



# MARKTGEMEINDE LEOBENDORF

2100 Leobendorf, Stockerauer Straße 9, NÖ

*Weinviertel*

## PROTOKOLL der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.09.2023

im Großen Sitzungssaal, Gemeindeamt, Stockerauer  
Straße 9, 2100 Leobendorf

Sitzungsbeginn: 18:30 Uhr

Sitzungsende: 18:50 Uhr

### **Anwesend waren:**

#### Vorsitzende:

Bgm. Magdalena Batoha ÖVP

#### Stv. Vorsitzender:

Vzbgm. Josef Bauer ÖVP

#### Mitglieder:

GfGR Andrea Hohenecker	ÖVP
GfGR Johann Reinsperger	ÖVP
GfGR Angelika Seidl	ÖVP
GfGR Alexandra Adler	GRÜNE
GR Adolf Schmid	ÖVP
GR Franz Holzer	ÖVP
GR Manfred Dam	ÖVP
GR Karl Dostal	ÖVP

GR Johann Paul	ÖVP
GR Corinna Horn	ÖVP
GR Tina Scherrer	ÖVP
GR Josef Thyri	ÖVP
GR Johann Piesinger	SPÖ
GR Martin Brunner	SPÖ
GR Rudolf Stroissnig	GRÜNE
GR Jürgen Punzet	LKR
GR Ina Aigner	FPÖ

### **Entschuldigt und abwesend waren:**

GR Erich Scheichl	ÖVP
GR Daniela Kreamsberger	GRÜNE
GR Pamela Trenz	GRÜNE
GR Josef Buchner	SPÖ
GfGR Roland Boigner	SPÖ
GfGR Rudolf Göttinger	ÖVP

Schriftführung:

Mag. Dagmar Pertl

### **Tagesordnung:**

- 1 Begrüßung, Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
- 2 Beschluss über die Einwendungen zum Sitzungsprotokoll der letzten Sitzung
- 3 Berichte und Anträge der Vorsitzenden
- 4 Bauangelegenheit
- 5 Löschung Wiederkaufsrecht – Gst. 2336/13, KG Tresdorf

### **Protokoll:**

#### **Öffentlicher Teil**

##### **1 Begrüßung, Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit**

Die Vorsitzende, Frau Bürgermeister Magdalena Batoha, begrüßt die Anwesenden, stellt die Beschlussfähigkeit fest und eröffnet die Sitzung.

## **2 Beschluss über die Einwendungen zum Sitzungsprotokoll der letzten Sitzung**

Gegen das Protokoll vom 21.06.2023 wird kein Einwand erhoben. Es gilt als genehmigt.

## **3 Berichte und Anträge der Vorsitzenden**

Berichte der Bürgermeisterin:

Die Bürgermeisterin berichtet, dass die Gemeinde am 24.09.2023 „40-Jahre Marktgemeinde Leobendorf“ feiert und lädt alle Gemeinderäte herzlich zu diesem Festakt ein. Im Rahmen dieser Feier soll auch die Zeitkapsel am Dorfplatz in Leobendorf versenkt werden. In Unterrohrbach und Oberrohrbach ist dies schon erfolgt. Tressdorf folgt nächstes Jahr.

## **4 Bauangelegenheit**

### **a) Bausperre für das Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet**

Die Bürgermeisterin berichtet, dass gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, für das Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet der Marktgemeinde Leobendorf eine Bausperre erlassen werden soll.

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogramms dahingehend zu überarbeiten, dass die Widmungsart Bauland-Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl festgelegt wird bzw. die Widmungsart Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet mit einem Zusatz verbunden wird, der die maximale Anzahl der Wohneinheiten festlegt.

Aus diesem Grund wurde in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 04.09.2023 beschlossen, eine Bausperre wie folgt zu erlassen:

**Antrag:**

### **Verordnung einer Bausperre**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet der Marktgemeinde Leobendorf eine Bausperre erlassen. Ausgenommen von dieser Bausperre sind die Grundstücke Nr. 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138 und 2139, KG Leobendorf östlich der Sportplatzstraße.

#### **§ 2 Zweck**

Am 22. Oktober 2020 wurde von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung eine umfassende Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen. Diese Änderung beinhaltet unter anderem wesentliche Änderungen in den Widmungsarten, die eine Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes in ausgewählten Wohnbaulandarten der Marktgemeinde Leobendorf notwendig machen.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der rechtlich notwendigen Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan).

