



# MARKTGEMEINDE LEOBENDORF

2100 Leobendorf, Stockerauer Straße 9, NÖ

*Weinviertel*

## PROTOKOLL der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 15.02.2024

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

Sitzungsbeginn: 19:00 Uhr

Sitzungsende: 22:30 Uhr

### **Anwesend waren:**

#### Vorsitzende:

Bgm. Magdalena Batoha ÖVP

#### Stv. Vorsitzender:

Vzbgm. Josef Bauer ÖVP

#### Mitglieder:

GfGR Andrea Hohenecker	ÖVP
GfGR Johann Reinsperger	ÖVP
GfGR Rudolf Göttinger	ÖVP
GfGR Roland Boigner	SPÖ
GR Adolf Schmid	ÖVP
GR Franz Holzer	ÖVP
GR Manfred Dam	ÖVP
GR Karl Dostal	ÖVP

GR Corinna Horn	ÖVP
GR Tina Scherrer	ÖVP
GR Josef Thyri	ÖVP
GR Johann Piesinger	SPÖ
GR Martin Brunner	SPÖ (bis 21:35 Uhr)
GR Josef Buchner	SPÖ
GR Rudolf Stroissnig	GRÜNE
GR Daniela Kremsberger	GRÜNE
GR Ina Aigner	FPÖ

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

GfGR Angelika Seidl	ÖVP
GfGR Alexandra Adler	GRÜNE
GR Johann Paul	ÖVP
GR Erich Scheichl	ÖVP
GR Pamela Trenz	GRÜNE
GR Jürgen Punzet	LKR

Schriftführung:

Christian Jäger

<b>Tagesordnung:</b>
----------------------

- 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 Leitungskataster Oberrohrbach
  - a. Förderungsvertrag nach Umweltförderungsgesetz
  - b. Zusicherung gemäß § 2 NÖ Wasserwirtschaftsfondsgesetz
- 5 KG Leobendorf, grundbücherliche Durchführung
  - a. gem. § 13 LiegTeilG GZ 40711
  - b. Genehmigung Vermessungsurkunde GZ 1258
- 6 Radland NÖ, Nachtrag zum Kooperationsvertrag v. 14.12.2022
- 7 Löschung Wiederkaufsrecht, El Ghazbouri
- 8 Wohnungsvergabe Oberrohrbach, Hofstraße 24/1/2
- 9 Anschaffung FF Leobendorf
  - a. Aufhebung GR-Beschluss vom 6.12.2023, Top 14 b.
  - b. Ankauf HLFA3
- 10 Subvention Musikverein Leobendorf 2023

- 11 Einmalige Subvention Musikverein „10 Jahre Musikverein“
- 12 Subvention Pfarrkinderlager 2024
- 13 KG Leobendorf, Räumung Rohrbach
- 14 Gebührenanpassung
  - a. Hüttenverleih
  - b. Mietpreise Grunerhof (inkl. Reinigung)
- 15 Raumordnung
  - a. 30. Änderung Flächenwidmungsplan
  - b. Baulandmobilisierungsvertrag mit Fa. Mondi
  - c. 1. Änderung Bebauungsplan

## 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 06.12.2023 wird kein Einwand erhoben. Es gilt als genehmigt.

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

Die Bürgermeisterin gibt die Termine für die Sitzungen des Gemeindevorstandes und des Gemeinderates im Jahr 2024 bekannt:

- Sitzungen Gemeindevorstand: 13.03.2024, 19.06.2024, 18.09.2024, 04.12.2024
- Sitzungen Gemeinderat: 21.03.2024, 27.06.2024, 26.09.2024, 12.12.2024

Bei Bedarf sind Sitzungen zu folgenden Terminen vorgesehen:

- Gemeindevorstand: 23.10.2024
- Gemeinderat: 31.10.2024

#### Berichte der Bürgermeisterin:

Die Bürgermeisterin berichtet über die Betriebsstatistik von Bezirk Korneuburg ISTmobil. Im Zeitraum Juli bis September 2023 wurden 5.314 Fahrten (+ 22,6 % gegenüber dem Vorquartal April bis Juni 2023) abgewickelt und 6.806 Personen (+ 32,1 %) befördert.

#### Bericht des Prüfungsausschusses:

Am 16.01.2024 fand eine unvermutete Sitzung des Prüfungsausschusses statt:

Hauptkassa:

Frau Verena Hofbauer öffnete um 18:00 Uhr die Hauptkassa und ermittelte die Geldbestände. Der Hauptkassenbestand betrug € 356,56 und stimmte mit dem

Kassabuch und dem Buchungsjournal überein. Die Hauptkasse wurde um 18:07 Uhr im Beisein der Mitglieder des Prüfungsausschusses wieder geschlossen.

Überprüfung des aktuellen Buchungsabschlusses:

Nach Vorlage des aktuellen Tagesabschlusses des Buchungsjournals sowie der letzten Kontoauszüge wurde ein Istbestand sämtlicher Zahlungswege, einschließlich Hauptkasse in Höhe von € 1.106.431,08 festgestellt.

Der Saldo der Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Hauptkasse in Höhe von € 1,106.431,08 stimmt mit dem Istbestand überein.

Stellungnahme des Prüfungsausschusses:

Die im Rahmen der unvermuteten Prüfung erfolgte Kassen- und Gebarungsbestandsaufnahme ergab die Übereinstimmung zwischen dem buchhalterischen Soll- und Istbestand.

In der anschließenden nicht öffentlichen Sitzung des Prüfungsausschusses wurden im Rahmen der Abgabenvorschreibung in einem ersten Schritt die Kanalabgaben geprüft.

Anhand der Rechnungsabschlüsse der letzten drei Jahre stellen die Mitglieder des Prüfungsausschusses rückläufige Einnahmen bei den Kanalabgaben fest:

Jahre	2021	2022	2023
Kanaleinmündung /Ergänzung	€ 90.342,30	€ 39.614,07	€ 16.731,06

Seitens des Bauamtes wird eine Liste mit allen Fertigstellungsmeldungen des Jahres 2023 vorgelegt. Von den insgesamt 108 Fertigstellungsmeldungen wurde bis dato noch keine bearbeitet, sodass sämtliche Vorschreibanlässe des Jahres 2023 noch nicht durchgeführt wurden.

Eine Kanaleinmündungsabgabe ist für den möglichen Anschluss an die öffentliche Kanalanlage zu entrichten. Ändern sich die der Bemessung der Kanaleinmündungsabgabe zu Grunde gelegten Berechnungsgrundlagen ist eine Ergänzungsabgabe zu entrichten, wenn sich durch die Änderung der Berechnungsgrundlagen gegenüber dem ursprünglichen Bestand eine höhere Abgabe ergibt. Die Abgabenschuld entsteht im Regelfall mit der Abgabe der Fertigstellungsanzeige.

Da im Bauamt neben den Kanaleinmündungs- und Wasseranschlussabgaben auch die Kanalbenützungsgebühren in einem Arbeitsschritt berechnet werden, fehlen bei verspäteten Vorschreibungen auch die Einnahmen bei den laufenden Gebühren. Der Prüfungsausschuss weist auf die Festsetzungsverjährung hin, die mit fünf Jahren gesetzlich begrenzt ist. Bei Fristüberschreitung würden der Gemeinde Abgabensprüche entgehen.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses empfehlen, sämtliche Vorschreibanlässe auf schnellstem Wege nachzuholen.

In einem weiteren Schritt wird darüber diskutiert, ob es im Rahmen der Vorschreibung der Liegenschaftsabgaben eine Möglichkeit gibt, zu kontrollieren, ob alle Hausbesitzabgaben einer Liegenschaft auch vorgeschrieben werden. Die Buchhaltung wird geben zu prüfen, ob die quartalsmäßige Probevorschriftung in Excel ausgegeben werden kann.

Des Weiteren wird über die Berechnung der Kanalgebühren gesprochen. Der Betriebsfinanzierungsplan, der der Gebührenkalkulation zu Grunde liegt, wird in Zusammenarbeit mit dem Land NÖ erstellt und die Verordnung der Landesregierung zur Prüfung vorgelegt. GR Buchner ersucht, dass ihm die Unterlagen der NÖ Landesregierung zur Verfügung gestellt werden.

Anschließend prüfen die Mitglieder des Prüfungsausschusses stichprobenartig einige Bauprojekte. Beispielsweise werden beim Bauvorhaben der J. Paul Immobilienbesitz GmbH Grundsteuer und Müllgebühren vorgeschrieben. Die Wasserabgaben schreibt die Stadtgemeinde Korneuburg vor. Kanalgebühren wurden bis dato noch keine vorgeschrieben.

Positiv erwähnt wird, dass das Mahnwesen der Gemeinde sehr gut funktioniert. Die Abgabenrückstände sind sehr gering und die Mahnläufe werden regelmäßig durchgeführt. Auch die Eingaben bei Gericht werden von der Gemeinde selbst durchgeführt, sodass keine zusätzlichen Kosten für die BürgerInnen entstehen.

#### Begehungen im Zusammenhang mit den Gebührenvorschriften

In der KG Oberrohrbach sollen im Jahr 2024 die Begehungen im Zusammenhang mit den Gebührenvorschriften fortgesetzt werden. Die Katastralgemeinden Unterrohrbach und Tresdorf sind bereits erledigt worden.

Positiv erwähnt wird, dass die neue Kollegin im Bauamt die Vermessungen im Rahmen der Begehungen grundsätzlich selbst durchführt. Dies führt auch zu Erleichterungen bei den anschließenden Berechnungen der Flächen. Zusätzlich wird die Gemeinde von der Projekt Wasser – Umwelt und Infrastruktur GmbH (Ing. Leopold Schwaiger) unterstützt, der vor allem im Industriegebiet unterstützend mitwirken soll.

#### Stellungnahme der Bürgermeisterin zur nicht öffentlichen Sitzung des Prüfungsausschusses am 16.01.2024:

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass ihr das Ausmaß der Versäumnisse hinsichtlich der Vorschreibung der Kanaleinmündungs- und Wasseranschlussabgaben sowie Kanalbenutzungsgebühren nicht bewusst war. Der Bauamtsleiter wurde bereits informiert. Ab sofort werden täglich drei Objekte berechnet und vorgeschrieben, um die Versäumnisse rasch zu beheben. Im Zuge dieser Angelegenheit hielt Bauamtsleiter DI Heinzl gegenüber der Bürgermeisterin fest, dass eine zusätzliche Mitarbeiterin/ein zusätzlicher Mitarbeiter im Bauamt dringend nötig wäre.

Zusätzlich informiert die Bürgermeisterin, dass – ressourcenbedingt – Begehungen im Zusammenhang mit den Gebührenvorschriften heuer nur in Oberrohrbach, nicht aber in Leobendorf, stattfinden werden.

#### **4 Leitungskataster Oberrohrbach**

##### **a. Förderungsvertrag nach Umweltförderungsgesetz**

##### **b. Zusicherung gemäß § 2 NÖ Wasserwirtschaftsfondsgesetz**

#### **Sachverhalte:**

##### **a. Förderungsvertrag nach Umweltförderungsgesetz**

Gegenstand des Förderungsvertrages mit der Antragsnummer C205645 ist die Förderung der Abwasserentsorgungsanlage, BA 102 Oberrohrbach LIS ABA + WVA. Die vorläufigen förderbaren Investitionskosten betragen € 220.000,00, die vorläufige Pauschale für das Leitungsinformationssystem € 53.460,00. Die Gesamtförderung von € 53.460,00 wird in Form von Bauphasen- und Finanzierungszuschüssen ausbezahlt.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Förderungsvertrag für die Abwasserentsorgungsanlage, BA 102 Oberrohrbach LIS ABA + WVA, mit der Antragsnummer C205645 annehmen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat nimmt den Förderungsvertrag für die Abwasserentsorgungsanlage, BA 102 Oberrohrbach LIS ABA + WVA, mit der Antragsnummer C205645 an.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

##### **b. Zusicherung gemäß § 2 NÖ Wasserwirtschaftsfondsgesetz**

Für den Bau der Abwasserentsorgungsanlage, BA 102 Oberrohrbach LIS ABA + WVA, liegt laut Schreiben vom 29.01.2024 die Zusicherung von Förderungsmitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds gemäß § 2 NÖ Wasserwirtschaftsfondsgesetz in der Höhe von € 13.365,00 bei vorläufig förderbaren Kosten von € 220.000,00 vor.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge die Zusicherung von Förderungsmitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds gemäß § 2 NÖ Wasserwirtschaftsfondsgesetz in der Höhe von € 13.365,00 annehmen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Annahme der Zusicherung von Förderungsmitteln aus dem NÖ Wasserwirtschaftsfonds gemäß § 2 NÖ Wasserwirtschaftsfondsgesetz in der Höhe von € 13.365,00.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

## **5 KG Leobendorf, grundbücherliche Durchführung**

### **a. gem. § 13 LiegTeilG GZ 40711**

### **b. Genehmigung Vermessungsurkunde GZ 1258**

#### **Sachverhalte:**

#### **a. gem. § 13 LiegTeilG GZ 40711**

In der Gemeinderatssitzung vom 26.09.2023, Top 18 („KG Leobendorf, GStNr. 2330, Entlassung aus dem öffentlichen Gut, 32 m<sup>2</sup>“), wurde nur das Trennstück 5 behandelt. Laut Teilungsplan 40711 vom 15.05.2023 sollen die Trennstücke 3 (6 m<sup>2</sup>, zu Focke), 4 (5 m<sup>2</sup>, zu Schiffer) – beide derzeit im Eigentum der Marktgemeinde Leobendorf, 6 (1 m<sup>2</sup>, öffentliches Gut der Marktgemeinde Leobendorf) zu Fam. Amon und Trennstück 7 (28 m<sup>2</sup>, öffentliches Gut der Marktgemeinde Leobendorf) an die Marktgemeinde Leobendorf zugemessen werden. Die Trennstück 3 und 4 sollen zu einem Zumessungspreis von € 15,00 pro m<sup>2</sup> verkauft werden. Sämtliche Kosten sind von den Käufern zu tragen.

