

## **1. Genehmigung der Niederschrift vom 26. Juni 2024**

Das Protokoll der letzten Gemeinderatssitzung vom 26. Juni 2024 wurde an alle Fraktionen zeitgerecht übermittelt. Nachdem keine schriftlichen Einwendungen dagegen erhoben wurden, gilt die Niederschrift als einstimmig genehmigt und wird unterfertigt.

## **2. Bericht des Bürgermeisters**

- **Stellungnahme der Stadtgemeinde Retz zum Regionalen**

- Raumordnungsprogramm Bezirk Hollabrunn:**

- Beim Amt der NÖ Landesregierung wurde eine Stellungnahme zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm Bezirk Hollabrunn eingebracht.

- Folgende Punkte wurden angeführt:

- Multifunktionaler Landschaftsraum/Erhaltenswerte Landschaftsteil im Süden von Retz (KG Oberhalb, KG Unteralb)
    - Agrarischer Schwerpunkt im Osten von Kleinhöflein
    - Agrarischer Schwerpunktraum im Südwesten von Kleinriedenthal
    - Agrarischer Schwerpunktraum im Norden, Nordosten und Osten von Kleinriedenthal

- **Abschlussbericht Parkbad – Saison 2024:**

- Die heurige Badesaison gestaltete sich sehr erfreulich. An 105 Badetagen wurde im Vergleich zum Vorjahr ein höherer Umsatz erzielt.

- **Kostenlose Anschaffung Jonway Vecturo Elektrofahrzeug für die Stadtreinigung, Green Move Solution:**

Es wird ein Elektrofahrzeug angeschafft, welches ausschließlich durch Werbung in Kooperation mit regionalen Unternehmen finanziert wird.

- **Ausbau Glasfaser Stufe 2 – aktueller Stand:**

Nachdem die Ausbaustufe 1 fertiggestellt wurde, ist die Stufe 2 besonders von Bundesförderungen abhängig.

### **3. Bericht des Prüfungsausschusses vom 27. August 2024**

Die Hauptkassa und die Nebenkassa wurden geprüft.

Kassastand Hauptkassa 242,19 Euro.

Kassastand Nebenkassa 368,70 Euro.

Die Kassaprüfungen ergaben keine Beanstandungen.

Der Nachtragsvoranschlag 2024 wurde im Finanzausschuss intensiv diskutiert. Die wirtschaftliche Lage der Stadtgemeinde Retz, im Besonderen die Liquidität, ist sehr angespannt.

Neue Darlehen müssen aufgenommen werden um Projekte zu finanzieren, da die Projekte nicht aus dem täglichen Geschäft finanziert werden können.

Der Prüfungsausschuss schließt sich dem Appell des Finanzstadtrates an:

Generell und in Bezug auf die Projekte muss gespart werden. Vor allem die Budgetdisziplin ist konsequent einzuhalten.

Die Überprüfung von produziertem Wasser zu verkauftem Wasser im Zeitraum des Jahres 2023 ergab folgendes Ergebnis:

2023 wurden 437.094 m<sup>3</sup> Wasser produziert, im Jahr 2021 410.018 m<sup>3</sup>. Eine Steigerung um 6,6% oder 27.076 m<sup>3</sup>.

2023 wurden 331.614 m<sup>3</sup> verrechnet. ein Schwund von 24,13%.

105.480 m<sup>3</sup> Wasser konnten nicht verrechnet werden. 2021 war der Schwund bei 22,91%. Der Schwund hat sich erhöht, üblich wäre ein Schwund zwischen 7% und 15%. Der Prüfungsausschuss empfiehlt, nach Ursachen dieses hohen Wasser-Schwundes zu suchen und diesen zu minimieren.

Die Rabatte die beim Wasserbezug für Firmen gewährt wurden sind abgestellt worden. Es gibt jedoch immer noch 5 Privatpersonen die, pro Jahr 1.400 m<sup>3</sup>, kostenlos Wasser beziehen. Der, in zum Teil mündlichen Verträgen, gewährte kostenlose Bezug sollte abgestellt werden.

*Wortmeldungen: Bgm. Stefan Lang, Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer*

**Antrag des Vorsitzenden des Prüfungsausschusses an den Gemeinderat:**

Dipl.-HTL-Ing. Helmut Hinterleitner ersucht den Gemeinderat den Bericht des Prüfungsausschusses zur Kenntnis zu nehmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig zur Kenntnis genommen**

#### **4. Auflösung der zweckgebundenen Haushaltsrücklage**

Unter Berücksichtigung der bis dato bekannten Rahmenbedingungen bei der Erstellung des Nachtragsvoranschlages für das Haushaltsjahr 2024 ist im Ergebnishaushalt ein negatives Nettoergebnis in Höhe von € - 123.600,00 ausgewiesen. Zum Ausgleich dieses negativen Nettoergebnisses soll die teilweise Auflösung der zweckgebundenen Haushaltsrücklage aus der Eröffnungsbilanz herangezogen werden.

Diese weist per 01.01.2024 einen Stand von € 13.132.600,00 aus. Nach entsprechender teilweiser Auflösung der zweckgebundenen Haushaltsrücklage ergibt sich im Nachtragsvoranschlag 2024 einen Endstand per 31.12.2024 in Höhe von € 13.015.800,00.

*Wortmeldung: Stadtrat Felix Wiklicky, MBA*

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge einer teilweisen Auflösung der zweckgebundenen Haushaltsrücklage in Höhe von € 123.600,00 zustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen****5. Nachtragsvoranschlag 2024, Beschlussfassung**

Der erste Nachtragsvoranschlag der Stadtgemeinde Retz für das Haushaltsjahr 2024 ist in der Zeit von 22.07.2024 bis inkl. 05.08.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Gleichzeitig wurde er am 19.07.2024 an alle im Gemeinderat vertretenen Fraktionen übermittelt. Innerhalb der öffentlichen Auflage sind keine Stellungnahmen zum Entwurf eingelangt.

Nachtragsvoranschlag 2024
---------------------------

<b>Ergebnishaushalt</b>		
Nettoergebnis	-116 800,00	
Entnahmen von Haushaltsrücklagen	123 600,00	
Zuweisungen an Haushaltsrücklagen	-6 800,00	
Nettoergebnis nach Entnahmen	0,00	

<b>Operativer Finanzierungshaushalt</b>	<b>948 700,00</b>		
<b>Investive Gebarung</b>	<b>-1 347 700,00</b>		
<b>Nettofinanzierungssaldo</b>	<b>-399 000,00</b>		
<b>Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1 130 000,00</b>		
<b>Geldfluss voranschlagswirksame Gebarung</b>	<b>731 000,00</b>		
<b>Haushaltspotential</b>	<b>2 215,39</b>		
<b>Subvention Landesregierung</b>	<b>1.160.000</b>		
<b>Schuldendienst</b>			
<b>Anfangsstand</b>	<b>18.982.800</b>	<b>Endstand</b>	<b>Tilgung</b>
<b>Zugang</b>	<b>1.808.000</b>	<b>20 112 800,00</b>	<b>678 000,00</b>

*Wortmeldungen: Stadtrat Felix Wiklicky, MBA, Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer*

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge den Nachtragsvoranschlag für das Haushaltsjahr 2024 samt den zugehörigen Beilagen in der vorgelegten Fassung genehmigen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**6. Ergebnis der durchgeführten Darlehensausschreibung, Darlehensaufnahme**

Einige Vorhaben der Stadtgemeinde müssen ausfinanziert werden.

Dabei handelt es sich um

1) Abwasserbeseitigung	€ 900.000,--
2) Wasserversorgung	€ 500.000,--
3) Straßenbau	€ 365.000,--
Gesamt Finanzierungsbedarf	€ 1.765.000,--

Die Steuerberatungskanzlei RPW Wirtschaftstreuhand GmbH wurde mit der Darlehensausschreibung beauftragt. Es wurden insgesamt acht Bankinstitute zur Angebotsabgabe eingeladen.

Dabei handelt es sich um:

1. Raiffeisenkasse Retz-Pulkatal eGen mbH
2. Raiffeisenlandesbank für Nö und Wien
3. Volksbank Niederösterreich AG
4. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
5. HYPO NOE Landesbank für NÖ und Wien
6. BAWAG P.S.K.
7. UniCredit Bank Austria AG
8. Kommunalkredit Austria AG

Von sechs Banken sind Angebote eingelangt, die durch die Steuerberatungskanzlei RPW Wirtschaftstreuhand GmbH geprüft wurden. Der daraus resultierende Vergabevorschlag bildet als **Beilage 1** einen wesentlichen Bestandteil dieses Protokolls.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Entsprechend dem von der Steuerberatungskanzlei RPW Wirtschaftstreuhand GmbH erstellten Vergabevorschlag möge der Gemeinderat der Vergabe an den Bestbieter

**Kommunalkredit Austria AG**

**Darlehensbetrag: € 1.765.000,00 (insgesamt)**

**Tilgungslaufzeit: 25 Jahre**

**Kondition: Fix-Verzinsung von 2,916% p.a. per 20.08.2024 bis Ende der Vertragslaufzeit, Inanspruchnahme bis 31.12.2024 (100% der Darlehen)**

**Gesamtbelastung: € 2.509.500,00**

zustimmen.

*Wortmeldung: Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer*

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**7. Bürgerspitalstiftung der Stadt Retz, RA 2023, Kenntnisnahme durch die Stiftungsbehörde, Vorlage an den Gemeinderat**

Der Rechnungsabschluss der Bürgerspitalstiftung der Stadt Retz für das Haushaltsjahr 2023 wurde der Abteilung Gemeinden des Landes Niederösterreich als zuständiger Aufsichtsbehörde vorgelegt. Mit Schreiben IVW3-STF-1100201/040-2023 vom 08. August 2024 hat die Abteilung Gemeinden den Rechnungsabschluss 2023 der Bürgerspitalstiftung Retz vorbehaltlich einer späteren Gebarungsprüfung durch die Abt. Finanzen/Externe Revision und Auftragsprüfungen des Amtes der NÖ Landesregierung

stiftungsbehördlich zur Kenntnis genommen. Das entsprechende Schreiben wird den anwesenden Mitgliedern des Stadtrates vollinhaltlich zur Kenntnis gebracht.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge das Schreiben IVW3-STF-1100201/040-2023 vom 08. August 2024 der Abteilung Gemeinden betreffend den Rechnungsabschluss 2023 der Bürgerspitalstiftung Retz zur Kenntnis nehmen.

