

Die Stadtgemeinde Retz beabsichtigt, das örtliche Raumordnungsprogramm abzuändern.

Sofern bei einer Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht von vorne herein die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung entfallen kann oder für diesen Bereich der Gemeinde ein verordnetes Entwicklungskonzept gilt, das einer strategischen Umweltprüfung unterzogen wurde, in dem die vorgesehene Änderung bereits vorgesehen und in ihren Auswirkungen untersucht wurde, hat die Gemeinde zu prüfen, ob aufgrund voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen eine strategische Umweltprüfung erforderlich ist.

Das Ergebnis dieser Prüfung und die Begründung lauten wie folgt:

An die
Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht
Landhausplatz 1
3109 St. Pölten

25.02.2026

Betrifft: **Stadtgemeinde Retz**

26. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms

- **Entscheidung über die Durchführung einer strategischen Umweltprüfung**
- **Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a**

Die Stadtgemeinde Retz beabsichtigt das örtliche Raumordnungsprogramm zu ändern. Der Entwurf (erstellt von Emrich Consulting ZT-GMBH, DI Hans Emrich, Ingenieurkonsulent für Raumplanung, unter der Planzahl REZ2404, 26. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms) befindet sich in Ausarbeitung.

Im Zuge der Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms ist 1 Änderungsfall des Örtlichen Entwicklungskonzeptes und 1 Änderungsfall des Flächenwidmungsplanes vorgesehen.

SUP-Screening:

Nach Abwägung der als relevant erkannten Kriterien hat die Gemeinde entschieden, dass **keine strategische Umweltprüfung durchgeführt wird.**

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 25a

Da mit dem gegenständlichen Verfahren das Örtliche Entwicklungskonzept geändert wird, sowie eine Rückwidmung von Bauland zu Grünland erfolgt, und eine Lärmquelle im Nahbereich von neu auszuweisenden Wohnbauland liegt, hat die Gemeinde entschieden **kein beschleunigtes Verfahren gemäß § 25a** NÖ ROG 2014 durchzuführen.

Diese Entscheidung sowie die zugrunde liegenden Unterlagen werden der Behörde zur Kenntnisnahme bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme übermittelt.

.....
Bürgermeister Stefan LANG

Beilagen:

- Vorabzug der Plandarstellungen zur 26. Änderung des ÖROP
- Beschreibung der Planungsabsicht
- Untersuchungsergebnisse des SUP-Screenings
- Dokumentation des Umweltzustandes der Gemeinde
- Liste der Planungskonsultation

Beilage zum SUP-Screening: Erläuterung zu den vorgesehenen Änderungspunkten

Zu der im planlichen Vorentwurf zum SUP-Screening dargestellten 26. Änderung des ÖROP wird folgende Erläuterung der Planungsabsicht abgegeben:

Änderungsfall 1: Änderung des Entwicklungskonzeptes:

Änderung bzw. Aktualisierung der Entwicklungsabsichten im Bereich der ehemaligen Weinbauschule im Südosen des Stadtgebietes

sowie

Änderungsfall 2: Änderung des Flächenwidmungsplanes:

Umwidmungen im Bereich der ehemaligen Weinbauschule

Im Südosten der Stadt Retz befindet sich das Areal der ehemaligen Weinbauschule. Die Weinbauschule wurde vor vielen Jahren geschlossen und danach durch die Tourismusschule Hollabrunn genutzt. Seit einiger Zeit wurde der Schulbetrieb am Standort deutlich reduziert und es werden nur noch einige Flächen am östlichen Rand des Areals durch die Landwirtschaftliche Fachschule Hollabrunn, Außenstelle Retz als Lehr- und Versuchsbetrieb für Weinbau und Kellerwirtschaft genutzt.

Die im Westen des Areals befindlichen Objekte, die ehemals als Schülerwohnheim samt Speisesaal und Turnsaal genutzt wurden, sind ungenutzt. Baulich sind diese Objekte noch unbedenklich, es wurden Überlegungen zur Nachnutzung angestellt. Letztendlich wurde die Entscheidung getroffen, dass diese Gebäude zu Wohngebäuden umgebaut werden sollen.

Ebenso befindet sich in diesem Bereich eine Betriebsgebietsfläche, welches jedoch aufgrund seiner Struktur, Erschließungssituation sowie der Lage im Ortsgefüge bzw. Wasserschutzgebiet nicht wirtschaftlich nutzbar ist. Daher soll eine Auflassung des Betriebsgebiets erfolgen. Diese Maßnahme dient ebenso der Verhinderung von Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung.

Im **Örtlichen Entwicklungskonzept** (ÄF 1) soll eine Adaptierung des Entwicklungskonzeptes erfolgen, sodass die Nutzungsabsicht als Betriebsbauland aufgelassen wird. Weiters sollen Signaturen des Wasserschutzgebietes aktualisiert werden bzw. Entwicklungskriterien für den Bereich „Zentrum“ in Textform (statt durch Signaturen) dargestellt werden.

Im **Flächenwidmungsplan** (ÄF 2) soll in Folge der erläuterten Entwicklungen und Umstrukturierungsabsichten soll das Bauland Sondergebiet weitgehend zu Grünland Freihaltefläche rückgewidmet werden. Eine Teilfläche des Bauland Sondergebiet soll zu Bauland Wohngebiet umgewidmet werden. Das im Westen befindliche Bauland Betriebsgebiet soll zu Grünland Freihaltefläche umgewidmet werden. Ein nicht mehr erforderlicher Grüngürtel soll zum Teil dem angrenzenden Bauland Wohngebiet zugesprochen werden. Zudem sollen eine Verkehrsfläche privat sowie eine Verkehrsfläche öffentlich ausgewiesen werden, um einen Privatweg abzusichern bzw. die Zugänglichkeit der Grünlandflächen langfristig abzusichern.