#### **Antrag: (siehe GR 26.9.2023, 18)**

Der Gemeinderat möge zustimmen, die Trennstücke 3 und 4 zu einem Zumessungspreis von € 15,00 pro m<sup>2</sup> zu verkaufen, das Trennstück 6 vom öffentlichen Gut der Marktgemeinde Leobendorf an Fam. Amon und das Trennstück 7 vom öffentlichen Gut der Marktgemeinde Leobendorf an die Marktgemeinde Leobendorf zuzumessen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die Trennstücke 3 und 4 zu einem Zumessungspreis von € 15,00 pro m<sup>2</sup> zu verkaufen, das Trennstück 6 vom öffentlichen Gut der Marktgemeinde Leobendorf an Fam. Amon und das Trennstück 7 vom öffentlichen Gut der Marktgemeinde Leobendorf an die Marktgemeinde Leobendorf zuzumessen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

#### **b. Genehmigung Vermessungsurkunde GZ 1258**

Das Vermessungsbüro Molzer ZT GmbH aus Stetten hat eine Vermessungsurkunde GZ 1258 betreffend die Grundstücke Nr. 2145/8 und 2302/10, KG Leobendorf, welche im Eigentum der Marktgemeinde Leobendorf stehen vorgelegt und ersucht um Bewilligung der Vermessungsurkunde gemäß § 10 (1) NÖ BO 2014.

In der Gemeinderatssitzung von 06.12.2023, Top 9, waren die Grundstücke 2145/8 und 2302/10 im Betreff angeführt. Behandelt wurde aber nur das Grundstück 2145/8.

Die Teilflächen 4 und 5 sollen unentgeltlich an die jetzigen Grundstückseigentümer (Anm.: Christoph Schauer und Rainer Czellary) übergehen, da sie im Jahr 1983 von den damaligen Eigentümern unentgeltlich ans öffentliche Gut abgetreten wurden, die Gemeinde es damals allerdings verabsäumt hat, sie ins öffentliche Gut zu übernehmen. Aus diesem Grund sind gemäß §12 Abs. 8. NÖ Bauordnung diese Grundflächen wieder unentgeltlich zurückzuerstatten.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge der unentgeltlichen Zurückerstattung der Teilflächen 4 und 5 an die jetzigen Grundstückseigentümer zustimmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die unentgeltliche Zurückerstattung der Teilflächen 4 und 5 an die jetzigen Grundstückseigentümer.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**6 Radland NÖ, Nachtrag zum Kooperationsvertrag v. 14.12.2022**

**Sachverhalt:**

Bis jetzt wurde die nextbike-Station am Bahnhof Leobendorf-Kreuzenstein von der Radland GesmbH betrieben. Nun muss die Betreuung der Station von der Gemeinde übernommen werden, andernfalls würde sie aufgelassen werden. Durch die Übernahme der nextbike-Station durch die Marktgemeinde Leobendorf entstehen monatliche Mehrkosten von € 31,00 pro Rad (Anm.: 4 Räder). Dazu ist ein entsprechender Zusatz zum Kooperationsvertrag vom 14.12.2022 zu unterfertigen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge der Übernahme der Betreuung der nextbike-Station durch die Gemeinde und der Unterfertigung des Zusatzes zum Kooperationsvertrag vom 14.12.2022 zustimmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Übernahme der Betreuung der nextbike-Station durch die Gemeinde und stimmt der Unterfertigung des Zusatzes zum Kooperationsvertrag vom 14.12.2022 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

## 7 Löschung Wiederkaufsrecht, El Ghazbouri

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 01.02.2024 hat Frau El Ghazbouri um Löschung des für die Marktgemeinde Leobendorf einverlebten Wiederkaufsrechtes für folgende Liegenschaft angesucht:

EZ 167, GST-NR 219, KG 11012 Unterrohrbach, Badgasse 8, 2105 Unterrohrbach

### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge auf das zu Gunsten der Gemeinde unter 1a, ob der Liegenschaft EZ 167, GST-Nr 219, KG 11012 Unterrohrbach einverlebte 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 167, GST-NR 219, KG 11012 Unterrohrbach einverlebte 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

## 8 Wohnungsvergabe Oberrohrbach, Hofstraße 24/1/2

### **Sachverhalt:**

Folgende Gemeindewohnung ist neu zu vergeben und wurde auf der Homepage und an der Amtstafel der Marktgemeinde Leobendorf von 10. bis 23. Jänner 2024 kundgemacht: 2105 Oberrohrbach, Hofstraße 24/1/2, 80,3 m<sup>2</sup>

Es gab acht Bewerbungen für diese Wohnung. Aufgrund der eingelangten Ansuchen und der erarbeiteten Reihung des zuständigen Ausschusses nach den Vergaberichtlinien wird vorgeschlagen, diese Wohnung an Herrn Lucas Bernegger zu vergeben.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge die Gemeindewohnung 2105 Oberrohrbach, Hofstraße 24/1/2, 80,3 m<sup>2</sup>, an Herrn Bernegger Lucas, Mietbeginn 01.02.2024, vergeben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Vergabe der Gemeindewohnung 2105 Oberrohrbach, Hofstraße 24/1/2, 80,3 m<sup>2</sup>, an Herrn Bernegger Lucas, Mietbeginn 01.02.2024.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**9 Anschaffung FF Leobendorf**

- a. Aufhebung GR-Beschluss vom 6.12.2023, Top 14 b.**
- b. Ankauf HLFA3**

**Sachverhalte:****a. Aufhebung GR-Beschluss vom 6.12.2023, Top 14 b.**

Da die FF Leobendorf bei einem Einsatz am 03.12.2023 auf verschneitem Weg über den Böschungsrand rutschte und das FF-Auto kippte, ist es notwendig ein neues Fahrzeug anzuschaffen. Aus diesem Grund soll von der in der Gemeinderatssitzung vom 06.12.2023, Top 14 b., beschlossenen Anschaffung eines VRF Abstand genommen werden, um stattdessen ein neues HLFA 3 anschaffen zu können.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Beschluss vom 06.12.2023, Top 14 b. auf Grund der Notwendigkeit der Anschaffung eines HLFA 3 aufheben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Aufhebung des Beschlusses von 06.12.2023, Top 14 b. zu.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**b. Ankauf HLFA3**

Das neue HLFA 3 soll laut Angebot von der Firma Rosenbauer ca. € 540.000,00 kosten. Nach Refundierung der MwSt. bleiben noch ca. € 450.000,00 zur Bezahlung übrig. Von diesem Betrag können noch ca. € 40.000,00 für den Verkauf des alten Fahrzeuges abgezogen werden. Die FF Leobendorf wird für das Fahrzeug € 100.000,00 als Eigenleistung beitragen, sodass abzüglich einer Förderung durch das Land NÖ für die Marktgemeinde Leobendorf noch rund € 220.000,00 im Jahr 2024 zu bezahlen sind.

Da es sich um einen Notfall handelt, hat das Landesfeuerwehrkommando NÖ (Tulln) der FF Leobendorf ein Ersatzfahrzeug zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wird die FF Leobendorf von der Firma Rosenbauer bei der Produktion vorgereicht. Das Fahrgestell erhält die FF Leobendorf von der Bundesbeschaffung GmbH aus einem Pool der ÖBB.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge der Bereitstellung von rund € 220.000,00 für die Beschaffung eines neuen HLFA 3 für die FF Leobendorf zustimmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Bereitstellung von rund € 220.000,00 für die Beschaffung eines neuen HLFA 3 für die FF Leobendorf zu.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**10 Subvention Musikverein Leobendorf 2023****Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 16.01.2024 hat der Obmann des Musikvereins Leobendorf Kreuzenstein, Herr Florian Hasel, um Gewährung einer Jahressubvention in der Höhe von € 3.500 für das Jahr 2023 angesucht. Begründet wird das Ansuchen mit der sehr erfolgreichen Entwicklung des Vereins, der bei allen öffentlichen Auftritten in großen Publikumszuspruch seine Bestätigung findet.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem Ansuchen zustimmen und dem Musikverein Leobendorf Kreuzenstein eine Subvention in der Höhe von € 3.500,00 für das Jahr 2023 gewähren.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Ansuchen zu und gewährt dem Musikverein Leobendorf Kreuzenstein für das Jahr 2023 eine Subvention in der Höhe von € 3.500,00.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**11 Einmalige Subvention Musikverein „10 Jahre Musikverein“****Sachverhalt:**

Der Musikverein Leobendorf Kreuzenstein hat mit Schreiben vom 16.01.2024 anlässlich des 10-jährigen Jubiläums des Musikerballs am 17.02.2024 im Grunerhof um eine einmalige Subvention in Form eines Nachlasses der Miete für den Grunerhof angesucht.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge anlässlich des 10-jährigen Jubiläums des Musikerballs der einmaligen Subvention des Musikvereins Leobendorf Kreuzenstein zustimmen und die Miete für die Veranstaltung am 17.02.2024 im Grunerhof in der Höhe von € 850,00 nachlassen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt anlässlich des 10-jährigen Jubiläums des Musikerballs der einmaligen Subvention des Musikvereins Leobendorf Kreuzenstein durch Nachlass der Miete für die Veranstaltung am 17.02.2024 im Grunerhof in der Höhe von € 850,00 zu.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**12 Subvention Pfarrkinderlager 2024****Sachverhalt:**

Herr Mag. Leopold Reitprecht von der Pfarre Leobendorf/Tresdorf ersucht wieder um finanzielle Unterstützung für das Pfarrkinderlager, welches von 4. bis 10.08.2024 in Annaberg stattfinden wird.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge dem Subventionsansuchen zustimmen und für das Pfarrkinderlager 2024 eine Subvention von € 1.000,00 gewähren.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Subventionsansuchen zu und genehmigt für das Pfarrkinderlager 2024 eine Subvention in der Höhe € 1.000,00.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**13 KG Leobendorf, Räumung Rohrbach****Sachverhalt:**

Mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Korneuburg vom 13.03.1967 wurde den Gemeinden Leobendorf (85,5 %) und Spillern (14,5 %) die wasserrechtliche Bewilligung für die Regulierung des Rohrbaches erteilt. Damit einhergehend ist die Gemeinde auch für die Erhaltungsmaßnahmen (Räumung) zuständig. Bei einer Überprüfung von einem Organ der technischen Gewässeraufsicht wurde festgestellt, dass der Rohrbach bereits stark verlandet ist und eine Räumung erfolgen muss. Betroffen ist der Bereich zwischen B3 und Unterführung A22. Die Räumung der A22-Unterführung hat durch die ASFINAG, die der Bahn-Unterführung die ÖBB zu erfolgen.

Für die benötigten Leistungen liegt Angebot des Unternehmens Gerlinger über rund € 100.000,00 vor. Es ist mit einem Aushub von 3.000 m<sup>3</sup> (K 2) zu rechnen. Die Gesamtkosten werden zunächst von der Marktgemeinde Leobendorf übernommen. Der Anteil von 14,5 % der Marktgemeinde Spillern wird auf Basis der Abschlussrechnung an die Marktgemeinde Spillern verrechnet.