*Wortmeldung: Stadtrat Felix Wiklicky, MBA*

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

## **8. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan**

### **a. 23. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung**

Die Unterlagen zur 23. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz sind in der Zeit von 18.07.2024 bis inkl. 30.08.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme am Stadtamt aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen beim Stadtamt eingelangt.

#### **Änderungsfall 1 Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Grünland Land- und Forstwirtschaft (KG Obernalb)**

Am südlichen Rand der Stadt Retz (in der KG Obernalb) verläuft die Landesstraße L35 zwischen Retz und Obernalb. Beiderseits der B35 befinden sich als Bauland Kern- bzw. Wohngebiet ausgewiesene Flächen. Die B35 ist als Verkehrsfläche öffentlich im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Die Grundstücke westlich der B35 werden durch die B35 erschlossen. Westlich der betreffenden Baulandfläche verläuft eine weitere Verkehrsfläche öffentlich. Im nördlichen Bereich ist diese als „Gollitschweg“ benannt. Die Breite dieses Abschnitts beträgt im Flächenwidmungsplan 8,5 m, im Naturstand in der

Regel über 5 m. Im südlichen Bereich trägt die Verkehrsfläche keinen Namen mehr und ist im Flächenwidmungsplan mit nur etwa 4 m Breite ausgewiesen. Es handelte sich dabei um einen landwirtschaftlichen Weg ohne Erschließungsfunktion, der jedoch im Naturstand nicht mehr existent ist. Die Fläche des Weges wurde mittlerweile auch mit dem angrenzenden Grundstück Grstnr. 406/9, KG Oberhalb, vereinigt.

Deshalb soll am Grundstück Grstnr. 406/9, KG Oberhalb, eine Umwidmung der Verkehrsfläche öffentlich zu Grünland Land- und Forstwirtschaft erfolgen.

Die betreffende Verkehrsfläche, der ehemalige Weg, verfüge aufgrund der geringen Breite und der Struktur der umliegenden Grundstücke über keine Verkehrsrelevanz mehr. Er verknüpft auch keine relevanten Ziele. Zudem mündet die betreffende Verkehrsfläche an einer Kuppe in die B35. Prinzipiell erscheinen die Sichtverhältnisse zwar ausreichend, dennoch erscheint die Stelle als nicht geeignet für Abbiegevorgänge (Gefährdungen und Verzögerungen durch Linksabbieger, Sichtbehinderung durch die Kapelle). Durch die Auflassung der Verkehrsfläche ist von einer Verbesserung der Verkehrssicherheit auszugehen. Für Fußgänger\*innen besteht weiterhin eine Wegführung zwischen Gollitschweg und B35, welche sich etwas weiter im Norden befindet.

Im Rahmen der 23. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes erfolgt eine kleinflächige Umwidmung von Verkehrsfläche öffentlich zu Grünland Land- und Forstwirtschaft.

Die derzeit im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Verkehrsfläche existiert in der Natur nicht mehr und stellt sich als nicht erforderlich heraus. Dieser Umstand stellt eine wesentliche Änderung der Grundlagen (gem. § 25 Abs. 1 Z. 2 des NÖ ROG) und somit den Änderungsanlass dar.

*Wortmeldung: Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer*

#### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Entsprechend den vorangeführten Ausführungen möge der Gemeinderat der 23. Abänderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes der Stadtgemeinde Retz zustimmen und nachstehende Verordnung erlassen.

# STADTGEMEINDE RETZ

## ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM – 23. ÄNDERUNG

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz beschließt am ..... folgende

### VERORDNUNG

zur 23. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes

#### § 1 Flächenwidmungsplan

Aufgrund des §25 Abs.(1) Z.2 und 2.5 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F wird hiermit der Flächenwidmungsplan für die Stadtgemeinde Retz, in der Fassung der Gemeinderatsbeschluss vom 24.01.2024 (22. Änderung) dahingehend abgeändert, dass für die, in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Widmungen bzw. Nutzungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Widmungen bzw. Nutzungen festgelegt werden.

#### § 2 Allgemeine Einsichtnahme

Die in §2 angeführten und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfassten Plandarstellungen, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen sind, liegen im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

#### § 3 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach Genehmigung der NÖ Landesregierung und nach ihrer darauffolgenden Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Retz, am .....

.....  
Bürgermeister Stefan LANG

#### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

#### **Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

#### **b. 31. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung**

Die Unterlagen zur 31. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz sind in der Zeit von 18.07.2024 bis inkl. 30.08.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme am Stadtamt

aufgelegen. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen beim Stadttamt eingelangt.

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Retz liegt in der Fassung der 30. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 24. Jänner 2024) vor. Parallel zu dieser Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die 23. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms. Der Bebauungsplan wird abgeändert und an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Retz angepasst, da Festlegungen des Bebauungsplans von der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) betroffen sind. Der Änderungsanlass liegt in einer Anpassung an den Flächenwidmungsplan (gemäß § 34 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F.).

### **Änderungsfall 1 – Anpassung an den FWP (KG Obernalb)**

Am südlichen Rand der Stadt Retz (in der KG Obernalb) verläuft die Landesstraße L35 zwischen Retz und Obernalb. Beiderseits der B35 befinden sich als Bauland Kern- bzw. Wohngebiet ausgewiesene Flächen. Die B35 ist als Verkehrsfläche öffentlich im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Am Grundstück Grstnr. 406/9, KG Obernalb, soll eine Umwidmung der nicht mehr benötigten bzw. nicht mehr existierenden Verkehrsfläche öffentlich zu Grünland Land- und Forstwirtschaft erfolgen. Für die bestehende Verkehrsfläche öffentlich sowie das angrenzende Grünland Land- und Forstwirtschaft sind keine besonderen Bestimmungen festgelegt. Für das im Osten direkt angrenzende Bauland Kerngebiet ist eine Bebauungsdichte von maximal 35%, die wahlweise offene oder gekuppelte Bauweise, sowie Bauklasse I festgelegt. Gemäß Änderungsfall 1 der 23. Änderung des ÖROP erfolgt eine Umwidmung, die im Bebauungsplan kenntlich gemacht werden soll. Es sind keine Bebauungsbestimmungen betroffen, bzw. sollen diese nicht geändert werden.

Der Bebauungsplan wird dem geänderten örtlichen Raumordnungsprogramm angepasst, da Festlegungen des Bebauungsplanes von der 23. Änderung des ÖROP betroffen sind.

Die Straßenfluchtlinien der Verkehrsfläche öffentlich werden aus dem Bebauungsplan gelöscht. Es werden keine Bebauungsbestimmungen verändert. Aufgrund von Änderungen des Flächenwidmungsplans im Rahmen der 23. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Retz erfolgen entsprechende Anpassungen des Bebauungsplans. Die laut der 23. Änderung des ÖROP festgelegten

Widmungen und Kenntlichmachungen werden in den Bebauungsplan übernommen und kenntlich gemacht.

### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Entsprechend den vorangeführten Ausführungen möge der Gemeinderat der 31. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz zustimmen und nachstehende Verordnung erlassen.

## **VERORDNUNG**

### **zur 31. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **§ 1 Allgemeines**

Aufgrund des §34 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F wird hiermit der Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Retz in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24. Jänner 2024 (30. Änderung des Bebauungsplanes) dahingehend abgeändert, dass für die, in der zugehörigen Plandarstellung kreuzweise rot durchgestrichenen Bebauungsregelungen, welche hiermit außer Kraft gesetzt werden, die durch rote Signaturen und Umrandungen dargestellten neuen Bebauungsregelungen festgelegt werden.

#### **§ 2 Allgemeine Einsichtnahme**

Die in §1 angeführte und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

#### **§ 3 Schlussbestimmung**

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

Retz, am .....

.....  
Bürgermeister Stefan LANG

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

### **c. 32. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz, Verordnung**

Die Unterlagen zur 32. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz sind in der Zeit von 26.07.2024 bis inkl. 09.09.2024 zur öffentlichen Einsichtnahme am Stadttamt aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Stellungnahmen beim Stadttamt eingelangt.

Der Bebauungsplan der Stadtgemeinde Retz liegt in der Fassung der 30. Änderung (Gemeinderatsbeschluss vom 24. Jänner 2024) vor. Die 31. Änderung des Bebauungsplanes liegt derzeit zur öffentlichen Einsichtnahme bei der Gemeinde auf. Mit der 31. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Anpassung an das geänderte örtliche Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Retz angepasst, da Festlegungen des Bebauungsplans von der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) betroffen sind. Die gegenständliche 32. Änderung des Bebauungsplanes steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Festlegungen der 31. Änderung des Bebauungsplanes. Der Änderungsanlass liegt somit in einer wesentlichen Änderung der Planungsgrundlagen aufgrund struktureller Entwicklungen gemäß § 34 Abs. 1 Zi. 1. des NÖ ROG 2014 i.d.g.F.

#### **Änderungsfall 1 –Änderung der Bauvorschriften für Schutzzonen**

Im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz erfolgte eine Überarbeitung bzw. Neuausweisung von Schutzzonen zum Schutz der erhaltenswerten Strukturen (Denkmalschutz, bauhistorisch wertvolles Stadtensemble) am Stadtplatz und den angrenzenden Bereichen. Der Stadtplatz von Retz stellt einen wesentlichen Kommunikationsraum und Treffpunkt für die Bevölkerung der Stadtgemeinde Retz dar. Das Zentrum ist ein lebendiger, identitätsstiftender Ort mit Nahversorgungseinrichtungen, Gaststätten, und auch das kulturelle, touristische und nicht zuletzt behördliche Zentrum der Stadt.

Die Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen kann einen Beitrag zur Erfüllung der NÖ Klimaziele (vgl. NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020- 2030) leisten. Ebenso soll die Nutzung der Solarenergie in Retz generell gefördert werden, wie auch die 16. Änderung 09/20 des Örtlichen Raumordnungsprogrammes (ÖROP) belegt, in der Entwicklungsziele zur Nutzung der Solarenergie und auch Eignungs- und Ausschlusskriterien für die Widmungskategorie Grünland Photovoltaikanlagen definiert wurden.