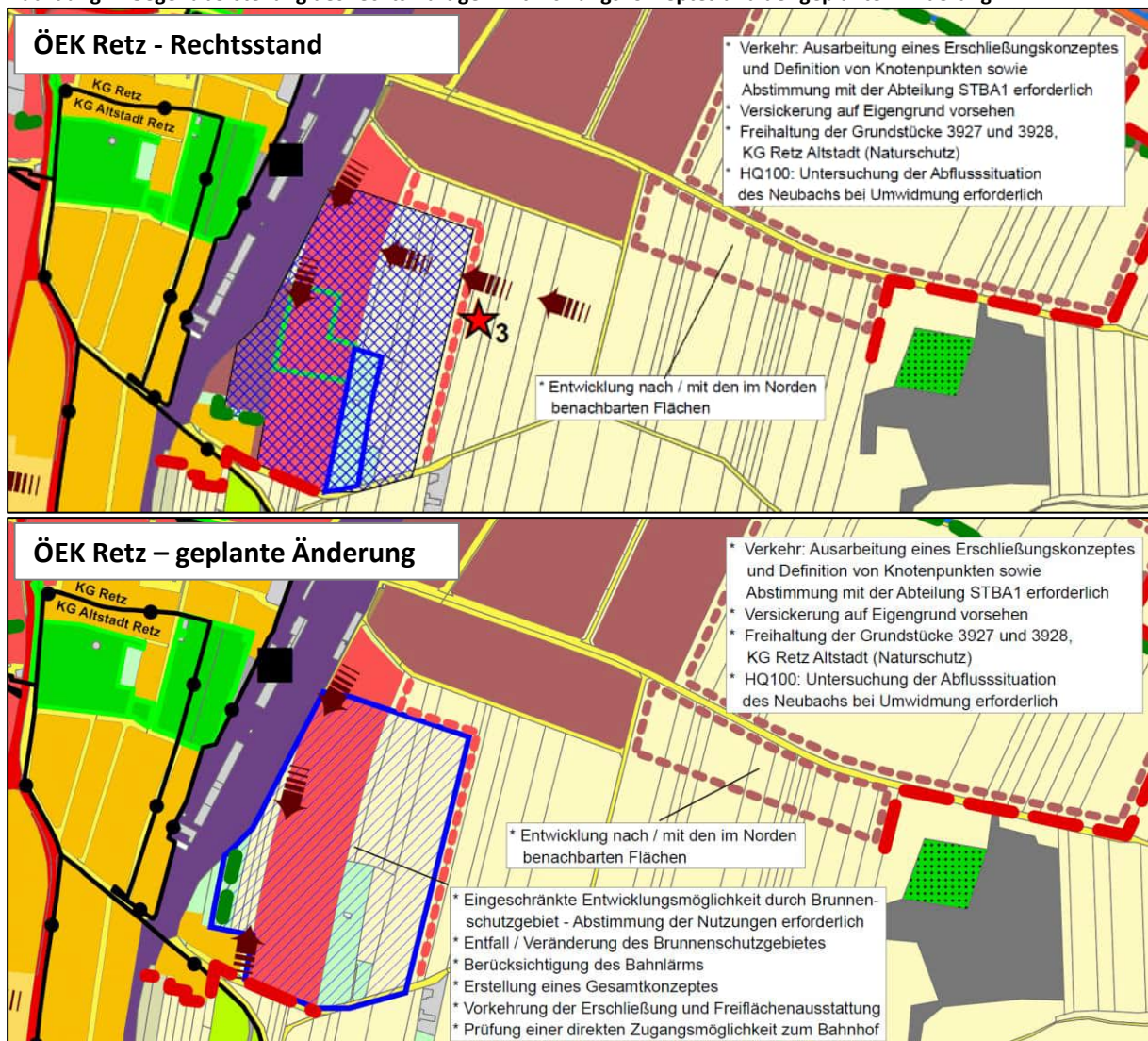
Im Auftrag der Stadtgemeinde Retz

Die Behandlung im Rahmen des Screenings hat ergeben, dass keine Strategische Umweltprüfung erforderlich ist. Dies ist damit zu begründen, dass beabsichtigte Baulandnutzungen aufgelassen werden (ÖEK) bzw. weitgehend Bauland Sondergebiet sowie Bauland Betriebsgebiet zu Grünland Freihaltefläche umgewidmet wird (FWP).

Die Nutzungsmöglichkeiten werden somit reduziert, was per se positive Umweltauswirkungen erwarten lässt, mit Sicherheit aber keine Verschlechterung mit sich bringt. Daher sind auch keine Ausstrahlwirkungen an das im Osten angrenzende Natura 2000 Vogelschutzgebiet 9 – Westliches Weinviertel zu erwarten.

Die Neuausweisung von Bauland erfolgt in einem bereits baulich genutzten Bereich, der auch nicht an das Natura2000-Gebiet grenzt. Aufgrund der vergleichsweise geringfügigen Ausdehnung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