Nach kurzer Diskussion wird beschlossen, noch ein weiteres Angebot einzuholen und den Auftrag an den Bestbieter zu vergeben.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Kostenrahmen von rund € 100,000,00 beschließen. Vor Auftragsvergabe wird jedoch ein zweites Angebot eingeholt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Kostenrahmen von rund € 100,000,00 sowie die Vorgangsweise, ein weiteres Angebot vor der Auftragsvergabe einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**14 Gebührenanpassung**  
**a. Hüttenverleih**  
**b. Mietpreise Grunerhof (inkl. Reinigung)**

**Sachverhalte:**

**a. Hüttenverleih**

Seit Jahren gibt es immer wieder die Nachfrage, Hütten von der Gemeinde anzumieten. Die Hütten werden von Mitarbeitern des Bauhofes geliefert, aufgebaut und abgeholt. Da seit 2017 keine Preisanpassung erfolgte, wurden diese nun wie folgt überarbeitet:

- Für die An-/Ablieferung durch (Bauhof-MA) generell: **€ 100,00**
- Für den Hüttenverleih pro Woche (7 Tage): **€ 150,00**
- Für den Hüttenverleih am Wochenende: **€ 120,00**  
(für Gewerbetreibende und nicht Ortsansässige)
- Für den Hüttenverleih am Wochenende: **€ 60,00**  
(für ansässige Vereine, politische Vereinigungen der MG Leobendorf)

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge der Gebührenanpassung für den Verleih von Hütten ab 01.03.2024 wie vorgeschlagen zustimmen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Gebührenanpassung für den Verleih von Hütten ab 01.03.2024 wie vorgeschlagen zu.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

## b. Mietpreise Grunerhof (inkl. Reinigung)

Aufgrund der günstigen Mietpreise werden die Räumlichkeiten des Grunerhofs erfreulicherweise gut gebucht. Unerfreulich und Tatsache ist, dass es häufig zu beträchtlichen Verunreinigungen kommt, die aufwändig durch Gemeindepersonal beseitigt werden müssen. Daher sollen die Mietpreise des Grunerhofs um „Reinigungskosten“ angepasst und wie folgt ab 1. Juli 2024 erhöht werden (Preise in EUR inklusive 20 % MwSt.):

Raum	bis 3 Stunden	über 3 Stunden
<b>GRUNERHOF</b>		
Milleniumsaal EG & OG	450,00	900,00
EG (mit Tanzfläche und Bühne)	400,00	520,00
Empore exkl. Bar		250,00
OG (Empore, Wilczek- & Formbachsaal) exkl. Bar		430,00
Wilczek-Saal (ca. 75 Pers.) inkl. Kleinküche	100,00	160,00
Formbacher Saal (ca. 55 Pers.)	90,00	120,00
Ballveranstaltungen (o.Ä.) in allen Räumen		1.500,00
Ballveranstaltungen für Leobendorfer Vereine		900,00
Barbenützung (Empore, nur in Verbindung mit anderem Saal)		200,00
Disco-Keller		200,00
Disco-Keller (für Leobendorfer*innen)		150,00
Benützung Küche "KALT"		120,00
Benützung Küche "WARM"		180,00
Benützung Küche "KOCHEN"		350,00
Kautions*		500,00

\*bei extremer Verschmutzung werden mind. € 200,00 einbehalten

### Antrag:

Der Gemeinderat möge der Mietpreisanpassung ab 01.07.2024 wie vorgeschlagen zustimmen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Mietpreisanpassung ab 01.07.2024 wie vorgeschlagen zu.

### Abstimmungsergebnis:

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

- 15 Raumordnung**
- a. 30. Änderung Flächenwidmungsplan**
  - b. Baulandmobilisierungsvertrag mit Fa. Mondi**
  - c. 1. Änderung Bebauungsplan**

**Sachverhalte:**

**a. 30. Änderung Flächenwidmungsplan**

**1. Ausgangssituation**

Der Entwurf zur 30. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (ÖROP) der Gemeinde Leobendorf lag in der Zeit von 28.09.2023 bis 09.11.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes in elf Punkten.

Während der öffentlichen Auflage wurden folgende schriftlichen Stellungnahmen zu den vorliegenden Änderungspunkten der 30. Änderung abgegeben:

1. Wirtschaftskammer Korneuburg-Stockerau (übermittelt am 21. September 2023)
2. Beatrix Schenk (übermittelt am 02. Oktober 2023)
3. Marie-Theres Klaus und Christian Filz (eingelangt am 17. Oktober 2023)
4. Angelika Moser (eingelangt am 18. Oktober 2023)
5. Edeltraud Haller und Maria Hendler (eingelangt am 30. Oktober 2023)
6. Beatrix Schenk (eingelangt am 07. November 2023)
7. Romana Orlik (eingelangt am 07. November 2023)
8. Mag. Martina Martinelli vertreten durch Onz&Partner Rechtsanwälte (übermittelt am 08. November 2023)
9. Samuel Marius van den Bos, Jacqueline van den Bos, Vladimir van den Bos, Anna-Katharina van den Bos (übermittelt am 08. November 2023)
10. Rudolf Peter (eingelangt am 08. November 2023)
11. Mag. Oliver Prock (übermittelt am 08. November 2023)
12. Johann und Hermine Schaffer (eingelangt am 09. November 2023)
13. ImmoSA Liegenschafts- und Beteiligungsverwaltungs GmbH (übermittelt am 09. November 2023)

Am 24.07.2023 wurde die 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes erstmalig zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Das Auflageverfahren zur 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes und 1. Änderung des Bebauungsplanes musste nochmals gestartet werden.

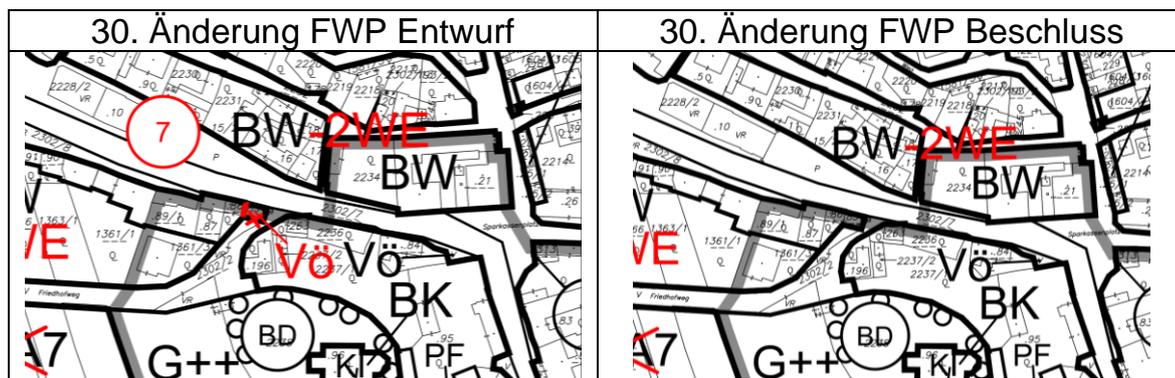
Während der erstmaligen Auflage sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

1. Rafael Eisler (eingelangt am 01. August 2023)
2. Mag. Martina Martinelli vertreten durch Onz&Partner Rechtsanwälte (übermittelt am 28. August 2023)
3. Angelika Moser (eingelangt am 01. September 2023)

4. Jürgen Frühling (eingelangt am 04. September 2023)
5. Bernhard Moser (eingelangt am 01. September 2023)
6. Waltraud Moser (eingelangt am 01. September 2023)

Zum Entwurf liegen ein Schreiben der Abteilung RU1 (MMag. Kaufmann) des Amtes der NÖ Landesregierung Zl. RU1-R-344/060-2023 vom 09. Jänner 2024 und ein Gutachten des ASV der Abteilung RU7 (RU7-O-344/084-2023 zu RU1-R-344/060-2023) vom 28. Dezember 2023 sowie eine Stellungnahme der Niederösterreichischen Agrarbezirksbehörde (ABB-LEÖK-I13/0064), vom 01. September 2023 vor. Im Rahmen eines Begutachtungstermines in der Gemeinde am 27. November 2023, konnten die wesentlichen inhaltlichen Fragen mit den ASV der Abteilung RU7, DI Hois und der Abteilung RU1, MMag. Kaufmann, geklärt werden. Weiters erfolgte am 17. Jänner 2024 erneut eine telefonische Abstimmung mit dem ASV DI Hois und am 01. Februar 2024 eine telefonische Abstimmung mit der zuständigen Juristin der Abteilung RU1, MMag. Kaufmann. Die ggst. Beschlussempfehlung bezieht sich auf die Ergebnisse der Begutachtung und den durchgeführten Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde und den Vertretern des Landes.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Besprechungen mit der Gemeinde wurde von Seiten der Gemeinde entschieden, einen Teil des Änderungspunktes 7 (Umwidmung von BA in Vö) vorerst zurückzustellen und den Änderungspunkt 7 in geänderter Form zu beschließen.



## 2. Stellungnahme Agrarbezirksbehörde (01.09.2023)

Von Seiten der Agrarbezirksbehörde wurde zusammenfassend festgestellt, dass nach Durchsicht der vorgelegten Unterlagen, der verfügbaren Fachinformationen und Orthofotos die erfolgten Abschätzungen der Auswirkungen auf den Artenschutz im Bericht nachvollziehbar sind. Maßgebliche Beeinträchtigungen sind unter Berücksichtigung der angeführten Maßnahmen keine zu erwarten.

Zum Änderungspunkt 1 wird von Seiten der Agrarbezirksbehörde allerdings angeführt, dass an den Randbereichen des Widmungsstandortes Vorkommen der Zauneidechse, eine geschützte Art gemäß NÖ Artenschutzverordnung, zu beobachten waren.

Um Verbotstatbestände aus naturschutzfachlicher Sicht ausschließen zu können, sind im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Vor den ersten Baueingriffen ist die Liegenschaft durch einen Experten für Reptilien auf etwaige Zauneidechsen abzusuchen und gegebenenfalls vorzufindende Individuen fachgerecht auf eine geeignete Fläche der Umgebung zu verbringen.
- In einem geeigneten, besonnten Randbereich des künftig zu realisierenden Bauvorhabens ist ein mind. 15 m<sup>2</sup> großes Zauneidechsen-Ersatzbiotop anzulegen (Kombination von Totholz, grobblockigem Steinmaterial und Sand als Eiablagefläche)

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zur oben angeführten Stellungnahme festgestellt werden, dass zur Sicherstellung der oben angeführten Maßnahmen zum Thema Artenschutz eine Ergänzung zum Baulandmobilisierungsvertrag vom 25.01.2024 erstellt und unterfertigt wurde.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen. Die entsprechende Ergänzung zum Baulandsicherungsvertrag ist im Rahmen der Gemeinderatssitzung zu beschließen und zu unterfertigen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen. Der Gemeinderat möge den entsprechenden Baulandsicherungsvertrag beschließen und unterfertigen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf und beschließt des Weiteren den entsprechenden Baulandsicherungsvertrag.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
 NEIN-Stimmen: 0  
 Enthaltungen: 0

**3. Gutachten Abt. RU7 DI Hois (28. Dezember 2023)**

Von Seiten des Amtssachverständigen DI Hois liegt zu den Entwurfsunterlagen eine Stellungnahme in Form eines Gutachtens zum Entwurf vor.

Die geplanten Änderungspunkte 6, 8, 9 und 10 werden positiv beurteilt. Bezüglich der Änderungspunkte 1, 2, 3, 4, 5, 7 und 11 werden zusätzliche, ergänzende Erläuterungen zu folgenden Punkten angeführt:

**3.1 Änderungspunkt 1: KG Leobendorf, Gfrei-B → BB, Vp**

Baulandmobilisierung:

In der Stellungnahme vom ASV wird darauf verwiesen, dass ein Baulandmobilisierungsvertrag abgeschlossen werden muss. Der Vertrag fehlt noch.

#### Verkehrsauswirkungen:

In Bezug auf die erwarteten mehr als 100 Fahrten/ha wird im Bericht auf die Übergangsbestimmungen zu Betriebserweiterungen verwiesen. Diese Übergangsbestimmungen können nach fachlicher Ansicht nur im gewidmeten BB und nicht für die Neuwidmung angewendet werden.

#### ad Baulandmobilisierung:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Anmerkungen festgestellt werden, dass die Gemeinde über den Sachverhalt informiert ist, dass Maßnahmen zur Baulandmobilisierung bei Erstwidmung von Bauland zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern vor der Beschlussfassung getroffen werden müssen. Ein Baulandsicherungsvertrag liegt lt. Gemeinde bereits vor.

#### ad Verkehrsauswirkungen:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Anmerkungen festgestellt werden, dass auf der Fläche, welche als private Verkehrsfläche gewidmet werden soll, rund 205 Fahrten/Tag und auf der Fläche, welche als Bauland Betriebsgebiet gewidmet werden soll, rund 20 Fahrten/Tag erwartet werden. Nach Rücksprache mit Frau MMag. Kaufmann ist keine Widmung als Bauland verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet erforderlich, da nur 20 Fahrten/Tag auf die Betriebsgebietsfläche entfallen. Allerdings sind die Verkehrsauswirkungen der gesamten Umwidmungsflächen abzuschätzen und es ist auf eine funktionsgerechte Anbindung an die bestehenden Verkehrsstrukturen zu achten. Aus diesem Grund wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt, in welcher die Auswirkungen der geplanten Umwidmungen (Vp und BB) beleuchtet und untersucht werden.