Die geltenden Bestimmungen hinsichtlich Photovoltaikanlagen (Bebauungsbestimmungen: Punkt 5.1.6 Technische Anlagen) bedeuten deutliche Restriktionen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen für den gesamten Bereich der Altstadt bzw. Schutzzonenkategorie 1 „Gründungsstadt“. Bei der Erlassung der Schutzzonen vor rund 10 Jahren stand der Schutz der historischen Dachlandschaft im Vordergrund.

Die betreffende Formulierung lautet: *„Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen nicht errichtet werden. Diese Anlagen sind an die jeweilige Dachform anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren: so sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Rahmen sowie Leitungen sind in der Modul- bzw. Dacheindeckungsfarbe zu fassen.“*

Seit der Erlassung der Schutzzonenbestimmungen haben sich die Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energieträger aufgrund des Klimawandels, Umweltschutz und gestiegener Energiepreise verändert.

Auf diese geänderten Rahmenbedingungen soll nun reagiert werden, und die Bestimmungen gelockert werden, sodass künftig nur noch dem Bereich des Hauptplatzes aufgrund der historischen und touristischen Bedeutung sowie der Vielzahl an Objekten unter Denkmalschutz besonders restriktive Bestimmungen gelten, und für die umliegenden Bereiche Lockerungen erfolgen.

Folgende Formulierung soll neu festgelegt werden (Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bestimmungen sind in rot dargestellt). Zudem soll eine Nummerierung der Absätze für eine bessere Lesbarkeit sorgen:

## TEIL II – SCHUTZZONEN

### 5.1.6 Technische Anlagen

*1) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an vom Hauptplatz (als öffentlicher Ort gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung) einsehbaren Flächen nicht errichtet werden.*

*2) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen errichtet werden, wenn*

*a) diese Anlagen an die jeweilige Dachform angepasst werden oder*

*b) in die Dachhaut integriert werden.*

*So sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Paneele/Module, Rahmen sowie Leitungen sind in der Dacheindeckungsfarbe zu fassen.*

*3) Sofern die betreffende Dachfläche bzw. Anlage nicht von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbar ist, bestehen keine besonderen Bestimmungen.*

*4) Obige Bestimmungen (1-3) sind sinngemäß auch für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc anzuwenden, die nicht auf Dächern angebracht werden (z.B. Balkonkraftwerke).*

5) Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner: Der Einbau von entsprechenden Anlagen nur nach positiver Beurteilung der Schutzzonenkommission zulässig.

6) Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

7) Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

Wortmeldungen: Stadtrat Felix Wiklicky, MBA, Stadtrat Dr. Pichelhofer

### **Ziel der Änderung:**

Die zeitgemäße Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen als Beitrag zur Erfüllung der NÖ Klimaziele (vgl. NÖ Klima- und Energiefahrplan 2020-2030) soll ermöglicht werden. Um weiterhin eine geordnete Bebauung unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen und zur Gewährleistung des besonderen Schutzbedürfnisses des Bereichs des Stadtplatzes zu gewährleisten, werden die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Retz überarbeitet. Der Änderungsanlass liegt somit in einer wesentlichen

Änderung der Planungsgrundlagen aufgrund struktureller Entwicklungen gemäß § 34 Abs. 1 Zi. 1. des NÖ ROG 2014 i.d.g.F. Zudem entspricht die Änderung §2 Abs. 8 der „Besonderen Ziele“ der Stadtgemeinde Retz, welches besagt: „*Nutzung und Unterstützung erneuerbarer Energieformen*“.

### **Überarbeitung der Schutzzonenbestimmungen**

In Zusammenhang mit der Überarbeitung der Schutzzonen werden auf Basis der genannten Zielsetzung die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Retz, wie in der Gegenüberstellung in Abbildung 1 auf der nächsten Seite dargestellt, geändert. Die Änderungen sind im Anhang in Form einer konsolidierten Fassung der neuen Festlegungen zur Information dargestellt.

## Abbildung 1: Gegeüberstellung Schutzzonenbestimmungen

### Rechtskräftige Festlegungen:

#### 5.1.6 Technische Anlagen

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen nicht errichtet werden. Diese Anlagen sind an die jeweilige Dachform anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren: so sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Rahmen sowie Leitungen sind in der Modul- bzw. Dacheindeckungs-farbe zu fassen.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner: Der Einbau von entsprechenden Anlagen nur nach positiver Beurteilung der Schutzzonenkommission zulässig.

Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

### Beabsichtigte Neufestlegung:

#### 5.1.6 Technische Anlagen

1) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an vom Hauptplatz (als öffentlicher Ort gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung) einsehbaren Flächen nicht errichtet werden.

2) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen errichtet werden, wenn

- a) diese Anlagen an die jeweilige Dachform angepasst werden oder
- b) in die Dachhaut integriert werden.

So sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Paneele/Module, Rahmen sowie Leitungen sind in der Dacheindeckungs-farbe zu fassen.

3) Sofern die betreffende Dachfläche bzw. Anlage nicht von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbar ist, bestehen keine besonderen Bestimmungen.

4) Obige Bestimmungen (1-3) sind sinngemäß auch für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. anzuwenden, die nicht auf Dächern angebracht werden (z.B. Balkonkraftwerke).

5) Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner: Der Einbau von entsprechenden Anlagen nur nach positiver Beurteilung der Schutzzonenkommission zulässig.

6) Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.

7) Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

Die Bebauungsvorschriften für die Schutzzonen der Stadtgemeinde Retz werden geändert, um die Errichtung von Photovoltaikanalgen zu erleichtern.

### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Entsprechend den vorangeführten Ausführungen möge der Gemeinderat der 32. Abänderung des Bebauungsplanes der Stadtgemeinde Retz zustimmen und nachstehende Verordnung erlassen.

## **KUNDMACHUNG**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz hat am ..... folgende Verordnung beschlossen:

## **VERORDNUNG**

### **zur 32. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **§ 1 Allgemeines**

Aufgrund des §34 des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes 2014, NÖ LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F wird hiermit der Bebauungsplan für die Stadtgemeinde Retz in der Fassung des Gemeinderatsbeschlusses vom 24. Jänner 2024 (30. Änderung des Bebauungsplanes) dahingehend abgeändert, dass die in §2 angeführten Bebauungsvorschriften neu festgelegt werden.

#### **§ 2 Bebauungsvorschriften**

Die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Retz Teil II – Schutzzonen werden im Zuge dieses Verfahrens (32. Änderung) wie folgt geändert:

##### **Teil II – Schutzzonen – 5.1.6 Technische Anlagen**

###### **Die Formulierung**

*„Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen nicht errichtet werden. Diese Anlagen sind an die jeweilige Dachform anzupassen und in die Dachhaut zu integrieren: so sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Rahmen sowie Leitungen sind in der Modul- bzw. Dacheindeckungs-farbe zu fassen.“*

wird durch folgende Formulierung ersetzt:

- 1) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an vom Hauptplatz (als öffentlicher Ort gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung) einsehbaren Flächen nicht errichtet werden.*
- 2) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen errichtet werden, wenn*
  - a) diese Anlagen an die jeweilige Dachform angepasst werden oder*
  - b) in die Dachhaut integriert werden.*

*So sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Paneele/Module, Rahmen sowie Leitungen sind in der Dacheindeckungsfarbe zu fassen.*

- 3) Sofern die betreffende Dachfläche bzw. Anlage nicht von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbar ist, bestehen keine besonderen Bestimmungen.*
- 4) Obige Bestimmungen (1-3) sind sinngemäß auch für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc anzuwenden, die nicht auf Dächern angebracht werden (z.B. Balkonkraftwerke).*
- 5) Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner: Der Einbau von entsprechenden Anlagen nur nach positiver Beurteilung der Schutzzonen-kommission zulässig.*
- 6) Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbe-reich integrieren.*
- 7) Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionie-rung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.*

### § 3 Allgemeine Einsichtnahme

Die in §1 angeführte und von Dipl.-Ing. Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung verfasste Plandarstellung, welche mit dem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsichtnahme auf.

### § 4 Schlussbestimmung

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem, auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundma-chungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Retz, am .....

.....  
Bürgermeister Stefan LANG

Die „Konsolidierte Fassung der Bebauungsvorschriften wird zur erleichterten Lesbarkeit / Nachvollziehbarkeit der Bebauungsbestimmungen beigelegt. Diese Version enthält bereits allfällige Änderungen im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes. **(Beilage 2)**

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

## **9. Bauvorhaben „L1056 Oberhalb West“ Herstellung von Abstellflächen und Hauseinfahrten durch die Straßenmeisterei Retz, Verpflichtungserklärung**

Mit Schreiben STBA1-BL-1855/001-2024 vom 18. Juli 2024 hat das Amt der NÖ Landesregierung, NÖ Straßenbauabteilung 1 – Hollabrunn eine Kostenübernahmeerklärung für das Bauvorhaben „L 1056 Oberhalb West NA“ (Herstellung von rd. 300m<sup>2</sup> Abstellflächen und Hauseinfahrten neben der Landesstraße L 1056) übermittelt. Die Kostenschätzung beläuft sich auf € 35.000,--.

### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge die vorgelegte Kostenübernahmeerklärung für das Bauvorhaben „L 1056 Oberhalb West NA“ (Herstellung von rd. 300m<sup>2</sup> Abstellflächen und Hauseinfahrten neben der Landesstraße L 1056) genehmigen und unterfertigen.

*Wortmeldung: Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer*

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

## **10. Fam. Sebök, Ansuchen um Vermietung einer Vitrine in der Passage Znaimerteror**

Die Renate Slama Ges.m.b.H. hat mit Schreiben vom 19. August 2024 bekanntgegeben die von ihr angemieteten Vitrine beim Znaimerteror mit 31.12.2024 aufzulassen. Parallel dazu haben die Ehegatten Kristyna und Peter Seböck um Übernahme der Vitrine ersucht.

### **Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge der Vermietung der Vitrine, welche derzeit von Frau Renate Slama gemietet wird per 01.01.2025 an die Ehegatten Kristyna und Peter Seböck zustimmen.