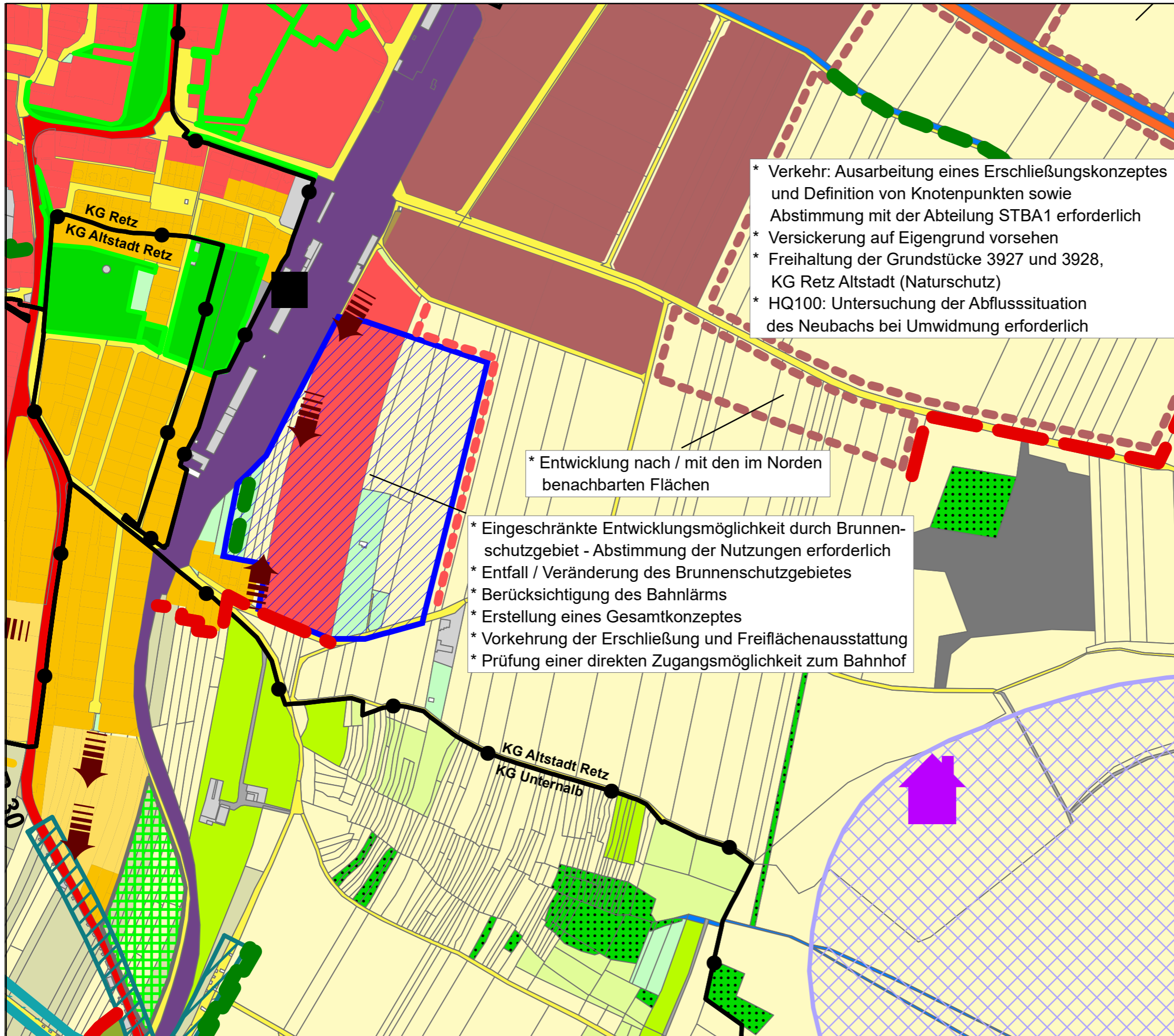
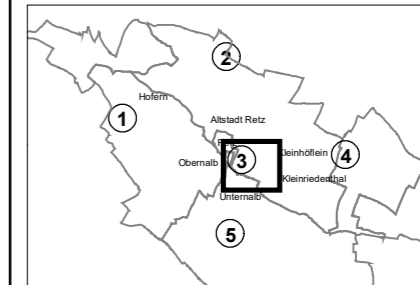
Abbildung 1: Gegenüberstellung des rechtskräftigen Entwicklungskonzeptes und der geplanten Änderung



Quelle: Örtliches Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Retz, eigene Darstellung

Örtliches Raumordnungsprogramm STADTGEMEINDE RETZ ENTWICKLUNGSKONZEPT

25. Änderung des ÖROP



* Verkehr: Ausarbeitung eines Erschließungskonzeptes und Definition von Knotenpunkten sowie Abstimmung mit der Abteilung STBA1 erforderlich
 * Versickerung auf Eigengrund vorsehen
 * Freihaltung der Grundstücke 3927 und 3928, KG Retz Altstadt (Naturschutz)
 * HQ100: Untersuchung der Abflusssituation des Neubachs bei Umwidmung erforderlich

* Entwicklung nach / mit den im Norden benachbarten Flächen

* Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit durch Brunnen-schutzgebiet - Abstimmung der Nutzungen erforderlich
 * Entfall / Veränderung des Brunnen-schutzgebietes
 * Berücksichtigung des Bahn-lärms
 * Erstellung eines Gesamtkonzeptes
 * Vorkehrung der Erschließung und Freiflächenausstattung
 * Prüfung einer direkten Zugangsmöglichkeit zum Bahnhof

VORABZUG

Beschluss des Gemeinderates
am:

EMRICH CONSULTING ZT-GMBH
 Dipl.-Ing. Hans Emrich, MSc. Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
 Ingenieurkonsulent für Raumplanung
 2353 Guntramsdorf, DDr. J. Weinbacher-Straße 2g
 Tel.: 05 05 018
 E-Mail: office@emrich.at
 http://www.emrich.at

NUTZUNGSFUNKTION

- Wohnen
- Zentrum
- Betriebe
- Landwirtschaft / Wohnen
- Sondernutzung
- Aufschließungszonen**
- Wohngebiet - A
- Agrargebiet - A
- Freiflächennutzung**
- Weingarten
- Wald
- Landwirtschaftl. genutzte Fläche
- Gärten
- Wiese, Streuobstwiese
- Feuchtwiese (Biotop)
- Erholungsflächen
- Sonstige Freiflächen
- Gewässer
- Ödland / Hutweide
- Lagerplatz
- Abbaufäche
- Deponie
- Spiel-, Sport- und Erholungsflächen
- Friedhof
- Brunnen-schutzgebiet
- vorläufiges Brunnen-schutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geländeanstieg
- Geländekante
- Verkehrsinfrastruktur**
- Bahn
- Bahnhofststelle
- Landesstraße B
- Landesstraße
- Gemeindestraße
- Umfahungsvariante

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Mittelfristige Umstrukturierung -> BW
- Entwicklungsmöglichkeiten**
- Erweiterungsmöglichkeit für Zentrum
- Erweiterungsmöglichkeit für Wohnen
- Erweiterungsmöglichkeit für Landwirtschaft
- Erweiterungsmöglichkeit für Betriebe
- Siedlungsgrenze
- eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten
Abstimmung der Nutzungen erforderlich
Erläuterungen 1-5 siehe Berichtteil B
- Erschließung vorsehen
- Erschließung verbessern
- Verdichtung im Ortszentrum
- Puffer / Abstandsfäche vorsehen
- Friedhofserweiterung
- Entwicklungszone Kleingartengebiet
- Hintausbereich
- Kellergasse
- Weinkeller
- Entwicklungsmöglichkeit Steinbruch
- Windkraftanlagen - Standort
- Entwicklungszone Tourismus
- Entwicklungszone Golfplatz
- potenzieller Standort Golfhotel
- potenzieller Hotelstandort
(Berücksichtigung der im Rahmen der 2. Änderung des ÖROP 11/13 gesetzlich Maßnahmen erforderlich)
- Gebäude im Grünland
- Grundstücksgrenzen
- Gemeindegrenze
- Katastralgemeindegrenze