### **§ 3 Ziel**

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogramms aufbauend auf die geänderten Rahmenbedingungen des NÖ ROG 2014 zur Sicherstellung einer gesetzeskonformen siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung neu zu überdenken und dahingehend zu überarbeiten, dass

- die Widmungsart Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt wird bzw.
- die Widmungsart Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet mit einem Zusatz verbunden wird, der die maximale Anzahl der Wohneinheiten festlegt.

Durch die vorgesehenen Festlegungen soll der bestehende Charakter der unterschiedlich strukturierten Kerngebiets- und Wohngebietsbereiche dauerhaft gesichert werden. Das Bauland Kerngebiet und Bauland Wohngebiet der Marktgemeinde Leobendorf soll auf seine Eignung betreffend die oben angeführten Festlegungen geprüft werden.

In Bezug auf die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet wurden bereits nähere Untersuchungen durchgeführt. Nun soll zusätzlich eine vertiefende Betrachtung betreffend die oben angeführten Festlegungen erfolgen.

Für die Zukunft soll in diesen Teilbereichen die Errichtung von Bauvorhaben, die sich in Hinblick auf ihre Einwohner- bzw. Bebauungsdichte nicht in die Struktur des Ortes eingliedern, unterbunden werden. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplans soll der gewachsene strukturelle Charakter der Ortschaften langfristig gesichert werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen bzw. deren rechtliche Umsetzung ist eine entsprechende Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Aufgrund des oben angeführten Ziels und Zwecks der Bausperre zur Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes betreffend die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück sowie zur Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung werden ausgehend vom Baubestand folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- Die Errichtung von Bauvorhaben, die eine Geschoßflächenzahl von 1,0 überschreiten, ist unzulässig.

- Die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Wohngebiet ist zulässig.
- Die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Kerngebiet ist zulässig.
- Andere Bauvorhaben, welche nicht der Errichtung von neuen Wohneinheiten dienen und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschreiten, werden von der Bausperre nicht berührt.

#### **§ 4 Rechtskraft**

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000-0 i.d.g.F., mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt nachstehende Verordnung einer Bausperre:

### **Verordnung einer Bausperre**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland Wohngebiet und Bauland Kerngebiet der Marktgemeinde Leobendorf eine Bausperre erlassen. Ausgenommen von dieser Bausperre sind die Grundstücke Nr. 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138 und 2139, KG Leobendorf östlich der Sportplatzstraße.

#### **§ 2 Zweck**

Am 22. Oktober 2020 wurde von Seiten des Amtes der NÖ Landesregierung eine umfassende Änderung des NÖ Raumordnungsgesetzes beschlossen. Diese Änderung beinhaltet unter anderem wesentliche Änderungen in den Widmungsarten, die eine Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes in ausgewählten Wohnbaulandarten der Marktgemeinde Leobendorf notwendig machen.

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der rechtlich notwendigen Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes (Flächenwidmungsplan).

#### **§ 3 Ziel**

Die Bausperre verfolgt das Ziel, die Festlegungen des örtlichen Raumordnungsprogramms aufbauend auf die geänderten Rahmenbedingungen des NÖ ROG 2014 zur Sicherstellung einer gesetzeskonformen siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung neu zu überdenken und dahingehend zu überarbeiten, dass

- die Widmungsart Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit Angabe der höchstzulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt wird bzw.
- die Widmungsart Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet mit einem Zusatz verbunden wird, der die maximale Anzahl der Wohneinheiten festlegt.

Durch die vorgesehenen Festlegungen soll der bestehende Charakter der unterschiedlich strukturierten Kerngebiets- und Wohngebietsbereiche dauerhaft gesichert werden. Das Bauland Kerngebiet und Bauland Wohngebiet der Marktgemeinde Leobendorf soll auf seine Eignung betreffend die oben angeführten Festlegungen geprüft werden.

In Bezug auf die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet wurden bereits nähere Untersuchungen durchgeführt. Nun soll zusätzlich eine vertiefende Betrachtung betreffend die oben angeführten Festlegungen erfolgen.

Für die Zukunft soll in diesen Teilbereichen die Errichtung von Bauvorhaben, die sich in Hinblick auf ihre Einwohner- bzw. Bebauungsdichte nicht in die Struktur des Ortes eingliedern, unterbunden werden. Durch die Änderung des Flächenwidmungsplans soll der gewachsene strukturelle Charakter der Ortschaften langfristig gesichert werden.

Für die Grundlagenforschung und für die Planungsmaßnahmen bzw. deren rechtliche Umsetzung ist eine entsprechende Bearbeitungszeit erforderlich. Um sicherzustellen, dass bis dahin keine Bebauung erfolgt, die den Intentionen der geplanten Überarbeitung widerspricht, wird die gegenständliche Verordnung erlassen.