### **Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**11. ABA Retz BA 100 Leitungskataster Retz Stadt Süd, Zusicherung von Fördermitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds, Annahmeerklärung**

Der NÖ Wasserwirtschaftsfonds hat mit Schreiben WA4-WWF-40385100/002-2024 vom 12. Juli 2024 die Zusicherung von Förderungsmitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds für den Bauabschnitt ABA Retz BA 100 Leitungskataster Retz Süd samt zugehöriger Annahmeerklärung übermittelt. Die vorläufige Pauschalförderung beträgt € 11. 445,00.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge die vorliegende Annahmeerklärung über die Zusicherung von Förderungsmitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds für den Bauabschnitt ABA Retz BA 100 Leitungskataster Retz Süd mit einer vorläufigen Pauschalförderung von € 11.445,00 zur Kenntnis nehmen und unterfertigen.

*Wortmeldung: Stadtrat Dr. Martin Pichelhofer*

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**12. Liegenschaftsangelegenheiten**

**a. Grundstück Nr. 1921/3, EZ 3037, KG Retz-Altstadt, Löschung  
Brunnennutzungsrecht der Stadtgemeinde Retz**

Der Gemeinderat der Stadtgemeinde Retz hat am 26.06.2013 einen Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft Znaimer Straße 58, 2070 Retz, genehmigt. Auf dem vertragsgegenständlichen Grundstück Nr. 1921/3 befindet sich ein Brunnen dessen Nutzung und Erhaltung durch die Stadtgemeinde Retz ebenfalls im damaligen Kaufvertrag aus dem Jahr 2013 geregelt war. Dieses Recht ist auch grundbücherlich sichergestellt.

Nun möchte die Stadtgemeinde Retz auf das Recht der Nutzung und auch die Pflicht zur Instandhaltung des Brunnens und der Rohrleitungen verzichten. Dementsprechend wurde der öffentliche Notar Mag. Harald Oppeck mit der Erstellung einer Löschungserklärung beauftragt.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge die vorliegende Löschungserklärung betreffend die *DIENSTBARKEIT der Brunnenbenützung gem. Zehntens Kaufvertrag 2013-07-10 für Gst 1921/1, eingetragen im Gutsbestand der Liegenschaft Katastralgemeinde 18122 Retz Altstadt Einlage 2556, Eigentümerin: Stadtgemeinde Retz über Gst 1921/3* genehmigen und unterfertigen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**b. Teilungsplan GZ 32898, DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH,  
Übernahme und Entlassung von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut der  
Stadtgemeinde Retz, KG Hofern**

Die DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH hat im Auftrag der Stadtgemeinde Retz nach erfolgter Grenzverhandlung mit den betroffenen Anrainern den Teilungsplan GZ 32898 erstellt. Nach den mittlerweile abgeschlossenen Kanal- und Wasserleitungsarbeiten sowie der abgeschlossenen Errichtung des Pumpwerkes wurden die betroffenen Grundstücke neu vermessen.

Entsprechend dem vorliegenden Teilungsplan werden folgende Trennstücke ins Eigentum der Stadtgemeinde Retz übernommen.

Trennstück Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Zielgrundstück	EZ
5	215	583/2	125
6	55	583/2	125
9	226	583/2	125

10	65	583/2	125
11	72	583/2	125
14	61	583/2	125
15	62	583/2	125
18	292	583/2	125
19	32	583/2	125
20	34	583/2	125
<b>GESAMT</b>	<b>1.114</b>		

Weiters werden folgende Trennstücke aus dem Eigentum der Stadtgemeinde Retz entlassen:

Trennstück Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Zielgrundstück	EZ
1	17	50	130
2	69	46	28

Bei den übrigen Teilflächen handelt es sich um Flächenveränderungen zwischen Privaten.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge der Übernahme der im Teilungsplan GZ 32898 der Geometer Ziviltechniker GmbH DI Franz Trappl ausgewiesenen Flächen ins öffentliche Gut und die Entlassung der Trennstücke aus dem Eigentum der Stadtgemeinde zustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**c. Teilungsplan GZ 32890, DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH,  
Übernahme und Entlassung von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut der  
Stadtgemeinde Retz, KG Hofern**

Die DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH hat im Auftrag der Stadtgemeinde Retz nach erfolgter Grenzverhandlung mit den betroffenen Anrainern den Teilungsplan GZ 32890 erstellt. Nach den mittlerweile abgeschlossenen Kanalleitungsarbeiten zwischen Retz und Hofern wurden die betroffenen Grundstücke neu vermessen.

Entsprechend dem vorliegenden Teilungsplan werden folgende Trennstücke ins Eigentum der Stadtgemeinde Retz übernommen.

Trennstück Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Zielgrundstück	EZ
1	791	596	164
4	761	596	164
6	120	596	164
12	1216	596	164
14	4	596	164
16	88	596	164
17	4	596	164
<b>GESAMT</b>	<b>2.984</b>		

Weiters werden folgende Trennstücke aus dem Eigentum der Stadtgemeinde Retz entlassen:

Trennstück Nr.	Fläche in m <sup>2</sup>	Zielgrundstück	EZ
3	805	580	220
8	77	580	220
9	1031	580	220
10	812	572	220
15	4	573	220
<b>GESAMT</b>	<b>2.729</b>		

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge der Übernahme der im Teilungsplan GZ 32890 der Geometer Ziviltechniker GmbH DI Franz Trappl ausgewiesenen Flächen ins öffentliche Gut und die Entlassung der Trennstücke aus dem Eigentum der Stadtgemeinde zustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**d. Teilungsplan GZ 33024, DI Franz Trappl Geometer Ziviltechniker GmbH,  
Entlassung von Teilflächen aus dem öffentlichen Gut der Stadtgemeinde Retz,  
KG Retz-Altstadt**

Im Rahmen einer Grenzverhandlung in der Fladnitzerstraße ist die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 347/2, KG Retz Altstadt, Frau Theresia Stromer und die Eigentümer der Grundstücke Nr. 347/3 und 347/4, KG Retz Altstadt, die Ehegatten Manuela und Rudolf Elsigan an die Stadtgemeinde Retz herangetreten, ob die Stadtgemeinde Retz bereit wäre einen etwa 1,5m breiten Streifen des Grundstückes Nr. 347/1 abzutreten. Mittlerweile liegen auch entsprechende schriftliche Ansuchen vor. Die Flächen wurden damals unentgeltlich an die Stadtgemeinde Retz abgetreten.

Frau Stromer ersucht um die Abtretung von 52m<sup>2</sup>. Die Ehegatten Elsigan um die Abtretung einer Fläche von 70,32 m<sup>2</sup>.

**Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat:**

Der Gemeinderat möge der Übernahme der im Teilungsplan GZ 33024 der Geometer Ziviltechniker GmbH DI Franz Trappl ausgewiesenen Teilflächen im Ausmaß von 70,32 m<sup>2</sup> ins Eigentum der Ehegatten Elsigan und 52 m<sup>2</sup> ins Eigentum von Frau Theresia Stromer zustimmen.

**Beschluss:**

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmungsergebnis: einstimmig angenommen**

**Nichtöffentliche Sitzung:**

**13. Personalangelegenheiten**

Dieser Tagesordnungspunkt wird im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung behandelt und gesondert protokolliert.

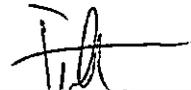
Ende der Sitzung: 20:10 Uhr

**Der Bürgermeister:**



  
Stefan Lang

**Der Schriftführer:**

  
Alexandra Trausmüller



**Per Email**

Stadtgemeinde Retz  
z.H. Stadtrat DI Thoms Heidenreich  
Hauptplatz 30  
2070 Retz

Krems, 11. September 2024  
bf\_auswert\_ABA, WVA, Straße 2024\_Aktualisierung 11.09.2024

Stand 11.09.2024

**Aktualisierung Fixzinssätze per 11.09.2024**

**Auswertung, Prüfung und Reihung der Darlehensanbote über € 1.765.000,00,-  
für diverse Vorhaben 2024**

**Vergabevorschlag**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Stefan Lang!  
Sehr geehrter Herr Finanzstadtrat DI Thomas Heidenreich!

Gemäß Ihrem Auftrag haben wir im Rahmen der Ausschreibung folgende acht Bankinstitute zur Anbotsabgabe eingeladen:

1. Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen mbH
2. Raiffeisenlandesbank für Nö und Wien
3. Volksbank Niederösterreich AG
4. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
5. HYPO NOE Landesbank für NÖ und Wien
6. BAWAG P.S.K.
7. UniCredit Bank Austria AG
8. Kommunalkredit Austria AG

Von der Kommission wurde festgestellt, dass sechs Anbote zum vorgegeben Termin bei uns eingelangt waren. Die eingereichten Anbote sind der Reihenfolge Ihres Einlangens nach, mit fortlaufenden Nummern versehen und wurden auch in dieser Reihenfolge geöffnet/verlesen.

Alle weiteren Banken teilten vorweg mit, dass kein Angebot abgegeben wird.

Die verbleibenden sechs Angebote samt allen Beilagen sind firmenmäßig gefertigt. Es wurden die geforderten Ausschreibungsunterlagen verwendet, ausgenommen der Kommunalkredit Austria AG und der Raiffeisenlandesbank für Nö und Wien.

Folgende Bankinstitute haben ein Angebot abgegeben (Reihung nach einlangen):

1. HYPO NOE Landesbank für NÖ und Wien
2. Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal eGen mbH
3. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
4. BAWAG/PSK
5. Kommunalkredit Austria AG
6. Raiffeisenlandesbank für Nö und Wien

## I) Auswertung und Reihung der Angebote

Gemäß Ihrem Auftrag haben wir die vorliegenden sechs Offerte, die rechtzeitig zum Anbotseröffnungstermin eingelangt sind, überprüft und gereiht. Wir haben diese, unsere nachfolgende Beurteilung vorgenommen und erlauben uns, dazu wie folgt Stellung zu nehmen:

Die Reihung der Angebote erfolgte gemäß Ausschreibung nach der **Summe der Annuitäten** sowie erforderlichenfalls nach den angebotenen Aufschlägen/Zinssätzen während der Tilgungsphase. Die Summe der Annuitäten ist die Summe der Zinsen- und Kapitalrückzahlung für die gesamte Laufzeit.