Quellen: Eigene Erhebung, DKM, Luftbild
 Stand: Jänner 2026
 Maßstab: 1:5 000

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Rainer Zeller
 Viktor Jaek, BSc

Screening Formular 2

26. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Retz

Prüfung der Notwendigkeit über die Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung (SUP)

erstellt von Emrich Consulting ZT-GMBH, DI Hans Emrich, MSc; Ingenieurkonsulent für Raumplanung unter der Planzahl REZ2404, am 19.02.2026

Zu der im beiliegenden Vorentwurf dargestellten Änderung des ÖROP wird festgestellt:

A: kein Screening erforderlich – keine SUP

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte vom Inhalt und Umfang so geringfügig, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können. 	<i>betreffene Änderungspunkte:</i> -
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungen im Rahmen eines ÖEK bereits in ausreichender Tiefe vorgeprüft 	<i>betreffene Änderungspunkte:</i> -

B: SUP obligatorisch durchzuführen

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte als Rahmen für Projekte gemäß Anhänge I und II der UVP-Richtlinie (85/337/EWG) 	<i>betreffene Änderungspunkte:</i> -	SUP erforderlich
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Änderungspunkte mit möglicherweise erheblichen Auswirkungen auf Europaschutzgebiete 	<i>betreffene Änderungspunkte:</i> -	
C: Screening erforderlich (Tabellen 1 und 2)		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt möglich – weitere Untersuchungen erforderlich. 	<i>betreffene Änderungspunkte:</i> -	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Screeningergebnis: erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten – weitere Untersuchungen nicht erforderlich. 	<i>betreffene Änderungspunkte:</i> ÄF 1 (ÖEK); ÄF 2 (FWP)	

Das **Ziel der Erstabschätzung** laut Tabelle 1 und 2 besteht darin, zu prüfen, **ob nähere Untersuchungen zur Feststellung möglicher Umweltauswirkungen erforderlich** sind. Wenn die Erstabschätzung ergibt, dass erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können, sind weitere Untersuchungen (= Durchführung einer SUP) in Form eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Tabelle 1: Prüfung relevanter Planungsgrundlagen

Informationsquelle	(*) Verweis auf Tabelle 2)	Bemerkung
Prüfung von Planungskonflikten(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Sektorales ROP Windkraftnutzung in NÖ	keine Zonen in der Region	
FWP Nachbargemeinde(n)	keine konfliktträchtigen Widmungen	
<i>Sonstige Unterlagen</i>		
Regionales Raumordnungsprogramm	geprüft - keine relevanten Festlegungen	
Kleinregionales Rahmenkonzept	keines vorhanden	
Grundlagenforschung ÖROP	aktuell - keine relevanten Informationen	Grundlagenforschung wird im Rahmen von Änderungsverfahren laufend aktualisiert
Örtliches Entwicklungskonzept	vorhanden - relevante Aussagen	Änderung des ÖEK beabsichtigt, ausführliche Behandlung im Bericht
ÖROP-Verordnungstext	vorhanden - relevante Aussagen	Zielsetzung der Änderung im Einklang mit den Zielen
Prüfung von Standortgefahren(*)		
<i>NÖ Atlas</i>		
Gefahrenzonenplan WLW (GZP)	GZP: keine Überlagerungen	
Abflussuntersuchung oder GZP Flussbau (ABU)	ABU: keine Überlagerungen	
Gefahrenhinweiskarte Rutschprozesse	weiße Klasse	
Gefahrenhinweiskarte Sturzprozesse	weiße Klasse	
Hinweiskarte Hangwasser	einzelne, kleine Fließwege berührt	Flaches Gelände, bestehendes Bauland
Grundwasserstand	keine Angaben im relevanten Raum	
landwirtschaftliches Entwässerungsgebiet	nicht geprüft	
<i>Sonstige Quellen</i>		
www.hochwasserrisiko.at (wenn keine Abflussuntersuchung vorliegt)	keine Hinweise zu erkennen	
Altstandorte und Altablagerungen (cadenza-Modul)	Altstandort im Nahbereich	Bahnhofsareal als Altstandort; jedoch keine Überlagerung
e-Bodenkarte – Feuchtlage	keine Einstufung	Kategorie: „verbautes Gebiet“
Prüfung von Konflikten zu Naturgebietsschutz bzw. Wald(*)		
Landschaftsschutzgebiet	Lage außerhalb eines Schutzgebiets	
Biosphärenpark	außerhalb Biosphärenpark	
Naturschutzgebiet	kein Schutzgebiet im Nahbereich	
Europaschutzgebiet	Schutzgebiet im Nahbereich	Natura 2000 FFH – Gebiet 9, Westliches Weinviertel wird nicht berührt; Rückwidmung von Bauland zu Grünland im Nahbereich
Naturdenkmal	kein Naturdenkmal im Nahbereich	
Waldentwicklungsplan bei Überlagerung mit Wald	keine Überlagerung mit Wald	
Prüfung von Nutzungskonflikten		
bestehende Nutzungen(*)	keine relevanten Nutzungen	Aufgelassener Schulstandort; Hausgärten
www.laerminfo.at	keine Berechnungen im Nahbereich	Bahnlinie angrenzend; Lärmuntersuchung erforderlich