Aufgrund des oben angeführten Ziels und Zwecks der Bausperre zur Überarbeitung der Festlegungen des Flächenwidmungsplanes betreffend die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstück sowie zur Festlegung der Widmung Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung werden ausgehend vom Baubestand folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- Die Errichtung von Bauvorhaben, die eine Geschoßflächenzahl von 1,0 überschreiten, ist unzulässig.
- Die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal zwei Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Wohngebiet ist zulässig.
- Die Errichtung von Wohngebäuden mit maximal sechs Wohneinheiten pro Grundstück im Bauland Kerngebiet ist zulässig.
- Andere Bauvorhaben, welche nicht der Errichtung von neuen Wohneinheiten dienen und eine Geschoßflächenzahl von 1,0 nicht überschreiten, werden von der Bausperre nicht berührt.

#### **§ 4 Rechtskraft**

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000-0 i.d.g.F., mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

## **b) Bausperre für das Bauland Wohngebiet im Bereich östlich der Sportplatzstraße der Marktgemeinde Leobendorf**

Die Bürgermeisterin berichtet, dass gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, für das Bauland Wohngebiet im Bereich östlich der Sportplatzstraße der Marktgemeinde Leobendorf eine Bausperre erlassen werden soll.

Die Bausperre verfolgt das Ziel eine Neuteilung der noch unbebauten Grundstücke zu erreichen, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die dem Ziel der geplanten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen.

Aus diesem Grund wurde in der Sitzung des Gemeindevorstandes am 04.09.2023 beschlossen, eine Bausperre wie folgt zu erlassen:

### **Antrag:**

#### **Verordnung einer Bausperre**

##### **§ 1 Geltungsbereich**

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland Wohngebiet im Bereich östlich der Sportplatzstraße (Grundstücke Nr. 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138 und 2139, KG Leobendorf) der Marktgemeinde Leobendorf eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung (Beilage 4b), die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

##### **§ 2 Ziel**

Die Marktgemeinde Leobendorf beabsichtigt, eine Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Abänderung Flächenwidmungsplan) durchzuführen.

Die ggst. Grundstücke weisen einerseits sehr große Grundstückstiefen und streifenförmige Grundstückskonfigurationen, sowie andererseits sehr kleinförmige Parzellenstrukturen auf. Diese stellen für eine künftige Erschließung und Bebauung keine optimal geeignete Struktur dar.

Die Marktgemeinde Leobendorf plant nun, aufbauend auf den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes, zur Steuerung und zur Sicherstellung einer geordneten siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung in einem Bereich, der Mängel in der Konfiguration (teilweise sehr kleine Grundstücke bzw. großflächige Baulandreserve) aufweist, konkrete Vorgaben für die weitere Nutzung und Teilung bzw. Zusammenlegung der Flächen zu definieren und diese durch geeignete Maßnahmen im Flächenwidmungsplan zu verankern.

Die Bausperre verfolgt das Ziel eine Neuteilung der noch unbebauten Grundstücke zu erreichen, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die dem Ziel der geplanten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen.

Aufbauend auf den aktuellen Planungsgrundlagen sollen die derzeit rechtsgültigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan auf den o.a. Grundstücken fachlich überprüft und entsprechende Änderungen durchgeführt werden (z.B. Festlegung einer Aufschließungszone). Zur Steuerung und zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der Wohnbebauung im ggst. Bereich plant die Gemeinde konkrete Vorgaben für die weitere Nutzung und Teilung der Flächen im Rahmen der genannten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes zu definieren.

### **§ 3 Zweck**

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Zweck der Bausperre ist eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel der geplanten Prüfung der festgelegten Widmungsart ist während der Bausperre keine Bebauung oder Nutzung im Sinne der derzeit rechtskräftigen Widmung zulässig.

### **§ 4 Rechtskraft**

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000-0 i.d.g.F., mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt nachstehende Verordnung einer Bausperre:

### **Verordnung einer Bausperre**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015, in der derzeit geltenden Fassung, wird für das Bauland Wohngebiet im Bereich östlich der Sportplatzstraße (Grundstücke Nr. 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138 und 2139, KG Leobendorf) der Marktgemeinde Leobendorf eine Bausperre erlassen.

Die Abgrenzung ist der beiliegenden Plandarstellung, die einen wesentlichen Bestandteil dieser Verordnung darstellt, zu entnehmen.

#### **§ 2 Ziel**

Die Marktgemeinde Leobendorf beabsichtigt, eine Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (Abänderung Flächenwidmungsplan) durchzuführen.