### Anmerkungen:

Die Prüfung hat in technischer und wirtschaftlicher Sicht ergeben, dass die Befugnis, die Leistungsfähigkeit und die Zuverlässigkeit gegeben ist, die Angebote rechnerisch richtig sind und letztlich deren Plausibilität und Angemessenheit vorliegt.

Die Angebote entsprechen den sonstigen Bestimmungen der Ausschreibung und sind formell vollständig und richtig. Die Ausschreibungsunterlagen wurde teilweise nicht verwendet, die Vergleichbarkeit muss aber gegeben sein, ansonsten wird dieses Angebot nicht in die Reihung mitaufgenommen wird.

Die **Raiffeisenlandesbank NÖ Wien AG** hat dem Darlehensangebot keine Tilgungspläne beigelegt (Berechnung erfolgte durch RPW), Fixzinssätze sind bis 20.09.2024 gültig.

Bei der **Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG** sind die Fixzinssätze bis 23.08.2024 gültig.

Die Angebote der **BAWAG/PSK** und der **Kommunikredit Austria AG** gelten nur bei einem Gesamtzuschlag (= gesondert darauf hingewiesen).

### Aktueller Euribor

Ergänzend halten wir fest, dass im Zeitpunkt der Ausschreibung der 6-Mon-Euribor mit **3,678% p.a.** notiert und aktuell per 09.09.2024 mit 3,307% p.a. (- 0,371% p.a.) notiert.

Die nachfolgende Reihung basiert auf Basis der zum Ausschreibungszeitpunkt vorgegebenen Euriborwerte.

### Aktualisierung 11.09.2024

Da sich seit Angebotsabgabe vom 21. August 2024 die **Fixzinssätze** aufgrund der aktuellen Kapitalmarktsituation geändert haben, haben wir eine Aktualisierung der **Fixzinsangebote per 11.09.2024 von den 3 erstgereihten Banken** eingeholt, um eine möglichst aktuelle Reihung durchführen zu können.

Eine Aktualisierung des Fixzinssatzes für die **Tilgungslaufzeit von 25 Jahren** und Bauphase wurde von allen drei angefragten Bietern abgegeben.

Aus der vorliegenden Auswertung und Reihung der abgegebenen Angebote ergibt sich nachfolgende Reihung zum Abgabezeitpunkt (samt Aktualisierung per 11.9.2024):

Tilgungsphase 25 Jahre
------------------------

Variante A1) Variable Zinssätze auf Basis vom <b>6-Mon-EURIBOR</b>
--

Der angebotene Aufschlag gilt grundsätzlich für **die gesamte Laufzeit von 25 Jahren.**

**1. Kommunalkredit Austria AG**

Kondition: 6-Monats-EURIBOR derzeit 3,678% plus Aufschlag von **0,480%**-Punkte, ergibt eine Verzinsung von **4,158%** p.a.,(klm/360) (im Angebot 6-M-Euribor 05.07.24: 3,712 + 0,48% = 4,192% angegeben )

Gesamtbelastung: **€ 2.872.500,00** (von RPW errechnet)

Annuität halbjährlich: € 57.450,00

**2. Raiffeisenkasse Retz-Pulkautal Eggen mbH**

Kondition: 6-Monats-EURIBOR derzeit 3,678% plus Aufschlag von **0,490%**-Punkte, ergibt eine Verzinsung von **4,168%** p.a.,(klm/360)

Gesamtbelastung: **€ 2.876.336,84**

Annuität halbjährlich: € 57.526,74

**3. BAWAG/PSK**

Kondition: 6-Monats-EURIBOR derzeit 3,678% plus Aufschlag von **0,650%**-Punkte, ergibt eine Verzinsung von **4,328%** p.a.,(klm/360)

Gesamtbelastung: **€ 2.924.710,15**

Annuität halbjährlich: € 58.494,20

**4. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

Kondition: 6-Monats-EURIBOR derzeit 3,678% plus Aufschlag von **0,680%**-Punkte, ergibt eine Verzinsung von **4,358%** p.a.,(klm/360)

Gesamtbelastung: **€ 2.933.889,07**

Annuität halbjährlich: € 58.677,78

**5. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG**

Kondition: 6-Monats-EURIBOR derzeit 3,678% plus Aufschlag von **0,690%**-Punkte, ergibt eine Verzinsung von **4,368%** p.a.,(klm/360)

Gesamtbelastung: **€ 2.936.565,68**

Annuität halbjährlich: € 58.731,31

Variante A2) Variable Zinssätze auf Basis vom <b>6-Mon-EURIBOR</b>
--

Der angebotene Aufschlag gilt grundsätzlich für **die Laufzeit von 5 Jahren.**

**1. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG**

Kondition: 6-Monats-EURIBOR derzeit 3,678% plus Aufschlag von **0,470 %**-Punkte, ergibt eine Verzinsung von **4,148%** p.a.,(klm/360)

Gesamtbelastung: **€ 2.869.609,92**

Annuität halbjährlich: € 57.392,20

**Variante C Fixzinsätze****Für 10 Jahre****1. Raiffeisenlandesbank für NÖ und Wien**

Kondition: Verzinsung von **3,050%** p.a. per 21.08.2024 (Zinssatz gültig bis 20.09.2024)

Gesamtbelastung: **€ 2.547.250,00** (von RPW errechnet)

Annuität halbjährlich: € 50.945,00

**2. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

Kondition: Verzinsung von **3,270%** p.a. per 09.08.2024 (Zinssatz gültig bis 23.08.2024)

Gesamtbelastung: **€ 2.610.555,15**

Annuität halbjährlich: € 52.211,11

**3. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG**

Kondition: Verzinsung von **3,397%** p.a. per 24.07.2024

ICE Swap Rate 10-Jahres Satz derzeit 2,697% plus Aufschlag von 0,700%-Punkte ergibt eine Verzinsung von 3,397% p.a.

Gesamtbelastung: **€ 2,647.071,98**

Annuität halbjährlich: € 52.941,44

**Für 15 Jahre****1. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

Kondition: Verzinsung von **3,310%** p.a. per 09.08.2024 (Zinssatz gültig bis 23.08.2024)

Gesamtbelastung: **€ 2.622.088,09**

Annuität halbjährlich: € 52.441,76

**2. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG**

Kondition: Verzinsung von **3,492%** p.a. per 24.07.2024

ICE Swap Rate 12-Jahres Satz derzeit 2,722% plus Aufschlag von 0,770%-Punkte ergibt eine Verzinsung von 3,492% p.a.

Gesamtbelastung: **€ 2.674.699,68**

Annuität halbjährlich: € 53.493,99

**Variante C Fixzinsätze****Für 20 Jahre****1. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

Kondition: Verzinsung von **3,290%** p.a. per 09.08.2024 (Zinssatz gültig bis 23.08.2024)

Gesamtbelastung: **€ 2.616.318,14**

Annuität halbjährlich: € 52.326,37

**2. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG**

Kondition: Verzinsung von **3,522%** p.a. per 24.07.2024

ICE Swap Rate 15-Jahres Satz derzeit 2,742% plus Aufschlag von 0,780%-Punkte ergibt eine Verzinsung von 3,522% p.a.

Gesamtbelastung: **€ 2.683.455,63**

Annuität halbjährlich: € 53.669,11

**Für 25 Jahre****1. Kommunalkredit Austria AG**

Kondition: Verzinsung von **2,994%** p.a. per 20.08.2024

Gesamtbelastung: **€ 2.531.630,78**

Annuität halbjährlich: € 50.632,62

Aktualisierte Kondition per 11.09.2024:

Kondition: Verzinsung von **2,916 % p.a.** bis Ende der Vertragslaufzeit,

Inanspruchnahme bis 31.12.2024 (100% der Darlehen)

Gesamtbelastung: **rd € 2.509.500,00** (von RPW errechnet)

**2. BAWAG / PSK**

Kondition: Verzinsung von **3,120%** p.a. per 20.08.2024

Laufzeitgewichteter ICE Swap Rate plus Aufschlag von 0,65%-Punkte

Gesamtbelastung: **€ 2.567.553,41**

Annuität halbjährlich: € 51.351,07

Aktualisierte Kondition per 11.09.2024:

Kondition: Verzinsung von **3,04 % p.a.**

Laufzeitgewichteter ICE Swap Rate plus Aufschlag von 0,65%-Punkte

**3. Raiffeisenlandesbank für NÖ und Wien**

Kondition: Verzinsung von **3,130%** p.a. per 21.08.2024 (Zinssatz gültig bis 20.09.2024)

Gesamtbelastung: **€ 2.570.031,00** (von RPW errechnet)

Annuität halbjährlich: € 51.400,62

Aktualisierte Kondition per 11.09.2024:

Kondition: Verzinsung von **3,10 % p.a.**

**4. Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG**

Kondition: Verzinsung von **3,270%** p.a. per 09.08.2024 (Zinssatz gültig bis 23.08.2024)

Gesamtbelastung: **€ 2.610.555,15**

Annuität halbjährlich: € 52.211,11

**5. HYPO NOE Landesbank für Nö und Wien AG**

Kondition: Verzinsung von **3,522%** p.a. per 24.07.2024

ICE Swap Rate 15-Jahres Satz derzeit 2,742% plus Aufschlag von 0,780%-Punkte ergibt eine Verzinsung von 3,522% p.a.

Gesamtbelastung: **€ 2.683.455,63**

Annuität halbjährlich: € 53.669,11

## **II) Zusammenfassung - Vergabevorschlag**

Die Vergabe ist abhängig von der Entscheidung der Gemeinde welche Verzinsungsvariante

- variable verzinst - auf Basis des 6- Monats-Euribor,
- fixverzinstes Darlehen

erfolgt.