Screening Formular 3

Tabelle 2: Erstabschätzung der Auswirkungen

Nr.	Änderungs- maßnahme	mögliche Auswirkungen (* Verweis auf die Tabelle 1)	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
			positiv	nicht relevant	relevant	
1, 2	ÖEK: Auflassung der Nutzungsabsicht als Betriebsbauland; Aktualisierung der Signaturen des Wasserschutzgebietes; Aktualisierung der Entwicklungskriterien für den Bereich „Zentrum“ FWP: Umwidmung von Bauland Sondergebiet zu Grünland Freihaltefläche, Bauland Wohn-	Naturschutz und Wald(*): - Überlagerung von Schutzgebieten/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FWP, ÖEK: Keine Überlagerung mit Wald. ÖEK: Im östlichen Randbereich der potenziellen Erweiterungsfläche kann langfristig eine Überlagerung mit dem Randbereich des Natura 2000 Vogelschutzgebietes 9, Westliches Weinviertel, nicht ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Auseinandersetzung wird zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des Entwicklungskonzeptes jedoch nicht als erforderlich erachtet. Zudem erfolgt keine relevante Änderung. Bei einer Umwidmung in diesem Bereich ist jedoch eine mögliche Beeinträchtigung obligatorisch zu berücksichtigen. FWP: Keine Überlagerung mit Natura 2000
		- Ausstrahlung auf Schutzgebiete/Wald(*)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Es befinden sich keine Waldflächen im Nahbereich. FWP: Durch die beabsichtigte Umwidmung innerhalb von Baulandkategorien bzw. Rückwidmung von Bauland zu Grünland sind keine Ausstrahlungswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu erwarten. ÖEK: Wie oben angeführt sind durch die Adaptierung des Entwicklungskonzeptes keine relevanten Änderungen zu erwarten und diese sind im Falle von weiteführenden

gebiet; Umwidmung von Bauland Betriebsgebiet zu Grünland Freihaltefläche; Umwidmung von Grünland Grüngürtel zu Bauland Wohngebiet; Ausweisung einer Verkehrsfläche privat sowie einer Verkehrsfläche öffentlich (Grundstücke Grstnr. 3458/1, 3469, 3470/1, 3470/2, 3471/1, 3472/1, 3473/1, 3474/1, 3475, KG Retz Altstadt)					Umwidmungen zu prüfen.
	- Schutzobjekte außerhalb von Schutzgebieten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine Schutzobjekte bekannt/betroffen; Umwidmung von bestehendem Bauland
	Standortgefahren(*):				
	- Beeinträchtigung am Standort selbst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Es sind keine Beeinträchtigungen des Standortes (Gefahrenzonen, Hochwasser, geogene Gefahren, Altlasten, ...) bekannt. Gemäß Hangwasser-Gefahrenhinweiskarte des NÖ Atlas verläuft ein Fließweg 10-100 ha quer über die Fläche. Der Verlauf des Fließweges quer durch bebautes Gebiet, über die Bahnlinie und durch bestehende Häuser, sowie die geringe Höhendifferenz (3 m Höhe auf 160 m Länge, bzw. 4 m Höhe auf 250 m Länge) im betreffenden Bereich, lassen auf eine Ungenauigkeit des Berechnungsmodells schließen. Es wird daher keine relevante Gefährdung erkannt. Zudem handelt es sich um bestehende, bebaute Baulandflächen bzw. Rückwidmungen von Bauland zu Grünland.
	- Beeinträchtigung für andere Standorte	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Beeinträchtigungen für andere Standorte sind aufgrund der geplanten Nutzungen sowie der Lage bzw. umliegenden Widmungen und Nutzungen nicht zu erwarten.
	Menschliche Gesundheit und Sachwerte:				
- Planungskonflikte(*)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch die Rückwidmung des Betriebsgebiets wird allfälligen Konflikten mit den umliegenden Wohnnutzungen vorgebeugt. Die künftige Nutzbarkeit des Standortes wird durch die Planung verbessert, bzw. wurde die Nutzungsabsicht als optimale Nachnutzung des Standorts ermittelt. Im Entwicklungskonzept erfolgt eine eindeutige	

					Definition von Entwicklungsabsichten. Weitere Planungskonflikte sind daher nicht zu erwarten. Es sind keine konfliktträchtigen Nutzungen vorgesehen.
	- Lärm	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Die betreffenden Flächen grenzen im Umfeld an Grünland Land- und Forstwirtschaft bzw. Bauland Wohngebiet. Die Bahntrasse der ÖBB liegt im Nahbereich, ein schalltechnisches Gutachten zur Bewertung der Situation wird eingeholt. Durch die Rückwidmung von Bauland Betriebsgebiet zu Grünland ist potenziell eine Bereinigung von potenziellen Nutzungskonflikten für die Anrainer*innen zu erwarten.
	- sonstige Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	- Erholungsfunktion	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verkehr:					
	- Verkehrsabwicklung/MIV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<u>FWP</u> : Die Verkehrsabwicklung erfolgt über den „Seeweg“ zur etwa 300m weit entfernten B30. <u>ÖEK</u> : Langfristig kann bei einer Entwicklung auch eine Anbindung nach Norden erfolgen.
	- Potenzial für ÖPNV/Umweltverbund	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bahnhof Retz liegt in etwa 550 m Wegdistanz Entfernung und ist somit sehr nahe. Der Standort ist demnach gut geeignet für eine Wohnnutzung bzw. verdichtete Wohnformen.
	- Unfallgefahren/Verkehrssicherheit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Keine relevanten Unfallstellen im Umfeld.
Kultur, Ästhetik:					
	- Erbe, Denkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Von der geplanten Umwidmung sind keine

						denkmalgeschützten Objekte, keine archäologischen Fundgebiete oder Altortgebiete betroffen. Deshalb sind keine erheblichen Auswirkungen auf das kulturelle Erbe zu erwarten.
		- Ortsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lage am Ortsrand, ebenes Gelände.
		- Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p><u>FWP</u>: Die Fläche ist jedoch bereits baulich genutzt und im Umfeld großvolumiger Objekte bzw. des Bahnhofs.</p> <p>Eine Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz ist zur Verhinderung eines Verfalls der Gebäude im Interesse des Ortsbildes. Weiters sind Nachnutzungen gegenüber Neuausweisungen von Bauland zu bevorzugen.</p> <p><u>ÖEK</u>: Eine langfristige Erweiterung östlich der Bahn stellt einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung im Norden und Süden dar.</p>