In dem verkehrstechnischen Gutachten vom Büro Schneider Counsult wird zusammenfassend festgestellt:

- Auf den Grundstücken soll ein Produktionswerk für Folienverpackungen der Firma Mondi Korneuburg GmbH errichtet werden.
- Die Erschließung zum Betriebsgebiet erfolgt über die B305 Liebherrstraße in den Industriepark Nord und weiter über die Girakstraße und Mc-Donalds-Straße. Die Erschließung zur privaten Verkehrsfläche (Parkplatz) erfolgt über die Gemeindefstraße ohne Namen bei der B305 (km 0,8).
- Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von in Summe von ca. 225 KFZ-Fahrten /Tag, 205 Fahrten/Tag durch die Widmung private Verkehrsfläche (Vp) und 20 Fahrten/Tag durch die Widmung Bauland Betriebsgebiet (BB), sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Zuge der B305, Girakstraße und Mc-Donalds-Straße zu erwarten.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen. Der entsprechende Baulandsicherungsvertrag ist im Rahmen der Gemeinderatssitzung zu beschließen und zu unterfertigen.

#### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen. Der

Gemeinderat möge den entsprechenden Baulandmobilisierungsvertrag beschließen und unterfertigen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf und beschließt des Weiteren den entsprechenden Baulandmobilisierungsvertrag.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**3.2 Änderungspunkt 2: Teile des Gemeindegebietes, Glf → Gfrei-L**

Von Seiten des ASV wird angemerkt, dass zur besseren Nachvollziehbarkeit der Maßnahme neben der Fotodokumentation ein Übersichtsplan hilfreich wäre, auf dem die betroffenen Flächen dargestellt sind (Übertrag vom dreidimensionalen Foto der Sichtbeziehungen auf zweidimensionalen Plan).

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Anmerkungen festgestellt werden, dass entsprechend den Anmerkungen des ASV eine Plandarstellung erstellt wurde, in welcher die geplante Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf) in Grünland Freihaltefläche für Landschaftsschutz (Gfrei-L) sowie die Sichtachsen und Blickbeziehungen dargestellt sind.

*Beschlussempfehlung:* Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Nach eingehender Diskussion beschließt der Gemeinderat, dass der gegenständliche Änderungspunkt zurückgestellt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

**3.3. Änderungspunkt 3: Gemeindegebiet, Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland-Wohngebiet**

Folgende Anmerkungen wurden vom ASV zum Änderungspunkt 3 festgehalten:

### Zur Analyse der Wohneinheiten:

- Im Zentrum gibt es auf den Parz. Nr. 79 und 80 dichte Bauformen, die nicht erfasst sind
- Die 6WE auf der benachbarten Parz. .77 sind fraglich gemäß Luftbild
- Auf Parz 2211 sind 4WE dargestellt, das Grundstück ist noch unbebaut
- Nördlich Schwemmweg (Parz. 3059 et.al.) besteht eine neue Wohnhausanlage im BA die nicht erfasst ist

### Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Eine ÖEK-Übereinstimmung ist nicht geprüft im Hinblick auf Ziele, Maßnahmen.

### Verdichtung

Mit der gewählten Vorgangsweise einer weitgehenden Beschränkung wird ausgenommen von einem kleinen Teilbereich im Zentrum von Leobendorf jede weitere Verdichtung im BW verhindert. Bei dieser gewählten Vorgangsweise ergeben sich auch Nachteile, die in die Planungsüberlegungen bzw. Abwägung einbezogen werden sollten. Beim Großteil der von der Einschränkung betroffenen Flächen handelt es sich zwar um klassische Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiete. Von der Einschränkung sind aber auch Flächen in zentrumsnaher Lage mit bester Versorgungsinfrastruktur, Baublöcke mit bereits bestehenden Verdichtungsansätzen (z. B. Baublöcke westlich Dr. Ansorge-Straße beim Kindergarten und am Schlossweg), aber auch großflächigen Aufschließungszonen in Zentrumsnähe betroffen, für die aktuell noch kein struktureller Charakter besteht, der überformt werden könnte. In derartigen Bereichen wäre eine Abwägung wichtig, inwieweit eine Verdichtung weiterhin ermöglicht werden soll. Damit könnte auch eine gewisse Vielfalt beim Wohnraumangebot gewährleistet und einem wichtigen Ziel der Raumordnung, nämlich *„eine möglichst flächensparende verdichtete Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Bedachtnahme auf die Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel“* besser entsprochen werden. In dieser Hinsicht sollte die Festlegung nochmals überprüft werden<sup>1</sup>.

Weiters wird hinterfragt, warum der Bestand mit aktuell 3WE auf 2WE eingeschränkt wird. In diesen Fällen kann der strukturelle Charakter nicht geltend gemacht werden. Entlang der Stockerauer Straße ist die Abgrenzung zwischen BW und BW-2WE nicht nachvollziehbar. Auf welchen Überlegungen beruhen die Grenzziehung und Differenzierung?

### ad Analyse der Wohneinheiten

Die Analyse der Wohneinheiten basiert auf dem Verwaltungsbericht der Marktgemeinde Leobendorf aus dem Jahr 2022. Die angesprochenen Grundstücke wurden entsprechend ihrer Aufteilung der Wohneinheiten von der Gemeinde überprüft und in der Plandarstellung aktualisiert.

---

<sup>1</sup> Im Rahmen des Begutachtungstermins haben sich dazu neue Aspekte ergeben, die ergänzend dokumentiert werden sollen. So soll etwa mit der Einschränkung die Kontrolle und der Ermessensspielraum der Gemeinde über Verdichtungen gewahrt bleiben, was eine Lockerung im Einzelfall nicht ausschließt.

#### ad ÖEK

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Leobendorf wurde festgestellt, dass aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde im Bezirk Korneuburg (naturräumliche Gegebenheiten, Verkehrsanbindung, Nähe zu Wien) und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung von einer weiteren Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2025 auszugehen ist. Dem Leitziel zufolge strebt die Gemeinde langfristig, entsprechend dem Szenario „Gebremstes Wachstum“, ein Bevölkerungswachstum bis ca. 6.550 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitzer) an.

Dementsprechend wurde als Maßnahme festgelegt, dass sämtliche raumrelevante Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) auf die zu erwartende bzw. angestrebte Bevölkerungszahl abzustimmen sind.

Nach Rückmeldung der Gemeinde wohnen derzeit 6.467 (Stichtag 25.01.2024) EinwohnerInnen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in der Marktgemeinde Leobendorf. Damit kann das Ziel, ein Bevölkerungswachstum von ca. 6.550 EinwohnerInnen bis zum Jahr 2025, erreicht werden. Aus diesem Grund soll bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf eine maßvolle Verdichtung geachtet werden und nur in jenen Bereichen eine höhere Verdichtung zugelassen werden, sofern dies den definierten Standortkriterien (siehe nähere Ausführungen im Bereich „Verdichtung“) entspricht und im Einklang mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde ist.

Ein weiteres Ziel, welches mit der ggst. Änderung verfolgt wird, ist „Nachverdichtung in Altortgebieten prüfen“. Grundsätzlich ist es Ziel der Gemeinde innerhalb der Ortskerne bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Da diese Nachverdichtungsmaßnahmen häufig Auswirkungen auf den gewachsenen Ortskern haben können, ist zu prüfen, inwieweit sich neue Bauvorhaben in das Ortsbild bzw. die umgebenden Strukturen einfügen. Dabei sind auch die verkehrlichen Rahmenbedingungen im Vorfeld eines Vorhabens zu prüfen. Es ist darauf zu achten, dass das Bauvorhaben den Strukturen des Umgebungsbereiches entspricht. Daher soll vorerst das Bauland Wohngebiet mit maximal zwei bzw. drei Wohneinheiten beschränkt werden. Sofern ein konkreter Bedarf gegeben ist und die örtlichen Gegebenheiten eine Verdichtung zulassen, kann eine Umwidmung in Bauland Wohngebiet ohne Beschränkung erfolgen.

Da im Örtlichen Entwicklungskonzept ein Zeithorizont der Bevölkerungsentwicklung bis 2025 vorgesehen ist, plant die Gemeinde in den nächsten Jahren das ÖEK zu überarbeiten.

#### ad Verdichtung

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine übermäßige Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen.

Für künftige Adaptierungen der zulässigen Wohneinheiten soll zum einen eine Grundlagenkarte mit den strukturellen Gegebenheiten der Gemeinde (Ortszentrum, Gebiet mit dörflichem Charakter, verdichteter Bereich, ...) erstellt werden. Anhand dieser Grundlagen und eines Kriterienkataloges (mögliche Kriterien siehe unten) sollen Bereiche identifiziert werden, die grundsätzlich für verdichtete Bebauungsstrukturen geeignet sein können. Sofern künftig ein konkreter Bedarf vorliegt und die örtlichen Gegebenheiten eine Verdichtung zulassen, kann eine Umwidmung von Bauland Wohngebiet maximal zwei Wohneinheiten (BW-2WE) oder Bauland Wohngebiet maximal drei Wohneinheiten (BW-3WE) in Bauland Wohngebiet (BW) erfolgen.

Folgende Kriterien sind exemplarisch bei einer künftigen Umwidmung von BW-2WE/BW-3-WE in BW zu beachten:

- Lage und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr
- Ausreichend Kapazitäten der sozialen und technischen Infrastruktur
- Harmonische Eingliederung in das Ortsbild (Bewahrung und Sicherung der kleinteiligen Bebauungsstruktur)
- Entfernung zum Ortszentrum, den zentralen Einrichtungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge
- Lage im Bereich bestehender bzw. ökonomisch herstellbarer Verkehrserschließung
- Vermeidung von Nutzungskonflikten
- Erhebung bestehender Strukturtypen (Ortszentrum, Gebiet mit dörflichem Charakter, verdichteter Bereich, Einfamilienhausgebiet, ...) zur Vermeidung dezentraler Verdichtungsgebiete

Auf die Frage im Gutachten, warum die Grundstücke, wo bereits drei Wohneinheiten im Bestand vorhanden sind mit zwei Wohneinheiten beschränkt werden, wurde nach Rücksprache mit der Gemeinde beschlossen, dass diese Grundstücke im Beschluss mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten beschränkt werden sollen. Auf dem Grundstück Nr. 122/1, KG Oberrohrbach befindet sich ein Gebäude mit einer Wohneinheit sowie Fremdenzimmer. Aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur mit mehreren Fremdenzimmern soll das ggst. Grundstück auch mit maximal drei Wohneinheiten statt zwei Wohneinheiten beschränkt werden.

*Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen den ggst. Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den ggst. Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den ggst. Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**3.4 Änderungspunkt 4: KG Tresdorf, BA → Vö, Vö → BA**

Die Begründung ist aus Sicht des ASV fachlich unzureichend. Wesentlich wären Aussagen zur Bedeutung der Weyerstraße für die Verkehrserschließung und zu aktuellen bzw. erwarteten Problemen bei der Verkehrsabwicklung. Ansonsten unproblematisch.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Anmerkungen ergänzt werden, dass in dem Änderungsbereich viele langgezogene Grundstücke vorhanden sind. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass es vermehrt zur Teilung von Grundstücken im Hintausbereich gekommen ist und eine Zufahrt über die Weyergasse anstatt der Oberen Hauptstraße erfolgt. Um eine funktionsgerechte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen, soll die Weyergasse als Planungsziel der Gemeinde im Flächenwidmungsplan auf eine Breite von 6,5 m verbreitert werden. Dieser Änderungspunkt stellt eine Planungsabsicht der Gemeinde dar und bildet nicht den Bestand ab. Die Änderung des Flächenwidmungsplanes soll der Verbesserung der Erschließungsqualität unverbauter Grundstücke dienen. Außerdem soll dadurch ein Wildwuchs an partiellen Abtretungen verhindert werden. Daher soll eine einheitliche Abtretungsbreite erfolgen.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**3.5 Änderungspunkt 5: KG Leobendorf, BB, BA → BW, BW-2WE, BK-6WE, BK-HE, Vp****a. BB, BA => BK-HE**

Die Widmungsänderung soll den Ausbau des dortigen Supermarktes ermöglichen. Das Areal befindet sich innerhalb der Zentrumszone. Mögliche Verkehrsauswirkungen sind geprüft, dazu liegt eine verkehrstechnische Untersuchung vor.

**b. BA => BK-6WE**

Das Areal grenzt im Norden und Osten nur durch Verkehrsflächen getrennt an BK bzw. BW mit ähnlicher Struktur ohne Beschränkung. Die geplante Einschränkung auf 6WE ist daher nicht nachvollziehbar und müsste näher begründet werden.