### **Hinweis:**

- a) Variabel verzinstes Darlehen** (Inanspruchnahme nach Baufortschritt, muss nicht zur Gänze ausgenutzt werden, vorzeitige Rückführung, gewisse Flexibilität der Rückführung,...)
- b) Fix verzinstes Darlehen** (gänzliche 100% des Darlehens muss beansprucht werden, Zinsobergrenzenabsicherung, Planungssicherheit der Rückzahlungen bis zu 25 Jahre und keine vorzeitige Rückführung ohne Mehrkosten)

Der **Vergleich** zwischen den

- variable verzinsten Darlehen auf Basis des Euribor + Aufschlag und
- der für 10/15/20/25 Jahre angebotenen Fixzinsätze

zeigt, dass **die Fixzinsätze aktuell günstiger sind als eine auf Basis des 6-Mon-Euribor variable Verzinsung.**

Der **Vergleich** zwischen den

- variable verzinsten Darlehen auf Basis des Euribor + Aufschlag und
- der für 25 Jahre angebotenen Fixzinsätze

zeigt, dass **die Fixzinsätze aktuell günstiger sind als eine variabel auf Basis des 6-Mon-Euribor Verzinsung.**

Auf Basis der angegebenen Angebote, der oben dargelegten Auswertung und Aktualisierung der Fixzinssätze per 11.09.2024 sowie der Angaben der Gemeinde ergibt sich die Vergabeempfehlung, den Zuschlag wie folgt auf die Vorhaben zu erteilen:

### **Bestbieter**

#### **Kommunalkredit Austria AG**

Darlehensbetrag: € 1.765.000,00 (insgesamt)

Tilgungslaufzeit: 25 Jahre

Zum Abgabezeitpunkt zur Vergleichbarkeit und Information:

Kondition: Fix-Verzinsung von 2,994% p.a. per 20.08.2024 bis Ende der Vertragslaufzeit, Inanspruchnahme bis 31.12.2024 (100% der Darlehen)

Gesamtbelastung: € 2.531.630,78

Annuität halbjährlich: € 50.632,62

Aktualisierte Kondition per 11.09.2024:

Kondition: Fix-Verzinsung von 2,916 % p.a. bis Ende der Vertragslaufzeit, Inanspruchnahme bis 31.12.2024 (100% der Darlehen)

Gesamtbelastung: rd € 2.509.500,00 (von RPW errechnet)

Wir empfehlen der Stadtgemeinde daher in der Sitzung heute am 11.09.2024 dem Bestbieter den aktualisierten Zuschlag zu erteilen und zu beschließen, um damit den Fixzinssatz tatsächlich zu fixieren. Der Kreditvertrag wird in der Folge auf Grundlage der Ausschreibung und Anbot ausgefertigt.

**Bitte beachten:** Hierfür ist es erforderlich/Bedingung, dass diese **Entscheidung dem Bestbieter bis Donnerstag, 12.9.2024, 9:00 Uhr mitgeteilt werden muss.**

Wir ersuchen sie daher um umgehende Mitteilung an [office@rpw-krems.at](mailto:office@rpw-krems.at) damit wir den Bieter bis spätestens 12. Sept, 9:00 schriftlich/per Email Ihre Entscheidung mitteilen können.

Vollständigkeitshalber weisen wir darauf hin, dass bei Fixzinsangeboten grundsätzlich keine vorzeitige Rückführung möglich ist. Sollte dies jedoch der Fall sein, führt dies zu Mehrkosten die vom jeweiligen Bankinstitut abhängig sind.

Abschließend dürfen wir insbesondere darauf hinweisen, dass die von uns dargestellte Reihung der Darlehensangebote und unsere Bewertung eine **rein ziffernmäßige Beurteilung darstellt**, die aufgrund der Belastung, die die Stadtgemeinde zu tragen haben wird erfolgt. Der EURIBOR eine variable Zinsbindung auf die Laufzeit darstellt und die Annuität daher einer Anpassung an den Kapitalmarkt unterliegt.

Wir hoffen Ihnen mit unseren Auswertungen gedient zu haben und stehen für allfällige ergänzende Fragen gerne zur Verfügung und bedanken uns für den erteilten Auftrag.

Mit freundlichen Grüßen

RPW Wirtschaftstreuhand GmbH

Mag. Franz Wolfbeißer

Beilagen:

- Niederschrift + Datenblätter
- Originalangebote
- Aktualisierung Angebote 11.9.

Die untenstehende „Konsolidierte Fassung der Bebauungsvorschriften wird zur erleichterten Lesbarkeit / Nachvollziehbarkeit der Bebauungsbestimmungen beigelegt. Diese Version enthält bereits all-fällige Änderungen im Rahmen des gegenständlichen Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes.

Stand: Juli 2024 (Entwurf der 32. Änderung des Bebauungsplanes)

# **STADTGEMEINDE RETZ**

## **KONSOLIDIERTE FASSUNG der BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

### **TEIL I – ALLGEMEINER TEIL**

#### **1. Ausmaß von privaten Abstellanlagen**

1.1 Wohngebäude: Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 KFZ - Stellplätze zu errichten, wobei bei ungeraden Zahlen der Wert aufzurunden ist.

1.2 Abstellflächen direkt an der Straßenfluchtlinie dürfen zum öffentlichen Gut hin nicht eingefriedet sein.

#### **2. Ortsbild**

2.1 Antennen sind, sofern keine zwingenden technischen Notwendigkeiten dagegen sprechen, unter Dach zu errichten. Kann eine technische Notwendigkeit nachgewiesen werden, so ist der Standort von Antennen so zu wählen, dass diese Anlagen vom Straßenraum grundsätzlich aus nicht einsehbar sind. Die Farbgestaltung hat sich den dahinterliegenden Fassaden oder Dachflächen anzupassen. Gemeinschaftsantennen sind anzustreben.

2.2 Bildstöcke, Lichtsäulen, Gedenktafeln Kleinplastiken, Kriegerdenkmäler, historische Brücken, Brunnen bzw. Brunnenanlagen, Gerinne etc. sind zu erhalten.

#### **3. Werbeanlagen**

3.1 Die Errichtung von Plakatwänden und Werbeanlagen außerhalb des Betriebsgebietes ist nur zulässig, wenn sich diese in die Umgebung harmonisch einfügen.

3.2 Betriebsaufschriften, Gewerbeschilder und Werbeeinrichtungen sind vorrangig im Bereich der Erdgeschoßzone der jeweiligen Anlage für den dort ansässigen Betrieb – jedoch ausschließlich auf die Bestandsdauer dieses Betriebes – zulässig. Nach Auflösung des jeweiligen Betriebes sind die Werbeanlagen zu entfernen.

## 4. Einfriedungen

4.1 In der Windmühlgasse sind im Abschnitt zwischen Angertorstraße und Wiegensteig auf den Grundstücken (Grstnr. 487/2, 487/4, 487/12, 487/9, 488/1, 488/2, 488/3, 488/4, 488/5, 488/6, 488/7, 488/8, 488/9, 488/10, 488/11, 488/15, 488/23, 489/1 und 489/2, KG Altstadt Retz) Einfriedungen zur Erhaltung der Vorgärten zu errichten. Bestehende Einfriedungen sind zu erhalten.

## TEIL II – SCHUTZZONEN

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zonen (Signatur S im weißen Kreis und straßenseitige Einfassung der Baulandbereiche mit einer 1,6 mm breiten strichlierten Linie). Die betreffenden Bebauungsbestimmungen für die Schutzzonen 1 – 5 gelten für die vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeteile.

## 5. Schutzzonen

### Präambel:

Die Katastralgemeinde Stadt Retz mit ihrem Stadtplatz stellt einen wesentlichen Kommunikationsraum und Treffpunkt für die Bevölkerung der Stadtgemeinde Retz dar. Das Zentrum ist ein lebendiger, identitätsstiftender Ort mit Nahversorgungseinrichtungen, Gaststätten, und auch das kulturelle, touristische und nicht zuletzt behördliche Zentrum der Stadt.

Zur Erhaltung dieser Funktionen des Zentrums ist die Sicherung des bauhistorisch wertvollen Stadtensembles von wesentlicher Bedeutung. Die großteils unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Baulichkeiten sind Ausdruck von Tradition, Stadtgeschichte und Identifikation mit der Gemeinde.

### Ziel dieser Bauungsrichtlinie ist es:

- der traditionellen Baukultur eine respektvolle Werthaltung entgegenzubringen,
- den historischen Kern der mittelalterlichen Gründungsstadt angemessen und sensibel weiterzuentwickeln,
- den Reichtum an Bautypen mit seinen unterschiedlichen Erfordernissen zu erhalten sowie die überlieferten historischen Baudetails zu bewahren und
- wesentliche ortstypische Sichtachsen und Blickbezüge weiterhin zu gewährleisten.

### Bestimmungen:

#### Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen:

##### **Schutzzone 1:** „Gründungsstadt“

- |                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Kat. I           | – denkmalgeschützt               |
| Kat. II          | – erhaltenswürdig / schutzwürdig |
| Kat. III         | – ortsbildprägend                |
| Kat. IV          | – sonstige Objekte               |
| Kat. V a) und b) | – ortsbildwirksame Freiräume     |

Ein Verzeichnis der Grundstücksnummern und der zugehörigen Kategorie ist in Punkt 5.5. dieser Be-

bauungsbestimmungen angeführt.

Die Lage der einzelnen Kategorien innerhalb der Schutzzone 1 ist in einer Plandarstellung in Punkt 5.6. dieser Bebauungsbestimmungen angeführt.

**Schutzzone 2:** „Lange Zeile - Am Anger“

**Schutzzone 3:** „Wieden“

**Schutzzone 4:** „Erhaltenswürdige Bereiche an der Nord- und Südseite des Karl-Mössmer-Platzes“

**Schutzzone 5:** „Urbanes Stadtzentrum mit historisch erhaltenswürdigen Bereichen“

**Hinweis:**

*Im Geltungsbereich der Schutzzonen 1 - Kategorie I ist für sämtliche bauliche Maßnahmen eine denkmalbehördliche Bewilligung, unabhängig vom baurechtlichen Verfahren, einzuholen.*

Für jene Teile des Gemeindegebietes die im Bebauungsplan als „Schutzzone Gründungsstadt“ ausgewiesen sind, gelten ergänzend bzw. abweichend zu den Bebauungsbestimmungen der Punkte 1-4 (Teil I – Allgemeiner Teil) nachstehende Festlegungen.

Neu-, Zu- und Umbauten haben sich hinsichtlich Bauungsstruktur, Volumen und Proportionen der Baukörper, Dachform und Fassadengestaltung in die Charakteristik des Ortsbildes und des Objekts einzufügen.