Screening Formular 3

Tabelle 3: Kumulative Auswirkungen der Änderungsmaßnahmen

Änderungsmaßnahmen	mögliche Auswirkungen	BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN			Begründungen, Erläuterungen, Nachweise
		positiv	nicht prüfrelevant	prüfrelevant	
Die Änderungsfälle der 26. Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms der Stadtgemeinde Retz zusammen	Boden:				
	- Bodenverbrauch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Bodenverbrauch steigt durch die Umwidmungen möglicherweise geringfügig. Jedoch werden gleichzeitig großflächige, unbebaute Baulandflächen zu Grünland umgewidmet.
	- Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Der Versiegelungsgrad steigt durch die Umwidmungen möglicherweise geringfügig. Es ist aufgrund der Kleinflächigkeit davon auszugehen, dass durch die Versiegelung keine nennenswerte Veränderung der Abflussverhältnisse erfolgt.
	Klima:				
	- Mikroklima	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Aufgrund der kleinflächigen Erweiterungen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten. Es werden durch die Veränderung keine Waldflächen in Anspruch genommen.
	Wasser:				
	- Stoffeintrag	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch die Umwidmungen sind keine erheblichen Stoffeinträge zu erwarten. Im Wasserschutzgebiet wird Bauland zu Grünland rückgewidmet.
	- Erschöpfung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Durch die Umwidmungen sind keine erheblichen Veränderungen der Erschöpfung von Wasservorräten zu erwarten.
- Uferfreihaltung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Von den gegenständlichen Umwidmungen werden keine Uferbereiche berührt. Es werden auch keine Zugänglichkeiten von Gewässern verändert.	

Dokumentation des aktuellen Umweltzustandes der Gemeinde anhand relevanter Schutzgüter
(dokumentierter Zustand)

Tabelle 4: Gemeinde-Umweltdokumentation

Schutzgut	Thema	Gebietsprofil (Schutzziele bzw. Umweltzustand)
1) Boden / Untergrund	Bodenverbrauch in Bezug auf Dauersiedlungsraum und Vorkommen im Gebiet/Region	<p>Die Katasterfläche der Stadtgemeinde Retz beträgt insgesamt 4.501,4 ha, davon sind 3.941,6 ha (ca. 87,6 %) Dauersiedlungsraum. Dieser ist die Summe aus Baufläche, Verkehrsfläche, landwirtschaftliche Nutzfläche, Gärten, Weingärten und sonstigen Flächen.</p> <p>Der Bodenverbrauch für Siedlungsflächen (Bauflächen + Straßenverkehrsflächen) beträgt 290,8 ha, was lediglich rund 6,4 % der Gesamtkatasterfläche sind.</p>
	Versiegelungsgrad	<p>Der Umweltzustand kann allgemein als unproblematisch bezeichnet werden. Der Versiegelungsgrad ist sehr gering und es gibt keine großen Gewerbe- oder Industrieanlagen.</p> <p>Die Gemeinde weist bereits seit etwa 100 Jahren eine negative Bevölkerungsentwicklung auf. Damit liegt die Entwicklung von Retz bezirkswweit im Trend, wobei die meisten Gemeinden im Bezirk Hollabrunn größere Bevölkerungsverluste aufweisen. Zählungen im Zeitraum von 1991 bis 2001 zufolge kam es in Retz zu einer Bevölkerungsabnahme von -2,47 %. Seither kann die Bevölkerungsanzahl in der Stadtgemeinde weitgehend konstant gehalten werden. Es gibt ausreichend Baulandreserven, die auch so angelegt sind, dass der Siedlungsraum kompakt gehalten werden kann und somit der Flächenverbrauch möglichst gering ausfällt. Dadurch wird sich auch der Grad der Versiegelung nur sehr geringfügig verändern.</p>

Schutzgut	Thema	Gebietsprofil (Schutzziele bzw. Umweltzustand)
2) Wasser	Grundwasser-Qualität	<p>Laut Auskunft der Abteilung Wasserwirtschaft des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung gibt es in der Stadtgemeinde drei wasserrechtliche Quellschutzgebiete. Das Schutzgebiet hat den Zweck, eine Wasserversorgungsanlage gegen Verunreinigungen oder gegen eine Beeinträchtigung ihrer Ergiebigkeit zu schützen. Zwei davon befinden sich in der KG Altstadt Retz und das Dritte in der KG Obernalb. Diese drei Quellschutzgebiete sind auch als Brunnenschutzgebiete ausgewiesen.</p> <p>Es befinden sich noch weitere Brunnenschutzgebiete im Gemeindegebiet von Retz. Der Brunnen bei der Weinbauschule in der KG Altstadt Retz und ein Brunnen in der KG Obernalb zählen sich zu diesen.</p>
	Grundwasser-Quantität	<p>Es gibt in der Gemeinde keine betrieblichen Anlagen, die einen sehr hohen Wasserverbrauch zu verzeichnen hätten. Im Allgemeinen kann von keiner Wasserknappheit ausgegangen werden, in den Sommermonaten kann es in Trockenperioden jedoch zu Engpässen kommen.</p>
	Oberflächengewässer-Qualität	<p>Neben vielen kleineren Bächen wie der Seebach, der Hussenbach oder der Landbach stellt der Altbach das größte fließende Gewässer in Retz dar. Die Wasserqualität dieser Fließgewässer ist laut Niederösterreichischer Wassergütekarte sehr schlecht. Am schlechtesten wurde dabei der Landbach mit einer Güteklasse IV (übermäßig verschmutzt) eingestuft. Die übrigen Fließgewässer in der Gemeinde wurden mit der Güteklasse III (stark verschmutzt) eingestuft. Laut den Wasserrahmenrichtlinien wäre ein „Guter Zustand“ anzustreben.</p>
	Trinkwasserdargebot	<p>Die vorhandene Struktur der bestehenden Wasserversorgungsanlage bietet neben einem gut vermaschten Leitungsnetz auch eine gut dimensionierte Wasserspeicherung (Tiefbehälter 2.000 m³, bestehender Hochbehälter 600 m³. (Stand April 2019)</p> <p>Die Wassergewinnung erfolgt aus insgesamt vier Brunnen in zwei verschiedenen Brunnenfeldern. Zudem erfolgt die Versorgung zum Teil durch die EVN-Wasser. Der Betrieb der Brunnenfelder wird derzeit nicht im vollen Umfang ausgenutzt. Es bestehen daher noch Reserven für Siedlungszuwächse. (Stand April 2019)</p> <p>Die Stadtgemeinde Retz hat 2005 bzw. 2008 eine moderne Wasseraufbereitungsanlage geschaffen die zur Entfernung von Eisen, Mangan, Atrazinen und Uran aus dem Wasser und zur Desinfektion des Wassers dient.</p>