Die ggst. Grundstücke weisen einerseits sehr große Grundstückstiefen und streifenförmige Grundstückskonfigurationen, sowie andererseits sehr kleinförmige Parzellenstrukturen auf. Diese stellen für eine künftige Erschließung und Bebauung keine optimal geeignete Struktur dar.

Die Marktgemeinde Leobendorf plant nun, aufbauend auf den gesetzlichen Vorgaben des NÖ Raumordnungsgesetzes, zur Steuerung und zur Sicherstellung einer geordneten siedlungsstrukturellen Entwicklung der Wohnbebauung in einem Bereich, der Mängel in der Konfiguration (teilweise sehr kleine Grundstücke bzw. großflächige Baulandreserve) aufweist, konkrete Vorgaben für die weitere Nutzung und Teilung bzw. Zusammenlegung der Flächen zu definieren und diese durch geeignete Maßnahmen im Flächenwidmungsplan zu verankern.

Die Bausperre verfolgt das Ziel eine Neuteilung der noch unbebauten Grundstücke zu erreichen, um mögliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, die dem Ziel der geplanten Überarbeitung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes widersprechen.

Aufbauend auf den aktuellen Planungsgrundlagen sollen die derzeit rechtsgültigen Festlegungen im Flächenwidmungsplan auf den o.a. Grundstücken fachlich überprüft und entsprechende Änderungen durchgeführt werden (z.B. Festlegung einer Aufschließungszone). Zur Steuerung und zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung der Wohnbebauung im ggst. Bereich plant die Gemeinde konkrete Vorgaben für die weitere Nutzung und Teilung der Flächen im Rahmen der genannten Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes zu definieren.

### **§ 3 Zweck**

Die Bausperre erfolgt zur Sicherung der Durchführung der beabsichtigten Überarbeitung des örtlichen Raumordnungsprogrammes. Zweck der Bausperre ist eine geordnete Siedlungsentwicklung sicherzustellen.

Entsprechend dem oben definierten Ziel der geplanten Prüfung der festgelegten Widmungsart ist während der Bausperre keine Bebauung oder Nutzung im Sinne der derzeit rechtskräftigen Widmung zulässig.

### **§ 4 Rechtskraft**

Die Verordnung tritt gemäß § 59 Abs. 1 NÖ Gemeindeordnung 1973, LGBl 1000-0 i.d.g.F., mit dem Tag der Kundmachung in Kraft.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 1 (GR Franz Holzer)

## **5 Löschung Wiederkaufsrecht – Gst. 2336/13, KG Tresdorf**

#### **Sachverhalt:**

Mit E-Mail vom 25.08.2023 hat die Soluto GmbH um Löschung des für die Marktgemeinde Leobendorf einverleibten Wiederkaufsrechtes für folgende Liegenschaft angesucht:

EZ 1174, GST-NR 2336/13, KG 11019 Tresdorf, Zagler Straße 4, 2111 Tresdorf

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge auf das zu Gunsten der Gemeinde unter 1a, ob der Liegenschaft EZ 1174, GSt-Nr 2336/13, KG 11019 Tresdorf einverleibte Wiederkaufsrecht vorbehaltlos und unwiderruflich verzichten und die ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung erteilen, dass ohne weiteres Zutun der Gemeinde, jedoch nicht auf ihre Kosten, die Löschung dieser Rechte in den Lastenblättern der oben genannten Liegenschaft einverleibt werden kann.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Verzicht auf das zu Gunsten der Gemeinde zu CLNR 1a, ob der Liegenschaften EZ 1174, GST-NR 2336/13, KG 11019 Tresdorf einverleibte Wiederkaufsrecht vorbehaltlos und unwiderruflich zu und erteilt die ausdrückliche Einwilligung und Zustimmung, dass ohne weiteres Zutun der Gemeinde, jedoch nicht auf ihre Kosten, die Löschung dieser Rechte in den Lastenblättern der oben genannten Liegenschaften einverleibt werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Vorsitzende schließt, nachdem alle Punkte behandelt wurden, die Sitzung um 18:50 Uhr.

Die Schriftführerin:

Mag. Dagmar Pertl

Gemeinderat SPÖ:

GR Johann Piesinger

Gemeinderat GRÜNE:

GfGR Alexandra Adler

Gemeinderat LKR:

GR Jürgen Punzet

Die Vorsitzende:

Bgm. Magdalena Batoha

Gemeinderat ÖVP:

Vzbgm. Josef Bauer

Gemeinderätin FPÖ:

GR Ina Aigner