## **5.1 Allgemeine Bestimmungen für Schutzzonen 1**

Für alle von öffentlich zugänglichen Orten einsehbare Vorhaben gemäß der §§ 14 und 15 NÖ-BO 2014 gelten in den ausgewiesenen Schutzzonen nachstehende Bestimmungen.

### **5.1.1 Baukörper**

Wesentliche Merkmale des Baukörpers wie Struktur, Kubatur und Proportion sind zu erhalten bzw. bei Neu- und Zubauten vom umgebenden Bestand her abzuleiten.

Innerhalb der Schutzzone ist die maximale Anzahl der zulässigen Geschoße auf die jeweils festgelegte Bauklassenanzahl beschränkt.

Bei am 1. Februar 2015 bestehenden Gebäuden darf durch den Ausbau von bisher nicht ausgebauten Dachräumen (§ 4 Z 16) innerhalb der bestehenden Gebäudehülle ein weiteres Geschoß geschaffen werden.

**Für die Schutzzonekategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonekategorie III gilt ferner:**

Künstlerisch bzw. bauhistorisch wertvolle Bauteile wie Erker, Balkone, Arkadenhöfe, Höfe, Laubengänge, Treppenanlagen, Kamine, Rauchküchen, Wehreinrichtungen bzw. Wehranlagen, etc. sind zu erhalten.

### **5.1.2 Dächer**

Geschlossene historische Dachlandschaften sind grundsätzlich in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Neigung, Form und Höhe von Dächern sind an die das Ortsbild prägende, überlieferte Dachlandschaft (Neigungen, Formen, Firstausrichtungen, Traufen) anzupassen.

Bestehende Dachwerke in gutem bzw. reparierungsfähigen Zustand sind in den Schutzzonenkategorien I bis III nach Beurteilung durch die Schutzzonenkommission zu erhalten.

Dachflächen sind mit keramischen Dachziegeln, bzw. Materialien und Farben, die der ortsüblichen, historischen Bautradition entsprechen, einzudecken. Abweichende Deckungsmaterialien sind nur dann zulässig, wenn sie sich eindeutig aus dem bauhistorischen Kontext ergeben.

Störende Elemente in der Dachfläche wie Schneesasen (stattdessen Schneebalken oder Schneerechen an der Traufe), Rauchfangkehrerstege, Dachleitern (Beispiel: Zugänglichkeit der Kamine im Dachgeschoss erforderlich), Dachausstiegfenster oder Rauchentlüftungsklappen sind zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu beschränken.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie für die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

1. Dachhlsen und Verkleidungen im Dachbereich sowie auf Gaupen sind – soweit möglich – aus dem gleichen Material wie die Dachdeckung herzustellen.
2. Schornsteine/Kaminköpfe sind in geputzter Massivbauweise auszuführen. Historische Metallkamine und Sichtziegel sind im Bestand zu erhalten.
3. Kaminkopfdeckungen sind in ihrer Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.
4. Dachtraufen und Schneefänge sind in Materialität und Ausformung nach historischen Vorbildern im Kontext zum Objekt und dem umgebenden Bestand auszuführen.

Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt ferner, dass für Kleinbauwerke (Kleingaragen, Gartenhütten, Carports, etc.) auch andere Dachformen und damit einhergehende Materialien ausgeführt werden können. Voraussetzung dafür ist ein positives Gutachten der Schutzzonen-kommission.

### **5.1.3 Fassaden und Fassadendekorationen**

Bei der Ausbildung von Fassaden von Neu- und Zubauten ist auf die Gestaltungscharakteristik von Fassaden des schützenswerten umgebenden Bestandes Bezug zu nehmen.

Höhensprünge aufgrund unterschiedlicher Höhen benachbarter Gebäude („Brandwände“) sind so gering wie möglich zu halten.

Gliederung, Farbgebung sowie Materialien des Fassadenaufbaus sind im Einvernehmen mit der Baubehörde festzulegen, gegebenenfalls sind Musterflächen anzulegen. Mineralische Anstrichsysteme sind zu bevorzugen. Grundsätzlich ist in den Schutzzonen die farbliche Gestaltung und Gliederung der Fassaden in ihrer ausgewogenen Vielfalt zu erhalten.

Wandverkleidungen sind – sofern nicht aus dem Kontext zu Objekt und umgebenden Bestand begründbar – zu vermeiden.

Eine Beleuchtung von Fassaden (einschließlich Werbe- und Hinweismaßnahmen) ist mit der Schutzzonenkommission abzustimmen.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

Wesentliche Merkmale der Fassaden wie Attiken und Blendgiebel, Haupt- und Zwischengesimse, Lisenen, Bänderungen, Erker, Steinteile, Stuckzierrat, figuraler Schmuck, Wandmalereien, Sgraffitti etc. sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten. Ferner dürfen erhaltenswerte Umrahmungen von Fenstern, Türen und Toren nicht entfernt bzw. beeinträchtigt werden. Vorhandene Türstöcke, Ausleger, Torbeschläge, Eisenzierrat, etc. sind zu erhalten.

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein früherer kulturell, historisch oder künstlerisch bedeutungsloser stilwidriger Eingriff behoben wird und dadurch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes bewirkt wird.

Für die Schutzzonenkategorien III und IV gilt ferner, dass auch andere Fassadengestaltungen und damit einhergehende Materialien ausgeführt werden können, sofern dabei auf den schützenswerten Umgebungsbestand (Kat. I-III) Bezug genommen wird.

Die Fassadengestaltung ist mit der Schutzzonenkommission abzustimmen.

#### **5.1.4. Tore, Türen, Fenster**

Neuanfertigungen von Toren, Türen, Fenstern sowie Schaufensteröffnungen und Geschäftsportalen sind in Dimension, Konstruktion, Material und Farbgebung nach historischen Vorbildern im Kontext zu Objekt und umgebenden Bestand auszuführen.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

- Grundsätzlich ist der vorhandene Tor-, Tür-, sowie Fensterbestand inklusive der historischen Beschläge substanziell zu erhalten. Technische Modifizierungen sind nach fachlicher Prüfung möglich.
- Fensterkörbe, -gitter und -läden sind – sofern geschichtlich, künstlerisch oder kulturell wertvoll – zu erhalten.
- Außenjalousien und Markisen sind nicht zulässig. Bei gewerblicher Nutzung sind Ausnahmen möglich und sind von der Schutzzonenkommission zu prüfen.
- Der Einbau von Ventilatoren und Klimaanlage innerhalb der Fensterflächen, die vom öffentlichen Gut aus einsehbar sind, ist nicht zulässig.

Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn dadurch ein früherer kulturell, historisch oder künstlerisch bedeutungsloser stilwidriger Eingriff behoben wird und dadurch keine Beeinträchtigung des Stadtbildes bewirkt wird.

#### **5.1.5 Dachgaupen und Dachflächenfenster**

Geschlossene historische Dachlandschaften ohne Öffnungen und Aufbauten sind grundsätzlich in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten. Der Einbau von Gaupen, Dachflächenfenstern etc. ist in diesen Bereichen nur nach positiver Beurteilung der Schutzzonenkommission zulässig.

Außerhalb dieser geschlossenen Bereiche sind neue Gaupen in ihrer Anzahl und Art (Sattel-, Walm-, Schleppgaupe, etc.) in der Regel nach historischen Vorbildern im Kontext zu Objekt und umgebenden Bestand zu gestalten.

Dachflächenfenster sind möglichst flächengleich mit der Dacheindeckung einzubauen und dürfen das Erscheinungsbild des Daches nicht beeinträchtigen.

Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner:

- Dachgaupen sind im Material der Hauptdeckung mitzudecken.
- Auf Gaupen sind eigene Regenrinnen und Fallrohre zu vermeiden.

#### **5.1.6 Technische Anlagen**

- 1) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an vom Hauptplatz (als öffentlicher Ort gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung) einsehbaren Flächen nicht errichtet werden.
- 2) Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc. dürfen an von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbaren Flächen errichtet werden, wenn
  - a) diese Anlagen an die jeweilige Dachform angepasst werden oder
  - b) in die Dachhaut integriert werden.

So sind etwa Kollektorfelder zusammenzufassen und hinsichtlich ihrer Anordnung auf Dachflächen und -linien abzustimmen. Der Anbringung an untergeordneten Bauteilen ist der Vorzug zu geben. Sichtbare Paneele/Module, Rahmen sowie Leitungen sind in der Dacheindeckungsfarbe zu fassen.

- 3) Sofern die betreffende Dachfläche bzw. Anlage nicht von öffentlichen Orten gemäß §56 Abs. (2) NÖ Bauordnung einsehbar ist, bestehen keine besonderen Bestimmungen.
- 4) Obige Bestimmungen (1-3) sind sinngemäß auch für Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, etc anzuwenden, die nicht auf Dächern angebracht werden (z.B. Balkonkraftwerke).
- 5) Für die Schutzzonenkategorien I und II sowie die zu erhaltenden Teile der Schutzzonenkategorie III gilt ferner: Der Einbau von entsprechenden Anlagen nur nach positiver Beurteilung der Schutzzonenkommission zulässig.
- 6) Haustechnikanlagen (Klimaanlagen, Filteraufsätze bzw. -kästen, Lüftungsöffnungen, u. dgl.) müssen sich in ihrer Ausformung und in ihrer Gestaltung ortsbildgerecht in den Umgebungsbereich integrieren.
- 7) Anschlussböcke für Strom-, Gas-, Telekabel, etc. sind in die Einfriedungs- oder Fassadenfläche entsprechend zu integrieren, wobei auf vorhandene Zierelemente in Hinblick auf die Positionierung Rücksicht zu nehmen ist. Sie sind flächenbündig und farblich angepasst auszuführen.

#### **5.1.7 Werbeeinrichtungen**

Ankündigungen zu Reklamezwecken und Geschäftsaufschriften auf Fassaden müssen so angebracht werden, dass sie sich in Form, Farbe, Größe und Umfang in das Gesamtbild der Fassade und der unmittelbaren Umgebung einfügen. Die Anbringung auf Dächern und auf Fassadenflächen der Obergeschosse ist zu vermeiden.