Schutzgut	Thema	Gebietsprofil (Schutzziele bzw. Umweltzustand)
3) Luft, Klima	Verunreinigung aus Anlagen (Hausbrand, Industrie, Freizeit ..)	<p>In Retz gibt es keine großen Gewerbe- oder Industrieanlagen, welche die Luft maßgeblich verunreinigen würden.</p> <p>Der größte Teil der Luftverunreinigung aus Anlagen innerhalb der Gemeinde wird sicherlich durch den Hausbrand verursacht. 85 Gebäude, das sind ca. 4,5%, beziehen ihre Zentralheizung über Fernwärme, einer Blockheizung oder Biomassefernwärme (Stand 15. Mai 2001). Die Anzahl der Anschlüsse der Stadt- bzw. Erdgasheizungen betrug im Jahr 2001 bereits rund 700, was den Trend in Richtung Brennstoff-Verwendung, die weniger Hausbrand verursachen, verdeutlicht.</p>
	Verunreinigung aus Verkehr	<p>Die beiden Bundesstraßen B30 und B35 stellen für die Stadtgemeinde eine wichtige Nord-Süd Verbindung dar. Zur weiteren Erschließung dienen die Landesstraßen L1026, L1032, L1051, L1053, L1054 und L1056. Das Verkehrsaufkommen durch das Gemeindegebiet ist trotz der guten Anbindung an das regionale Straßennetz sehr gering. Aufgrund der relativen Abseitslage zu anderen Städten kommt es in Retz zu einem sehr geringen überregionalen Durchzugsverkehr.</p> <p>Das Gemeindegebiet Retz wird von drei Bahnlinien, die allerdings auf einer Bahntrasse verkehren, erschlossen. Die Züge fahren zwischen Wien und Retz mehrmals täglich und stellen so eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz dar. Die zusätzlichen neun Buslinien, welche Retz unter anderem als Ziel haben, machen die Gemeinde zur regionalen Drehscheibe im öffentlichen Verkehr.</p> <p>Das Siedlungsgebiet kann als kompakt bezeichnet werden, auch bei den Erweiterungen wird auf dieses Kriterium großer Wert gelegt. Dadurch sollen Verkehrsflächen möglichst gering gehalten werden, wodurch auch die innerhalb der Gemeinde zurückgelegten Wege möglichst kurz gehalten werden sollen.</p>
	Durchlüftung, Mikroklima	<p>Der Umweltzustand von Retz kann als unproblematisch gesehen werden. Die eher geringen Waldflächen im Westen der Gemeinde, wobei es sich hierbei größtenteils um Privatwälder handelt, dienen als Klimaausgleich zu den großflächigen Weingärten und landwirtschaftlichen Flächen, die das übrige Gemeindegebiet vorwiegend prägen.</p> <p>Das Klima ist kühl, rau und mäßig feucht, wobei dies auf die häufigen und kräftigen Winde aus West bis Nordwest zurückzuführen ist. Diese Winde, dessen durchschnittliche Windgeschwindigkeiten über den in Österreich gemessenen Durchschnitt liegen, sorgen für eine durchwegs gute Durchlüftung der Gemeinde.</p>

Schutzgut	Thema	Gebietsprofil (Schutzziele bzw. Umweltzustand)
4) Natur, Landschaft	NATURA 2000	Größere Teile von Retz liegen im NATURA 2000 Gebiet „Westliches Weinviertel“. Lediglich die KG Höfern hat keinen Anteil an NATURA 2000. Bei Maßnahmen, die das NATURA 2000 Gebiet betreffen, ist die Verträglichkeit mit den Schutzzielen zu überprüfen.
	NÖ Naturschutz	In der Stadtgemeinde Retz liegt das Landschaftsschutzgebiet „Retzer Hügelland“. Die vorrangigsten Nutzungen in diesem Landschaftsschutzgebiet stellen Weinbau, Wald und Wiese dar. Vor allem der Weinbau prägt das Retzer Land. Außerdem gibt es drei wasserrechtliche Quellschutzgebiete in der Gemeinde. Neben dem Landschaftsschutzgebiet „Retzer Hügelland“ und den wasserrechtlichen Quellschutzgebieten befinden sich noch folgende Naturdenkmäler im Gemeindegebiet: der „Maulbeerbaum“ und der „Eistein“ in der KG Altstadt Retz, der „Heidenstein“ in der KG Höfern sowie der „Schredlkeller“ in der KG Oberhalb.
	Wald	Letzten Erhebungen zufolge verfügt die Stadtgemeinde Retz über einen Waldanteil von lediglich rund 11,8 % bezogen auf die Gesamtkatasterfläche, das sind 529,22 ha. Im Vergleich dazu liegt der landesweite Durchschnittswert an Waldflächen bei 40 %. Der geringe Waldflächenanteil der Gemeinde dient laut Waldentwicklungsplan vorwiegend der Schutzwirkung (Windschutz, Flugerde) und der Wohlfahrtswirkung (Klima- und Wasserhaushalt). Die bewaldeten Flächen im Nordwesten des Gemeindegebietes dienen vorrangig der Nutzwirkung, wobei hier auch der Wohlfahrtswirkung erhöhtes öffentliches Interesse zukommt. Im Anschluss in südöstlicher Richtung kommt den Waldflächen neben der Schutz- und Wohlfahrtswirkung auch ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Erholungswirkung (Naherholung) entgegen.
	sonstige naturräumliche Besonderheiten	-
	Erholungsfunktion	Der Wald hat einen hohen Erholungswert und bietet auch Gelegenheiten für Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Jedoch ist der Waldanteil in der Gemeinde sehr gering, wobei dieser vorwiegend der Schutz- und Wohlfahrtswirkung dient. Aus diesem Grund stellen das großflächige NATURA 2000 Gebiet „Westliches Weinviertel“ und das Landschaftsschutzgebiet „Retzer Hügelland“ die wichtigsten Erholungsräume der Stadtgemeinde Retz dar.