Aufgrund der Änderung der Widmungsart müssten Maßnahmen zur Mobilisierung von noch unbebauten Grundstücken vorgesehen werden.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der Anmerkung, warum das Bauland Kerngebiet mit maximal sechs Wohneinheiten beschränkt wird, erwidert werden, dass die Grundstücke laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Bauland Agrargebiet gewidmet sind, auf welchem die Errichtung von maximal vier Wohneinheiten zulässig ist. Auf diesen Grundstücken besteht kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr und es wird in Zukunft in diesem Bereich auch keine landwirtschaftliche Nutzung mehr angestrebt. Ziel der Gemeinde ist es, den gegenständlichen Bereich an die Nutzungsstrukturen des Umgebungsbereiches anzupassen, um potenzielle Nutzungskonflikte zu vermeiden. Auch für diesen Bereich soll die Vorgehensweise (wie in Kapitel 0 beschrieben) verfolgt werden, dass anhand einer ergänzenden Grundlagenforschung und einem definierten Kriterienkataloges Bereiche identifiziert werden, die für verdichtete Bebauung geeignet sind, Anwendung finden.

Gemäß § 17 Abs. 1 NÖ ROG darf bei der Änderung von Baulandwidmungsarten von einer Mobilisierungsmaßnahme dann abgesehen werden, wenn diese im Einzelfall zur Erreichung der Planungsmaßnahme nicht zwingend erforderlich erscheint oder zu einer ungünstigen Siedlungsentwicklung führen würde. Die ggst. Änderung der Baulandwidmungsart von Bauland Agrargebiet (BA) in Bauland Kerngebiet (BK) zielt darauf ab, die Flächenwidmung an die tatsächliche bzw. geplante Nutzung anzupassen und zukünftig mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Für die Erreichung der Planungsmaßnahme ist somit keine Mobilisierungsmaßnahme erforderlich.

**c. BB => BW-2WE, BW**

Es handelt sich um ein ehemals betrieblich genutztes Grundstück in zentraler Lage (Parz .450). Die Fläche grenzt nach der Änderung der Flächenwidmung an 2 Seiten an

BK. Aufgrund dieser Struktur und Widmungssituation ist nicht nachvollziehbar, warum BW-2WE und nicht BK gewidmet wird. Die Begründung für die Einschränkung auf 2WE (Sicherung struktureller Charakter) trifft im Hinblick auf den Baubestand mit Betriebsobjekten jedenfalls nicht zu.

Aufgrund von Größe und Zentrumslage würde sich das Grundstück sehr gut für öffentliche Einrichtungen oder einen Wohnungsbau eignen. Empfehlung: Gibt es Überlegungen für einen Ankauf durch die Gemeinde oder einen Bauträger? Das sollte besser vor der Umwidmung mit der damit verbundenen Wertsteigerung erfolgen.

Zum Altstandort (Tankstelle) fehlt noch die Rückmeldung der Abt. WA2.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zur Anmerkung, warum der ggst. Bereich nicht in BK umgewidmet wird festgehalten werden, dass es mehrere Planungsüberlegungen, wie die Widmung des ggst. Bereiches adaptiert und an die geplanten Nutzungen angepasst werden kann, gab. Die geplante Änderung stellt nach diversen Gesprächen mit der Gemeinde die aus fachlicher Sicht beste Variante dar, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Da sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde befinden und ein Verkauf in naher Zukunft nicht geplant ist, ist eine Errichtung von öffentlichen Einrichtungen bzw. Wohnungsbau, der sich harmonisch in den Umgebungsbereich einfügt, nicht absehbar.

Um die Entwicklung des ggst. Bereiches steuern zu können und Entwicklungen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken können, zu vermeiden, soll auch für diesen Bereich die Vorgehensweise (wie in Kapitel 0 beschrieben) verfolgt werden, dass anhand einer ergänzenden Grundlagenforschung und einem definierten Kriterienkataloges Bereiche identifiziert werden, die für verdichtete Bebauung geeignet sind, Anwendung finden.

Zum Altstandort (Tankstelle) wurde in der Rückmeldung der Abt. WA2, vom 26. Mai 2023 bekannt gegeben, dass gemäß den Eintragungen in der Datenbank in den Jahren 1955 bis 1996 eine Tankstelle und eine Metallpressung, -zieherei und Schmiede betrieben wurde. Besonders bei Tankstellen ist der begründete Verdacht gegeben, dass der Untergrund mit Mineralölprodukten verunreinigt ist. Bei der angestrebten Nutzung wäre daher im Vorfeld durch Unterlagen (Gewerbeakt BH, Untergrundaufschlüsse) nachzuweisen, ob die Nutzung der geplanten Widmung beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund wurde von der Marktgemeinde Leobendorf der Akt der WST1 (Kennzeichen Anschreiben WST1 -> WST1-AA-1135/0174-2023) eingesehen und folgendes zur Fragestellung der Abteilung WA2 festgestellt:

1. Die Bescheid-Auflagen zur Stilllegung der Tankstelle wurden eingehalten.
2. Es wurden am 20.02.1997 Bodenproben entnommen und lokale Grenzwertüberschreitungen festgestellt, wobei das damalige Gutachten von Fa. Geodata bescheinigt, dass das Kontaminationsausmaß relativ gering ist.
3. Seitens der Abteilung WA2, DI Tschinkowitz, wurde am 12.08.1997 festgestellt, dass von einer Sanierung abgesehen werden kann.

- a. Die von DI Punesch im Schreiben WA2-A-115/025-2023 gestellte Frage nach einer „künftigen Sanierung des Altstandortes“ ist aus unserer Sicht somit obsolet
- b. Der Altstandort kann aus Sicht der MG Leobendorf und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie in Zusammenschau mit der Abfrage des Verdachtsflächenkatasters – und da die Belastungen lt. Unterlagen von 1997 gering und lokal sind – bei einer Nutzung mit Bauland-Widmung nicht verhindert und auch nicht erschwert werden.

Die Behälter sind allesamt im Boden verblieben und aufgefüllt worden, wobei die bescheidmäßig vorgeschriebenen Maßnahmen (Entleerung, Reinigung, Entgasung, Verfüllung, etc.), wie anbei ersichtlich, erfüllt wurden.

Der Rückmeldung der WA2 vom 18. September 2023 zufolge sind die Nutzer der ggst. Grundstücke in Kenntnis zu setzen, dass

- In Zusammenhang mit allfälligen zukünftigen Bauvorhaben bzw. der Befestigung von Oberflächen ist zu berücksichtigen, dass in Abhängigkeit der Art der Ableitung der Niederschlagswässer Schadstoffe **zusätzlich mobilisiert** werden können.
- Aushubmaterial im Bereich der Tankstelle ist erheblich verunreinigt.
- Bei der Errichtung von Brunnen ist die **Eignung des Grundwassers** vor einer Nutzung zu prüfen

Weiters wird in der E-Mail vom 13.02.2024 von DI Punesch angemerkt, dass gemäß AWG (Deponieverordnung) bei Aushubarbeiten eine Vorerkundung durch eine Untersuchungsanstalt erforderlich ist.

Die Eigentümer wurden schriftlich per E-Mail am 19. September 2023 über diesen Sachverhalt in Kenntnis gesetzt.

d. BA => BW-2WE

Der als BA gewidmete Baublock ist an allen Seiten von BW-Widmungen umgeben. Die Umwidmung von BA in BW stellt daher eine Homogenisierung dar und ist grundsätzlich begründet. Die Einschränkung auf 2WE bedeutet allerdings eine Verschlechterung gegenüber derzeitiger BA-Widmung mit 4WE und ist angesichts der zentralen Lage zu hinterfragen. Aufgrund der Änderung der Widmungsart müssten Maßnahmen zur Mobilisierung der noch unbebauten Grundstücke vorgesehen werden (betrifft Parz. Nr. 1392/1, 1387/1, 1387/3, 1385/5).

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Anmerkungen ergänzt werden, dass die Grundstücke laut rechtskräftigem Flächenwidmungsplan als Bauland Agrargebiet gewidmet sind, auf welchem die Errichtung von maximal vier Wohneinheiten zulässig ist. Auf diesen Grundstücken besteht kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr und es wird in Zukunft in diesem Bereich auch keine landwirtschaftliche Nutzung angestrebt. Ziel der Gemeinde ist es den gegenständlichen Bereich an die Nutzungsstrukturen des Umgebungsbereiches anzupassen, um Nutzungskonflikte zu

vermeiden. Auch für diesen Bereich soll die Vorgehensweise wie unter Kapitel 0 beschrieben, Anwendung finden.

Gemäß § 17 Abs. 1 NÖ ROG darf bei der Änderung von Baulandwidmungsarten von einer Mobilisierungsmaßnahme dann abgesehen werden, wenn diese im Einzelfall zur Erreichung der Planungsmaßnahme nicht zwingend erforderlich erscheint oder zu einer ungünstigen Siedlungsentwicklung führen würde. Die ggst. Änderung der Baulandwidmungsart von Bauland Agrargebiet (BA) in Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten (BW-2WE) zielt darauf ab, die Flächenwidmung an die tatsächliche Nutzung anzupassen und zukünftig mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden. Für die Erreichung der Planungsmaßnahme ist somit keine Mobilisierungsmaßnahme erforderlich.

e. Vö => Vp-PP

Sicherung von einer Wohnhausanlage zugeordneten Parkplätzen, keine Anmerkungen.

*Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unter Berücksichtigung der o.a. fachlichen Ergänzungen unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der o.a. fachlichen Ergänzungen gegenüber dem Entwurf unverändert beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unter Berücksichtigung der o.a. fachlichen Ergänzungen unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**3.6 Änderungspunkt 7: KG Leobendorf, BW-A6, BW-A8 → BW-2WE-A6, BW-2WE-A8, Ggü-Ret; BA → Vö**

Gibt es für die Retentionsfläche eine konkrete Planung, aus der sich Lage, Flächenausmaß und Abgrenzung ableiten lassen?

Die Notwendigkeit der Umwidmung von Parzelle .85 von BA in Vö ist nicht dokumentiert. Inwiefern ist die Zufahrt derzeit nicht funktionsgerecht? Was kann mit der Maßnahme erreicht werden? Soll die Fläche erworben oder abgetreten werden?

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass eine konkrete Planung für die Retentionsfläche von Projekt Wasser – Umwelt und Infrastruktur GmbH vorliegt. Laut Ausführungen von Projekt Wasser wurden Versickerungsversuche im ggst.

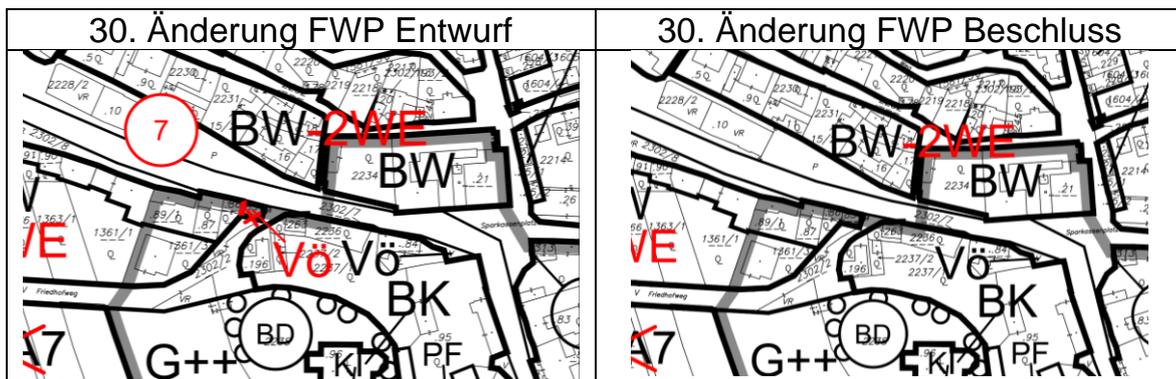
Bereich durchgeführt und eine Fläche abgegrenzt, auf welcher ein Versickerungsbecken errichtet werden soll. In einem zentralen Sickerbecken auf der Teilfläche G2 (siehe Abbildung 1) sollen die Niederschlagswässer zur Versickerung gebracht werden.

**Abbildung 1: Straßenplanung Leobendorf - Spange Burggasse/Am Neubau**



Quelle: Projekt Wasser – Umwelt und Infrastruktur GmbH, Wien, 10.03.2023

Von Seiten der Marktgemeinde wurde aufgrund von offenen Fragestellungen beschlossen, die Umwidmung des Grundstückes Nr. .85 von Bauland Agrargebiet (BA) in öffentliche Verkehrsfläche (Vö) vorerst zurückzustellen. Dieser Bereich soll daher vorerst nicht im Zuge der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes beschlossen werden.



Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen einen Teil des Änderungspunktes 7 (Umwidmung des Grundstückes Nr. .85, KG Leobendorf) vorerst zurückzustellen und im Rahmen der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zu beschließen und den bisherigen Rechtsstand beizubehalten. Für den restlichen Teilbereich des

*Änderungspunktes 7 wird empfohlen, diesen unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen. Siehe Beschlussplan zur 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge einen Teil des Änderungspunktes 7 (Umwidmung des Grundstückes Nr. .85, KG Leobendorf) vorerst zurückzustellen und im Rahmen der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zu beschließen und den bisherigen Rechtsstand beizubehalten. Für den restlichen Teilbereich des Änderungspunktes 7 wird empfohlen, diesen unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen. Siehe Beschlussplan zur 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt einen Teil des Änderungspunktes 7 (Umwidmung des Grundstückes Nr. .85, KG Leobendorf) vorerst zurückzustellen und im Rahmen der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes nicht zu beschließen und den bisherigen Rechtsstand beizubehalten. Zusätzlich beschließt der Gemeinderat, den restlichen Teilbereich des Änderungspunktes 7 unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**3.7 Änderungspunkt 11: KG Unterrohrbach, Einschränkung Geb 39**

Es fehlt eine Begründung dafür, warum die Ausbaumöglichkeit verhindert werden soll. Zulässige Gründe sind im § 20(2)4 aufgelistet. Das ist insbesondere von Bedeutung, da die Beschränkung nur für das eine der drei Geb's vorgenommen wird. Aus den verfügbaren Unterlagen ist der Grund dafür nicht ableitbar.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird zur Stellungnahme vom ASV ergänzt, dass es sich bei dem erhaltenswerten Gebäude im Grünland laut vermutetem Konsens um die Nutzung als Sommerhaus handelt und eine ganzjährige Nutzung nicht vorgesehen ist. Aus diesem Grund soll die Erweiterung des Gebäudes eingeschränkt werden. Dies wird auch im Formblatt ergänzt. Bei den anderen Geb's handelt es sich um Gebäude, welche ständig bewohnt werden, weshalb hierbei eine Differenzierung vorgenommen wurde. Weitere Gründe für die Beschränkung der Grundfläche sind, dass Nutzungskonflikte vermieden werden sollen. Bei dem Gebäude wird ein vermuteter Konsens als Sommerhaus angenommen. Aufgrund der Nutzung als Sommerhaus soll ein weiterer Ausbau nicht ermöglicht werden, daher auch die flächige Einschränkung auf den Bestand.

Beschlussempfehlung: *Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen. Auf die Ergänzung des Formblatts wird hingewiesen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen und das Formblatt ergänzen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Ergänzung des Formblattes und den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4. Stellungnahmen****4.1 Allgemeine Stellungnahmen**

In der Stellungnahme von Beatrix Schenk wird um Übermittlung der Freigabebedingungen für die Grundstücke Nr. 1378/1 und 1378/3, KG Leobendorf ersucht.

In einer weiteren Stellungnahme von Beatrix Schenk wird angemerkt, dass vom geplanten Kreuzungsbereich bis zu den Grundstücken Nr. 1378/1, 1378/3 und 1378/4, KG Leobendorf, welche als Bauland Wohngebiet Aufschließungszone BW-A7 gewidmet sind, die Straße durchgehend abgetreten wurde. Der Nachbar, neben der Verfasserin der Stellungnahme hat noch nicht abgetreten. Die Erstellung eines gemeinsamen Parzellierungskonzeptes ist aufgrund der Blockade des Nachbarn nicht möglich. Daher wird der Gemeinderat der Marktgemeinde Leobendorf um teilweise Freigabe der Aufschließungszone BW-A7 ersucht.

In der Stellungnahme von Marie-Theres Klaus und Christian Filz wird um Umwidmung des Grundstückes Nr. 2118, KG Leobendorf von derzeit Grünland in Bauland ersucht.

In der Stellungnahme von Edeltraud Haller und Maria Hendl wird sich erneut, wie bereits im Zuge der 28. Änderung des Flächenwidmungsplanes gegen die Festlegung einer öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Nr. 1042, KG Tresdorf ausgesprochen. Angesichts der schon jetzt umfangreichen Aufschließungs- und Parzellierungsnotwendigkeiten mit Abtretungsverpflichtungen aller Grundstückseigentümer, und der in Zukunft wohl weiter notwendig werdenden Änderungen in diesem gesamten Bereich (Kirchfeldgasse – Leobendorfer Straße) wäre eine Einbeziehung dieser Flächen in das öffentliche Raumordnungsprogramm eine zukunftsorientierte Maßnahme und der Nutzen einer allein auf dem Grundstück Nr. 1042, KG Tresdorf verlaufenden VÖ wäre nachvollziehbar.

In der Stellungnahme von Romana Orlik wird angemerkt, dass auf dem Grundstück Nr. 52, KG Oberrohrbach das bestehende Gebäude nicht vollständig eingezeichnet ist (es fehlt auch der nicht überbaute Keller).

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Stellungnahmen festgestellt werden, dass die gewünschten Änderungen keine Änderungspunkte der gegenständlichen Änderung des Flächenwidmungsplanes betreffen und somit nicht Gegenstand des gegenständlichen Änderungsverfahrens der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes sind. Da es sich hierbei um neue Änderungswünsche handelt, welche in diesem Verfahren nicht geprüft wurden, können diese ggf. erst in einem nächsten Verfahren berücksichtigt werden.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, die allgemeinen Anfragen in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen, da diese nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens waren, sondern neue Änderungswünsche darstellen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge aus raumordnungsfachlicher Sicht die allgemeinen Anfragen in diesem Verfahren nicht berücksichtigen, da es nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens waren, sondern neue Änderungswünsche.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die allgemeinen Anfragen in diesem Verfahren aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4.2 Stellungnahme der Wirtschaftskammer Korneuburg-Stockerau (übermittelt am 21. September 2023)**

In der Stellungnahme der Wirtschaftskammer Korneuburg-Stockerau wird um einen Auszug aus dem Flächenwidmungsplan und nähere Informationen zum Änderungspunkt 5 ersucht. Es soll bekannt gegeben werden, welche Firma sich in diesem Bereich ansiedeln soll.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme festgestellt werden, dass im gegenständlichen Widmungsverfahren die Grundstücke Nr. 1359/86, 1359/33, KG Leobendorf in Bauland Kerngebiet mit dem Widmungszusatz „Handelseinrichtungen“ (BKHE) umgewidmet werden. Anlass dafür ist der erforderliche Umbau bzw. die geplante Erweiterung eines bestehenden Supermarktes der Firma Spar.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4.3 Stellungnahme von Angelika Moser (eingelangt am 18. Oktober 2023)**

In der Stellungnahme von Angelika Moser wird gegen die Begrenzung des Grundstückes in der Stockerauer Straße 14 (Grundstück Nr. 2249, KG Leobendorf) auf maximal zwei Wohneinheiten Einspruch erhoben. Folgende Begründungen werden angeführt:

- Die Begrenzung wurden den Verkaufswert des Grundstückes wesentlich vermindern und stellt deshalb einen Eingriff in das persönliche Vermögen dar
- Eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens wäre angebracht
- Im Raumordnungsgesetz ist eine Verdichtung in der Zentrumszone des Ortes vorgesehen
- Die Ausnahmeregelung für einige Grundstücke machen deutlich, dass nicht alle Eigentümer gleichbehandelt werden.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgende Vorgehensweise zur Beschränkung des Bauland-Wohngebiets mit maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten erläutert werden.

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine übermäßige Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Da die Vorgehensweise bereits im Kapitel 0 beschrieben wurde, wird auf dieses Kapitel verwiesen.

Auf dem ggst. Grundstück befindet sich laut Verwaltungsbericht (Stand: 2022) eine Wohneinheit. Es ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Fall bei zulässigen 2 Wohneinheiten eine weitere Wohneinheit am Bauplatz und eine weitere Wohneinheit innerhalb der Gebäudehülle errichten werden darf. Es sind daher maximal drei Wohneinheiten auf dem Grundstück Nr. 2249, KG Leobendorf zulässig. Hinsichtlich weiterer möglicher Auswirkungen durch die Festlegung 2WE wird auf die Erläuterungen in der Anlage verwiesen.

Im Hinblick auf die angesprochene Wertminderung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet zum einen keine Änderung der Baulandwidmungsart lt. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz (wie z. B. eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder eine Umwidmung auf eine andere Baulandkategorie) darstellt und zu keinem Ausschluss der Bebaubarkeit führt. Darüber hinaus kann durch die Festlegung 2WE auch nicht von einer „weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit“ eines Grundstückes ausgegangen werden. Eine mögliche Entschädigungspflicht (gem. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz), in Zusammenhang mit der vorgesehenen Festlegung 2WE, kann daher nicht nachvollzogen werden.

Auf Basis einer umfangreichen Grundlagenforschung der Baulandbereiche der Marktgemeinde Leobendorf sollen im Zuge der ggst. Flächenwidmungsplanänderung der strukturelle Charakter und die Wohnqualität in den bestehenden Einfamilienhausgebieten gesichert werden sowie ein kontrolliertes Bevölkerungswachstum in Abstimmung mit den infrastrukturellen Möglichkeiten und Notwendigkeiten gewahrt werden.

An Einzelstandorten gewünschte Innenverdichtungen sollen unterbunden werden. Daher ist im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgesehen, die Festlegung der Zusatzbezeichnung „maximal 2 Wohneinheiten“ in jenen Bereichen festzulegen, wo im Bestand eine oder zwei Wohneinheiten vorhanden sind. In jenen Bereichen, wo drei Wohneinheiten bewilligt sind, werden maximal drei Wohneinheiten festgelegt. Alle Grundstücke, die mehr als drei Wohneinheiten aufweisen, sind von einer Beschränkung ausgenommen. Im Rahmen der 30. Änderung des Flächenwidmungsplans werden, aufgrund der geschilderten Vorgehensweise, für die Verfasserin der Stellungnahme die gleichen Voraussetzungen geschaffen.

Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19  
NEIN-Stimmen: 0  
Enthaltungen: 0

#### **4.4 Mag. Martina Martinelli vertreten durch Onz&Partner Rechtsanwälte (übermittelt am 08. November 2023)**

In der eingebrachten Stellungnahme wird unter Punkt 1 aus Sicht des Verfassers darauf hingewiesen, dass die Verfahrensmängel (verspätete Kundmachung, keine Verständigung der Einschreiterin) durch eine Neuauflage und eine Verständigung der Einschreiterin behoben wurden. Weiters wird als Vorbemerkung auf einen fehlenden Änderungsanlass und den Widerspruch zu den einschlägigen Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 hingewiesen, wodurch laut Verfasser der Stellungnahme die beabsichtigte Änderung des Flächenwidmungsplans gesetzwidrig ist. Auf dies wird in der Stellungnahme näher eingegangen.

Unter Punkt 2 wird angeführt, dass für die Umwidmung der Grundstücke Nr. 1359/72 und 1359/73, KG Leobendorf von Bauland Wohngebiet in Bauland Wohngebiet maximal 2 Wohneinheiten kein wichtiger Grund der gemäß § 25 Abs. 1 NÖ ROG zwingende Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogrammes ist, gegeben ist. Hervorzuheben ist, dass die aktuelle Widmung, aufgrund einer Absiedelung eines Betriebes, erst im Zuge einer Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms im Jahr 2020 ausgewiesen wurde. Seit dem Jahr 2020 hat sich hingegen keine wie auch immer geartete weitere strukturelle Entwicklung ergeben, die für eine neuerliche Widmungsänderung spricht. Es fehlt somit die Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Änderung einer raumordnungsrechtlichen Verordnung. Tatsächlich haben sich die Planungsgrundlagen seit dem Jahr 2020 nicht verändert. Dies gilt sowohl für die Bevölkerungsentwicklung als auch für den rechtlichen Rahmen.

Das Argument, dass die bestehende Struktur durch eine „kleinteilige Bebauung in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern“ geprägt sei, trifft nicht zu. Das Bauvolumen des Bestandes auf der Liegenschaft der Einschreiterin und auf mehreren anderen Grundstücken in der Umgebung entspricht nicht dem eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes. Die Errichtung eines Gebäudes mit einem größeren Volumen als jenem des Bestandsgebäudes ist aufgrund der Festlegungen des Bebauungsplanes kaum möglich.

Wäre eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten auf den gegenständlichen Grundstücken aus raumplanerischer Sicht geboten, hätte sie bereits im Jahr 2020 festgelegt werden können. Mit der Ausweisung der Widmung Bauland-Wohngebiet ohne eine solche Einschränkung wurde jedoch ein Vertrauenstatbestand geschaffen, in den nicht ohne wichtigen Grund eingegriffen werden darf.