Es dürfen keine architektonischen Zierglieder der Fassade sowie keine Tür-, Tor- und Fensterlaibungen oder Umrandungen verdeckt oder beeinträchtigt werden. Selbstleuchtende Buchstaben, Leuchtkästen sowie dynamische Werbeeinrichtungen sind an Fassaden nicht zulässig.

In den öffentlichen Raum ragende Werbeausleger sind nach Möglichkeit nicht vollflächig auszuführen.

Die Verwendung von Signalfarben (grelle und/oder fluoreszierende Farben) ist nicht zulässig.

Das übermäßige oder vollflächige Verkleben, Anstreichen oder Verdecken von Fenster- und Auslagenflächen ist nicht zulässig.

### **5.1.8 Einfriedungen**

Einfriedungen haben sich sowohl in Bauart, Höhe als auch in der Materialwahl an der üblichen Ausformung – auch in Bezug auf ihre Funktion (etwa Vorgarteneinfriedung oder Tormauer) – am historisch gewachsenen Umgebungsbestand zu orientieren.

### **5.1.9 Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen**

Gerätehütten, Gewächshäuser, Carports, Swimmingpools inkl. Nebenanlagen müssen sich – sofern von öffentlich zugänglichen Orten einsehbar – in die charakteristische Struktur und die Erscheinung der Schutzzone sowie des Baubestandes der betroffenen Liegenschaft einfügen.

## **5.2 Ergänzende Bebauungsvorschriften für die einzelnen Schutzzonekategorien der Schutzzone 1**

Ergänzend bzw. abweichend zu den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzone" gelten für die einzelnen Kategorien zusätzlich folgende Bestimmungen:

### **KATEGORIE I – DENKMALSCHUTZ**

Die Kategorie I unterliegt dem Denkmalschutzgesetz. Umbauten, Neu- und Zubauten bedürfen neben der baubehördlichen Genehmigung zusätzlich auch der Genehmigung des Bundesdenkmalamts. Sollten Teile des Gebäudes nicht unter Denkmalschutz stehen, so gelten je nach Entscheidung der Schutzzonekommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

### **KATEGORIE II – ERHALTENSWÜRDIG / SCHUTZWÜRDIG**

Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist unzulässig soweit sie von der Schutzzonekommission als erhaltenswürdig eingestuft sind bzw. werden.

Die Wiederherstellung verlorener Teile der historischen Fassadengestaltung ist anzustreben. Im abweichenden Fall ist die Schutzzonekommission zuzuziehen. Für nicht erhaltenswerte Teile des Objektes gelten je nach Entscheidung der Schutzzonekommission die Bestimmungen der Kategorien III oder IV.

### **KATEGORIE III – ORTSBILDPRÄGEND**

Von öffentlich zugänglichen Orten aus einsehbare Fassaden sind in ihrer Erscheinungsform zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Davon kann nur bei Freigabe durch ein Schutzzonegutachten der Schutzzonekommission abgewichen werden.

### **KATEGORIE IV – SONSTIGE OBJEKTE**

Für diese Kategorie bestehen keine ergänzenden Bestimmungen.

### **KATEGORIE V – ORTSBILDWIRKSAME FREIRÄUME**

- a) Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine großflächige Versiegelung der Oberfläche ist untersagt. Davon kann nur bei Zustimmung durch ein Schutzzonegutachten der Schutzzonekommission abgewichen werden.
- b) Diese Flächen sind prinzipiell von Bebauung freizuhalten. Davon kann nur bei Zustimmung durch ein Schutzzonegutachten der Schutzzonekommission abgewichen werden.  
Wartehäuschen, Schaukästen, Litfaßsäulen, Werbepylone, Leuchtstelen und Fahnen im öf-

fentlichen Raum sind nur soweit zulässig, als sie sich nach Anzahl, Ausmaß und Form in das Ortsbild integrieren.

Schanigärten, Werbeständer (A-Ständer), Warenkörbe, Drehständer und Ähnliches müssen von der Gemeinde gesondert genehmigt werden.

### **5.3 Ergänzende Bebauungsvorschriften für die Stadtbefestigung**

Ergänzend bzw. abweichend zu den "Allgemeinen Bebauungsvorschriften für Schutzzonen 1" gelten für die Stadtbefestigung zusätzlich folgende Bestimmungen:

Für alle Bauvorhaben im Bereich der Stadtmauer, für die Beeinträchtigungen der Stadtmauer nicht ausgeschlossen werden können, ist die Schutzzonenkommission zu beschäftigen.

### **5.4 Allgemeine Bestimmungen für die Schutzzonen 2 - 5:**

#### **5.4.1 Harmonische Gestaltung der Bauwerke in den Schutzzonen 2, 3 und 5:**

In den Schutzzonen 2, 3 und 5 sind Neu- Zu- und Umbauten im Bereich der vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeteile harmonisch an den Charakter der bestehenden erhaltenswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Proportion der einzelnen Baumassen, die Anordnung zueinander sowie die Ausgestaltung der Dachlandschaft insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbwahl.

#### **5.4.2. Harmonische Gestaltung der Bauwerke in der Schutzzone 4:**

In der Schutzzone 4 sind Neu- Zu- und Umbauten im Bereich der vom öffentlichen Raum einsehbaren Gebäudeteile harmonisch an den Charakter der bestehenden erhaltenswürdigen Bebauung anzupassen. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die Proportion der einzelnen Baumassen, die Anordnung zueinander, die typischen Gestaltmerkmale der Fassade, die Gestaltung der Fensteröffnungen sowie die Ausgestaltung der Dachlandschaft insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbwahl.

### **5.4 Schutzzonenkommission**

Der Gemeinderat bestellt eine Schutzzonenkommission. Die Kommission erhält eine Geschäftsordnung. Die Zusammensetzung der Schutzzonenkommission wird in der Geschäftsordnung der Schutzzonenkommission geregelt.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind Schutzzonengutachten durch die Schutzzonenkommission zu erstellen.

Mitglieder der Kommission sind in allen Phasen des Verfahrens hinzuzuziehen. So die Schutzzonenbestimmungen unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf ein ausführliches Schutzzonengutachten verzichtet werden. Dieser Sachverhalt ist durch den, in die Kommission bestellten Ortsbildsachverständigen zu bestätigen.

## 5.5 Grundstücksverzeichnis der Schutzzone 1

Grundstücksnummer *	Kategorie	Grundstücksnummer *	Kategorie	Grundstücksnummer *	Kategorie
1	I	2	I	3	I
4	I	5	I	6	I
7	II	8	II	9	I
10	II	11	II	12	II
13	II	14	II	15	II
16	III	17/1	II	17/2	II
18	II	19/1	II	19/2	III
20/1	II	20/2	II	21	II
22	II	23	II	24	I
25/1	II	25/2	III	26	II
27	II	28	II	29	II
30	II	31	II	32	III
33	IV	34	II	35	I
36/1	I	36/2	IV	37	II
38	II	39	II	40	I
41	II	42/1	II	42/2	II
43	I	44	II	45	II
46	II	48	II	49	I
50	I	51	II	52	II
53	II	54	II	55	II
56	II	58	II	59/1	II
59/2	III	60/1	III	60/2	III
61	II	62	I	63	I
64	III	65	IV	66/1	I
67	I	68	II	69/1	II
69/2	II	70	II	71/2	II
72	II	73	II	74	II
75	II	76	II	77	II
78	II	79	I	80	II
81	II	82	II	83	III
84	III	86	IV	89	II
90	III	91	III	92	II
93	I	94	III**	95/1	II
95/2	II	95/3	II	95/4	II
95/5	II	95/6	II	96	II
97	II	100	IV	101	II
102	III	103	IV	104	IV
107/1	II	107/2	II	107/3	II
107/4	IV	107/5	IV	107/6	II
107/7	IV	108/1	IV	108/2	IV
109	IV	110/1	IV	110/2	IV
111	II	112	II	113	II

Grundstücksnummer *	Kategorie
114/1	II
116	II
120	I
129/1	IV
131/3	II
133/2	III **
133/5	III **
134/1	II
135/2	II
138/1	II
140/1	II
142	II
145	II
148/2	II
151/1	II
152/2	II
154/2	II
157	II
161	II
164/1	II
166	IV
168/2	II
170	IV
173/1	II
175	II
180	II
182	IV
184/2	II
187	III
189/1	II
191	III
194	II
197/1	III
199	II
202	III
205/1	II
208	II
212	II
216/1	Va
217/2	Vb
219	Vb
221	Vb
223/2	Vb
226	Vb

Grundstücksnummer *	Kategorie
114/2	II
118/2	I
121	II
129/2	III
132	III **
133/3	III **
133/6	III
134/2	II
137/1	II
138/2	I
140/2	II
143	II
146	II
149	II
151/2	II
153/2	II
155/2	II
158	I
162	II
164/2	Va
167	II
169/1	II
171	II
173/2	II
177/3	I
181/1	II
183	III
185	IV
188/1	II
189/2	II
192	II
195	II
197/2	III
200	II
203	II
205/2	II
209	III
213	III
216/2	Va
218/1	Vb
220/1	Vb
222	Vb
224	Vb
227	Vb

Grundstücksnummer *	Kategorie
114/3	II
119	I
122/2	III
131/1	III **
133/1	III **
133/4	III **
133/7	III **
135/1	II
137/2	I
139	II
141	II
144	I
147/2	II
150	II
152/1	II
154/1	II
156	II
159	I
163	II
165	II
168/1	II
169/2	II
172	II
174	II
179/3	I
181/2	III
184/1	II
186	III
188/2	II
190	II
193	I
196/1	II
198	II
201	III
204	II
206	III
210	III
215	II
217/1	Vb
218/2	Vb
220/2	Vb
223/1	Vb
225	Vb
228	Vb

Grundstücksnummer*	Kategorie
229	V b
231/2	III
243/3	III
243/13	III
243/16	III

Grundstücksnummer*	Kategorie
230	V b
232	I
243/5	III
243/14	III
243/18	III

Grundstücksnummer*	Kategorie
231/1	V b
243/2	III
243/11	III
243/15	III
243/20	III

\* = jeweils KG Stadt Retz

\*\* = enthält Elemente der Stadtmauer, welche der Kategorie II (gelb) zuzuordnen sind

## 5.6 Plandarstellung der Kategorien der Schutzzone 1