Schutzgut	Thema	Gebietsprofil (Schutzziele bzw. Umweltzustand)
5) Gefahren für die menschliche Gesundheit und für Sachwerte	Immissionen aus Anlagen (Lärm, Geruch, Erschütterungen)	In Retz gibt es mit Ausnahme des Sägewerks im Nordosten der Stadt keine großen Betriebs- oder Industrieanlagen, die besonders hohe Lärmimmissionen verursachen. Die Lärmemissionen des Sägewerks im Nahbereich von Wohnbauland werden durch bauliche Maßnahmen des Betriebs kompensiert. Durch jene Flächen, die weiter im Osten liegen entstehen keine Beeinträchtigungen. Es gibt keine Anlagen, die eine erhebliche Geruchsbelästigung verursachen würden.
	Immissionen aus dem Verkehr (Lärm, Erschütterungen)	Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Gemeindegebiet kommt es zu keinen erwähnenswerten durch Verkehr verursachten Immissionen (Lärm, Erschütterungen).
	Unfallgefahren	Laut der Gefahrenstellenkarte für das Land Niederösterreich gibt es im gesamten Gemeindegebiet keine Unfallhäufigkeitspunkte.
	Standortgefahren	Für die Stadtgemeinde besteht ein Gefahrenzonenplan nach §11 Forstgesetz 1975, welcher im Jahre 1989 erarbeitet wurde. Demnach sind im Gemeindegebiet Rote und Gelbe Gefahrenzonen sowie Violette Hinweisbereiche und Blaue Vorbehaltsbereiche ausgewiesen. Die Gefährdung durch Wildbäche ergeben sich im Hochwasserabflussbereich der Gräben und Bäche, diese sind: Haidgraben, Weinerngraben, Keilbergweggraben, Wiegengraben, Grenzgraben, Golitschgraben und Kellergassegraben. Durch heftige Gewitter kann es hier zur Abfuhr größerer Wassermengen kommen, welche aufgrund zumeist geringer Durchflussprofile auf Wegen und Straßen abfließen. Dadurch kommt es des Öfteren vor, dass tiefer gelegene Parzellen überflutet werden. Östlich der Stadt Retz gibt es am Grundstück Grstnr. 3975/3, KG Retz Altstadt, eine Altablagerungs-Verdachtsfläche (ID Land NÖ: 1000104528; ID UBA: 62922), im Nordwesten der Stadt gibt es auf den Grundstückes Grstnr. 452/1 und 3496/4, KG Retz Altstadt, eine Verdachtsfläche (ID Land NÖ: 1000129493; ID UBA: 62442). Diese Flächen sind auch im Flächenwidmungsplan kenntlich gemacht.
	Störung anderer Nutzungen durch Hangwasser	In der Stadtgemeinde Retz sind in Teilen von Oberhalb sowie vor allem im Nordwesten der KG Retz Gefahrenzonen ausgewiesen. In diesen Bereichen treten Störungen durch Hangwasser auf.
	Störung anderer Nutzungen durch Hochwasserabfluss	Laut der Abteilung für Wasserwirtschaft des Amtes der Niederösterreichischen Landesregierung sind in der Gemeinde keine Hochwasserabflussgebiete vorhanden.

Schutzgut	Thema	Gebietsprofil (Schutzziele bzw. Umweltzustand)
6) Kultur, Ästhetik	Archäologie, kulturelles Erbe, Denkmalschutz	In der Stadtgemeinde Retz gibt es eine Vielzahl an denkmalgeschützten Objekten. Besonders erwähnenswert sind hier unter anderem der historische Hauptplatz, die Rathauskapelle am Hauptplatz, die Windmühle oberhalb der Stadt, das Dominikanerkloster und der Althof Retz um nur Einige zu nennen.
	Ortsbild, Siedlungsstruktur	Rund um den schönen und zweitgrößten Hauptplatz Österreichs bildete sich im Laufe der Jahrhunderte der historische Stadtkern von Retz, welcher verschiedenste Zeitepochen miteinander verbindet und repräsentiert. Dieses Stadtzentrum befindet sich heute neben der Anhöhe, auf der die einzigartige Windmühle steht. Dieses Kräftespiel zwischen Windmühle und einiger Dominanten im Zentrum (Turm der Rathauskapelle, etc.) prägt die gesamte Stadt.
	Landschaftsbild	Die Region Retzer Land, am Übergang von Wein- und Waldviertel gelegen, ist geprägt durch das abwechslungsreiche Verzahnen beider Regionen, sowohl was den geologischen Untergrund als auch das Klima und die Vegetation betrifft. Bis auf die Ortschaft Hofern nordwestlich des Gemeindegebietes liegen alle Siedlungskörper in einer leichten Senke. Das Landschaftsbild ist in Retz zwar abwechslungsreich strukturiert, allerdings besteht zumeist aus niedrigeren Bewuchsarten. Dominante Raumelemente in der Stadtgemeinde Retz sind der Turm der Rathauskapelle am Hauptplatz, der Turm von der St. Stephanuskirche in der KG Altstadt Retz, der Raiffeisenturm in der Nähe des Retzer Bahnhofes sowie die Windmühle. Diese Elemente sind von weit her sichtbar und bestimmen daher das Landschaftsbild sehr stark.

LISTE DER PLANUNGSKONSULTATIONEN

Dienststelle		Kontaktaufnahme erfolgt zu folgenden Änderungspunkten
Bezirksforstinspektion (bei der jeweiligen BH)	<input type="checkbox"/>	
Wildbach- und Lawinenverbauung	<input type="checkbox"/>	
Geologischer Dienst des Landes NÖ	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserbau	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Altlasten)	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Wasserwirtschaft (Grundwasser)	<input type="checkbox"/>	
Verkehrsverbund Ostregion	<input type="checkbox"/>	
Militärkommando NÖ	<input type="checkbox"/>	
Welterbe – kulturelles Erbe	<input type="checkbox"/>	
Abteilung Landesstraßenplanung (<i>post.st3@noel.gv.at</i>)	<input type="checkbox"/>	
Keine Konsultation erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>	

Ortsplanung durch: Emrich Consulting ZT-GmbH

Kennzeichen: REZ2404 – 26. Änderung des ÖROP