Unter Punkt 3 wird darauf hingewiesen, dass der Widmungszusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ gemäß § 16 Abs 5 NÖ ROG 2014 „zur Sicherung des strukturellen Charakters“ zulässig ist. Das bedeutet, dass dieser Zusatz nur in Baulandbereichen zulässig ist, die aktuell von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt werden. Es ist nicht

zulässig, durch diese Festlegung eine (Rück-)Entwicklung von Liegenschaften, die einen anderen Charakter aufweisen, in Richtung eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes anzuordnen.

Vor dem Hintergrund, dass die Liegenschaft der Einschreiterin mit einem Gebäude bebaut ist, das mehr als zwei Wohneinheiten aufweist, ist daher die beabsichtigte Widmungsmaßnahme unzulässig. Das Gebäude wird aktuell (konsensgemäß) durch 20 bis 30 Personen zu Wohnzwecken genutzt. Im Umgebungsbereich kommen auch Mehrparteienhäuser, Gewerbebetriebe, Lebensmittelmarkt, etc. vor. Außerdem liegen die ggst. Grundstücke in einer Zentrumszone, welche gewisse Voraussetzungen aufweisen muss.

Weiters wird auf die Schlechterstellung der Einschreiterin im Gegensatz zu dem Grundstück Nr. 1359/6, KG Leobendorf, da für dieses Grundstück keine Beschränkung vorgesehen ist. Es wird auch darauf hingewiesen, dass nicht genügend Stellplätze für dieses Grundstück vorhanden sind.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass in dezentraleren Bereichen Bauland Agrargebiet gewidmet ist, in welchem die Errichtung von vier Wohneinheiten zulässig ist. Ebenso wird die Widmung Bauland Agargebiet des vom ggst. Grundstück gegenüberliegenden Grundstückes bzw. von weiteren Grundstücken hinterfragt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante Widmungsmaßnahme dem Leitziel „Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten“ widerspricht.

Weiters entspricht die geplante Widmungsmaßnahme nicht dem Gebot, bei der Festlegung von Widmungsarten die Vermeidung von wechselseitigen Störungen zu gewährleisten, da Quellen von Störungen (betriebliche Nutzung der Grundstücke mit der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen und der starke Verkehr auf der Korneuburger Straße) im Umgebungsbereich vorhanden sind. Daher wäre eine Bebauung mit einem Mehrparteienhaus aufgrund der Abschirmmöglichkeit zu empfehlen.

Weiters wird ausgeführt, dass die Änderung gleichheitswidrig sei, da die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die unterschiedliche Bewertung von drei und vier bestehenden Wohneinheiten ist nicht nachvollziehbar und führt zu gleichheitswidrigen Ergebnissen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Einschreiterin die Neuerrichtung eines Wohngebäudes mit acht Wohnungen plant. Es ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen ihr Vertrauen auf die bestehende Rechtslage weniger schützenswert sein sollte als jenes von Grundeigentümern, deren Gebäude aktuell vier Wohneinheiten aufweisen.

Unter Punkt 4 wird darauf hingewiesen, dass die geplante Widmungsmaßnahme die Einschreiterin auch in ihren verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes ergibt sich aus dem Gleichheitssatz der Bundesverfassung. Es ist daher ausgeschlossen, dass NÖ ROG 2014 dahingehend auszulegen, dass es dem Ordnungsgeber derart weitreichende Eingriffe in die Rechtsposition von Grundeigentümern auch ohne Vorliegen eines zwingenden Grundes erlaube. Damit wird dem Gesetz nämlich ein verfassungswidriger Inhalt unterstellt. Weiters rechtfertigt der Umstand, dass die Einschreiterin noch nicht mehr Wohneinheiten errichtet hat, dass das Grundstück mit maximal zwei Wohneinheiten beschränkt wird.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass sich raumordnungsrechtliche Verordnungen, durch die die Nutzung von Grundstücken beschränkt wird, als Eigentumsbeschränkungen darstellen, die den verfassungsgesetzlichen Eigentumsschutz berühren. Ein solcher Eingriff ist nur auf gesetzlicher Grundlage sowie nur dann zulässig, wenn er einen bestimmten öffentlichem Interesse dient und verhältnismäßig ist. Auch für Eigentumseingriffe, die nicht als Eigentumsentziehung zu qualifizieren sind, fordert die Judikatur des EGMR, dass eine „fair balance“ zwischen dem öffentlichen Interesse und dem Eingriff in die Interessen jedes Einzelnen besteht. Davon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Es ist nicht ersichtlich, welchem öffentlichen Interesse es dienen soll, für das gegenständliche Grundstück eine Widmung festzulegen, die für Einfamilienhaussiedlungen vorgesehen ist. Dem steht ein sehr weitreichender Eingriff in die Dispositionsmöglichkeiten der Einschreiterin hinsichtlich ihrer Liegenschaft gegenüber. Dieser ist somit nicht gerechtfertigt.

Abschließend wird ersucht, die laut vorliegendem Entwurf beabsichtigte Änderung des örtlichen Raumordnungsprogramms hinsichtlich der Grundstücke Nrn. 1359/72 und 1359/73, KG Leobendorf, zu unterlassen.

ad Punkt 1:

Unter Punkt 1 wird allgemein auf den fehlenden Änderungsanlass und den Widerspruch zu den einschlägigen Planungsrichtlinien des NÖ ROG 2014 hingewiesen. Diese Themen wurden unter Punkt 2 und 3 nochmals angeführt und werden daher unter Punkt 2 bzw. 3 behandelt.

ad Punkt 2:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme festgestellt werden, dass sich der Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung durch eine wesentliche Änderung der Grundlagen ergibt, was sich wiederum aus der Änderung des Raumordnungsgesetzes im Rahmen des erlassenen NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 begründet. Im Zuge der 23. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 wurde die Möglichkeit zur Beschränkung von Wohneinheiten auf einem Grundstück geschaffen.

Durch die gesetzliche Legitimierung der Festlegung des Zusatzes „maximal 2 Wohneinheiten“ haben sich die Grundlagen für die Festlegungen des Örtlichen Raumordnungsprogrammes und die Umsetzung der siedlungsstrukturellen Entwicklung in Wohngebieten wesentlich geändert.

Ein weiterer Änderungsanlass für die gegenständliche Änderung ist eine wesentliche Änderung der Grundlagen, die sich aus dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck in der Marktgemeinde Leobendorf ergibt und daher die Verdichtung innerhalb der Siedlungsgebiete künftig besser gesteuert werden soll.

Als im Jahr 2020 eine Umwidmung der Grundstücke Nr. 1359/72 und 1359/73, KG Leobendorf von Bauland Betriebsgebiet (BB) in Bauland Wohngebiet (BW) erfolgte, wurde noch keine Grundlagenforschung für eine Beschränkung des Bauland Wohngebietes durchgeführt, wodurch zu diesem Zeitpunkt keine Beschränkung der Grundstücke mit maximalen Wohneinheiten vorgesehen war. Im Zuge der nun durchgeführten Grundlagenforschung zur Erhebung der bestehenden Wohneinheiten im gesamten Gemeindegebiet der Marktgemeinde Leobendorf konnte eine Grundlage für die Beschränkung des Bauland Wohngebietes geschaffen werden.

Auf den ggst. Grundstücken Nr. 1359/72 und 1359/73, KG Leobendorf befinden sich laut Verwaltungsbericht (Stand: 2022) jeweils drei Wohneinheiten.

Gemäß den Entwurfsunterlagen wurden auch jene Grundstücke, auf welchen drei Wohneinheiten bewilligt sind, mit zwei Wohneinheiten beschränkt, was aus dem Ansatz einer Gleichbehandlung resultierte. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurde nun beschlossen, dass aufgrund der Wahrung des derzeitigen Bestandes diese Bereiche mit maximal drei Wohneinheiten statt zwei Wohneinheiten beschränkt werden sollen.

Für das ggst. Grundstück 1359/72, KG Leobendorf gilt bei der Beschränkung auf maximal drei Wohneinheiten, dass eine weitere Wohneinheit gemäß §16 Abs. 5 NÖ ROG innerhalb der Gebäudehülle errichten werden darf. Es sind daher maximal vier Wohneinheiten auf dem Grundstück zulässig.

Dies gilt auch für das Grundstück Nr. 1359/73, KG Leobendorf.

ad Punkt 3:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgende Vorgehensweise zu der Beschränkung des Bauland-Wohngebiets mit maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten erläutert werden.

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine unkontrollierte Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Da die Vorgehensweise bereits im Kapitel 0 beschrieben wurde, wird auf dieses Kapitel verwiesen.

In der Stellungnahme wird angemerkt, dass eine Schlechterstellung der Einschreiterin im Gegensatz zu dem Grundstück Nr. 1359/6, KG Leobendorf erfolgt, da für dieses Grundstück keine Beschränkung vorgesehen ist. Dem kann erwidert werden, dass unterschiedliche Grundvoraussetzungen zwischen dem Grundstück Nr. 1359/6, KG Leobendorf und den Grundstücken der Einschreiterin (Grundstücken Nr. 1359/72 und 1359/73, KG Leobendorf) vorliegen. Auf dem Grundstück Nr. 1359/6, KG Leobendorf befinden sich mehr als drei Wohneinheiten und auf den Grundstücken Nr. 1359/72 und 1359/73, KG Leobendorf jeweils drei Wohneinheiten. Entsprechend dem Entwicklungsziel der Gemeinde sollen für konsensmäßig errichtete Gebäude, die im Bestand mehr als drei Wohneinheiten aufweisen, von einer der Beschränkung der Wohneinheiten ausgenommen werden, um den Bestand und eine mögliche Widererrichtung zu sichern.

In der Stellungnahme wird weiters angeführt, dass im Umgebungsbereich gewidmetes Bauland Agrargebiet vorhanden ist, auf welchem die Errichtung von maximal vier Wohneinheiten zulässig ist. Dem kann erwidert werden, dass für eine Beschränkung des Bauland Agrargebiets keine gesetzliche Regelung gegeben ist, wodurch dieses nicht beschränkt werden kann.

Bezüglich der Rückmeldung, dass die geplante Änderung des Flächenwidmungsplanes dem Leitziel „Anstreben einer möglichst flächensparenden verdichteten Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten“ widerspricht, kann auf die oben beschriebene Vorgehensweise, dass eine künftige Verdichtung in bestimmten Bereichen unter Einhaltung definierter Kriterien grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, verwiesen werden.

Im Zuge der geplanten Umwidmung von Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Betriebsgebiet (BB) in Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-HE) wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, in welcher zusammenfassend festgestellt wird, dass die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes nur geringfügige Auswirkungen auf die Leichtigkeit, Flüssigkeit und Sicherheit auf das umliegende Straßennetz haben wird und demnach aus verkehrstechnischer Sicht raumverträglich ist. Durch die geplante Umwidmung werden mögliche Nutzungskonflikte und wechselseitige Störungen minimiert, da eine Umwidmung des Betriebsgebietes im Anschluss an bestehendes und bebautes Bauland Wohngebiet erfolgt.

An Einzelstandorten sollen ungeplante und unkontrollierte Innenverdichtungsmaßnahmen zur Bewahrung eines harmonischen Ortsbildes und der Sicherstellung von ausreichend Kapazitäten der technischen und sozialen Infrastruktur vorerst unterbunden werden. Daher ist im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgesehen, die Festlegung der Zusatzbezeichnung „maximal 2 Wohneinheiten“ in jenen Bereichen festzulegen, wo im Bestand eine oder zwei Wohneinheiten vorhanden sind. In jenen Bereichen, wo drei Wohneinheiten bewilligt sind, wird dieses Grundstück mit maximal drei Wohneinheiten beschränkt. Alle Grund-

stücke, die mehr als drei Wohneinheiten aufweisen, sind von einer Beschränkung ausgenommen. Im Rahmen der 30. Änderung des Flächenwidmungsplans werden, aufgrund der geschilderten Vorgehensweise, für die Einschreiterin die gleichen Voraussetzungen geschaffen, wie für die anderen BewohnerInnen der Marktgemeinde. Aus diesem Grund kann eine gleichheitswidrige Vorgehensweise, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht nachvollzogen werden.

Es sei weiters nicht erkennbar, aus welchen Gründen das Vertrauen der Einschreiterin auf die bestehende Rechtslage weniger schützenswert sein sollte als jenes von Grundeigentümern, deren Gebäude aktuell vier Wohneinheiten aufweisen. Gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden. Zur Sicherung des strukturellen Charakters sowie um eine Überlastung der sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur zu vermeiden, soll eine Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintangehalten werden und eine Verdichtung nur in bestimmten Bereichen anhand von definierten Kriterien durchzuführen. Daher ist im Zuge der ggst. Änderung des Flächenwidmungsplanes vorgesehen, die Festlegung der Zusatzbezeichnung „maximal 2 Wohneinheiten“ in jenen Bereichen festzulegen, wo im Bestand eine oder zwei Wohneinheiten vorhanden sind. In jenen Bereichen, wo drei Wohneinheiten bewilligt sind, wird dieses Grundstück mit maximal drei Wohneinheiten beschränkt. Alle Grundstücke, die mehr als drei Wohneinheiten aufweisen, sind von einer Beschränkung ausgenommen.

ad Punkt 4:

Auf Basis einer umfangreichen Grundlagenforschung der Baulandgebiete der Marktgemeinde Leobendorf sollen im Zuge der ggst. Flächenwidmungsplanänderung der strukturelle Charakter und die Wohnqualität in den bestehenden Einfamilienhausgebieten gesichert werden, um ein kontrolliertes Bevölkerungswachstum in Abstimmung mit den infrastrukturellen Möglichkeiten und Notwendigkeiten zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die angesprochene Eigentumsbeschränkung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten bzw. 3 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet keine Änderung der Baulandwidmungsart lt. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz (wie z. B. eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder eine Umwidmung auf eine andere Baulandkategorie) darstellt und zu keinem Ausschluss der Bebaubarkeit führt. Darüber hinaus kann durch die Festlegung 3WE auch nicht von einer „weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit“ eines Grundstückes ausgegangen werden. Weiters kann festgestellt werden, dass die Verhältnismäßigkeit der Eingriffe einem bestimmten öffentlichen Interesse dient. Durch die Beschränkung des Wohnbaulandes soll der strukturelle Charakter und die Wohnqualität gesichert werden sowie das Bevölkerungswachstum gesteuert werden. Dieses öffentliche Interesse ist eindeutig gegeben.

*Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 19

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

---

GR Martin Brunner verlässt um 21:35 Uhr die Sitzung.

---

**4.5 Samuel Marius van den Bos, Jacqueline van den Bos, Vladimir van den Bos, Anna-Katharina van den Bos (übermittelt am 08. November 2023)**

In der ggst. Stellungnahme werden folgende Argumente und negative Sachverhalte für eine Umwidmung von Bauland Agrargebiet (BA) und Bauland Betriebsgebiet (BB) in Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz „Handelseinrichtungen“ (BK-HE) angeführt:

1. Nur in Zentrumszonen können Flächen als Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz Handelseinrichtungen versehen werden. Laut Stellungnahme entspricht der ggst. Bereich nicht den Anforderungen einer Zentrumszone.
2. Durch die angedachte Umwidmung der beiden Grundstücke ist es den Grundstückseigentümern sodann nicht nur möglich die aktuell kolportierte Errichtung eines EUROSPARS (ca. 1.250m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zu realisieren, vielmehr wird es den Grundstückseigentümern ermöglicht, zukünftig Handelseinrichtungen viel größeren Ausmaßen zu realisieren (z. B. Einkaufszentrum). Weder gegen die aktuell kolportierten noch gegen in Zukunft allenfalls noch größeren Handelsflächen kann nach der Umwidmung – im Gegensatz zur jetzigen Situation - die Gemeinde eine rechtliche Mitsprache aus dem NÖ Raumordnungsgesetz ableiten. D.h. jedes neue, weitere Unternehmen könnte noch größere Geschäfte errichten und dadurch würde noch mehr Verkehr, sowohl durch Kunden als auch durch LKW-Anlieferungen entstehen und dadurch weitere Parkplätze und Ein- und Ausfahrten gegenüber der gesamten Länge des Grundstückes der Verfasser der Stellungnahme erforderlich machen.

3. Es wird die Anbindung der beiden Grundstücke an den nichtmotorisierten Verkehr sowie den öffentlichen Verkehr bemängelt. Folgende Fragen werden gestellt:
  - a. Durch welche Maßnahmen wird die in der NÖ ROG 2014 § 14 Abs. 2 Z 5 genannten Maßnahmen erreicht?
  - b. Trägt die Gemeinde (d.h. die Bevölkerung) sämtliche Kosten zur Anpassung des öffentlichen Raums, oder wurden
  - c. mit den beiden Grundstückseigentümern der Parzellen 1359/33 und 1359/86 oder mit der SPAR Österreichische Warenhandels-AG – welche in den Genuss der Flächenumwidmung zu «Bauland Kerngebiet mit dem – Zusatz Handelseinrichtung» kommen würden – eine Vereinbarung zur Kostenübernahme getroffen?
4. Hinsichtlich der verkehrstechnischen Untersuchung verfasst von der Schneider Consult GmbH, werden folgende Fragen aufgeworfen:
  - a. Weshalb wurde für das gegenständliche Projekt keine Bestandsverkehrsählungen durchgeführt?
  - b. Auf welche Rechtsgrundlage beruht der angewandte Rechenansatz (namentlich statt der Verwendung der RVS3-Kalkulationsansätze die Verwendung von vom Studien-Auftraggeber genannte Kundenzahlen heranzuziehen)
  - c. Wie wurden die von SPAR Österreichischen Warenhandels-AG genannten aktuellen Kundenfrequenzen («Derzeit frequentieren ca. 600-700 Kunden von Montag bis Donnerstag und ca. 900-1.000 Kunden am Freitag und Samstag den SPAR-Markt in Leobendorf.») auf ihre Richtigkeit überprüft? Welche unabhängige Instanz hat diese Prüfung durchgeführt?
  - d. Wie wurden die von SPAR Österreichischen Warenhandels-AG genannten, nach der Erweiterung erwartete Kundenfrequenzen («Für eine Erweiterung [...] wird [...] von einer Steigerung auf ca. 800 - 900 Kunden von Montag bis Donnerstag und ca. 1.200 - 1.300 Kunden am Freitag und Samstag ausgegangen.») auf ihre Richtigkeit überprüft? Welche unabhängige Partei hat diese Prüfung durchgeführt?
  - e. Worauf stützt sich die im Bericht geäußerte Behauptung «Der MIV-Anteil beträgt derzeit ca. 80%.»? Welche unabhängige Partei hat dieser Behauptung geprüft?
  - f. Auf welche Rechtsgrundlage stützt sich die Zulässigkeit, den gem. RVS anzusetzenden MIV-Anteil von 90% auf die vom Studien-Auftraggeber behaupteten 80% zu reduzieren?
  - g. Weshalb wird für die Aussage über die Verkehrsverteilung auf die L31 Korneuburger Straße bzw. die Gemeindestraße „Im Hausholz“ die Begriffe «es wird davon ausgegangen» bzw. «es wird geschätzt» verwendet? Worauf stützt sich sodann die geäußerte Annahme, dass die Verkehrsverteilung im Verhältnis von ca. 90%/10% geschähe?
  - h. Weshalb wurde die Leistungsfähigkeit der Gemeindestraße „Im Hausholz“ nicht analysiert? Insbesondere da durch die Erweiterung des Handelsbetriebes allein durch diesen 260 [KFZ-Fahrten/Stunde] für die Spitzenstunden an Freitagen ausgewiesen werden.

- i. Laut Projektstudie erfolgt die Anlieferung über die Hauptzufahrt – welche Zufahrt ist da gemeint?
  - j. Warum soll die Ein- und Ausfahrt in der Gemeindestraße „Im Hausholz“ lt Projektstudie um ca. 20-25 m Richtung Westen verschoben werden? Da der Großteil der Gartenflächen sich entlang der Gemeindestraße «Im Hausholz» befindet, ist aus diesen Gründen keine Erholung und keine Entspannungsmöglichkeit im Garten mehr möglich. Warum kann die Ein- und Ausfahrt nicht auf der L31 Korneuburger Straße sein? Wenn die Ein- und Ausfahrt über die L31 Korneuburger Straße stattfindet, wird auch die Versuchung die Hofgartenstrasse und die Siedlerstraße als Schleichwege zu nutzen eliminiert.
5. Wie ist angedacht das Problem zu lösen, dass die Angestellten des Lebensmittelhandels auf den öffentlichen Parkplätzen stehen, da diese am Kundenparkplatz nicht parken dürfen.
  6. Aufgrund der Erfahrung und da schon viele Grundflächen in letzter Zeit in diesem Gebiet verbaut wurden, besteht die Gefahr von Überschwemmungen, zumal die Pumpstationen in der Kapellenstraße bei starkem Gewitter bei Stromausfall nicht funktionieren.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

ad 1:

Gemäß § 14 Abs. 2 Z. 15 NÖ ROG können bestehende oder geplante Ortskerne als Zentrumszone im Flächenwidmungsplan festgelegt werden. In der Marktgemeinde Leobendorf wurde im Jahr 2014 eine Untersuchung zur Abgrenzung einer Zentrumszone durchgeführt und ein Bereich, welcher den Kriterien einer bestehenden Zentrumszone entspricht, abgegrenzt und im Flächenwidmungsplan verbindlich festgelegt. Die ggst. Grundstücke Nr. 1359/33 und 1359/86, KG Leobendorf, welche im Zuge der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes in Bauland Kerngebiet Handelseinrichtungen (BK-HE) umgewidmet werden, befinden sich innerhalb der Abgrenzung der Zentrumszone.

ad 2:

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen von ca. 230 KFZ-Fahrten/Tag (Mo-Do) bzw. 340 KFZ -Fahrten/Tag (Freitag) keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs im Zuge der L31 Korneuburger Straße bzw. der Gemeindestraße „Im Hausholz“ zu erwarten sind.

Für die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs liegt eine Projektstudie vor. Sofern Änderungen diesbezüglich vorgesehen sind, sind auch nach einer Umwidmung die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze gemäß § 11 NÖ BTVO einzuhalten. Weiters sind gemäß § 56 Abs. 1 NÖ BO „Bauwerke, Abänderungen an Bauwerken oder Veränderungen der Höhenlage des Geländes, die einer Bewilligung nach § 14 oder einer Anzeige nach § 15 bedürfen, – unter Bedachtnahme auf die dort festgelegten Widmungsarten – so zu gestalten, dass sie dem gegebenen Orts- und Landschaftsbild gerecht werden.

*Bauwerke dürfen hinsichtlich Bauform und Farbgebung, Ausmaß ihres Bauvolumens und Anordnung auf dem Grundstück von der bestehenden Bebauung innerhalb des Bezugsbereichs nicht offenkundig abweichen oder diese im Falle einer feststellbaren Abweichung nicht wesentlich beeinträchtigen.“*

Das bedeutet, dass im Bauverfahren des geplanten Projekts die Verträglichkeit mit dem Ortsbild und dem Umgebungsbereich sowie die Raumverträglichkeit zu prüfen ist. Weiters ist im Bauverfahren zu prüfen, ob eine funktionsgerechte Verkehrserschließung für das geplante Projekt sichergestellt werden kann.

ad 3:

a:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu dem oben angeführten Punkt der Stellungnahmen festgehalten werden, dass die Grundstücke, welche in Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtung (BK-HE) umgewidmet werden sollen, im Ortszentrum der Marktgemeinde Leobendorf liegen und dadurch eine zentrale Lage mit einem großen Einzugsbereich aufweisen. Aufgrund der zentralen Lage ist dieser Bereich gut durch den nichtmotorisierten Individualverkehr (zu Fuß, Fahrrad) erreichbar. Die nächste Haltestelle des Regionalbusses befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rund 500 m. Zusätzlich wurden die Verkehrsauswirkungen durch das Büro Schneider Consult GmbH geprüft.

b und c:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahmen festgehalten werden, dass diese Themen nicht Gegenstand des ggst. Umwidmungsverfahrens sind, da diese nicht im Zuge des Umwidmungsverfahrens zu prüfen sind.

ad 4:

Da die verkehrstechnische Untersuchung von Schneider Consult GmbH durchgeführt wurde, wurden die gestellten Fragen von Schneider Consult GmbH behandelt:

a:

*Weil aufgrund der zusätzlichen neuen äußeren Verkehrserzeugung (von 200 bis 340 Kfz-Fahrten/Tag) keine Bestandsverkehrszählung erforderlich waren.*

b:

*Übliche Vorgehensweise, da die RVS 02.01.13 auf die Ermittlung der Verkehrserzeugung von Einkaufszentren und Fachmarkzentren anzuwenden ist. Die Berechnungsverfahren beziehen sich auf Größen von ca. 2.500m<sup>2</sup> bis 80.000m<sup>2</sup> Bruttogeschoßflächen. Die RVS gibt eine Größenordnung vor, welche außerhalb der Bezugsgrößen Abweichungen aufweist.*

*Erfahrungswerte von Vergleichsmärkten bzw. Standortanalysen sind genauer und daher realistischer.*

c:

Es wurden Zählraten des Bestandsmarktes sowie von Referenzmärkten verwendet. Keine Prüfung durchgeführt.

d:

Es wurden Zählraten des Bestandsmarktes sowie von Referenzmärkten verwendet. Keine Prüfung durchgeführt.

e:

Die im Bericht geäußerte Behauptung «Der MIV-Anteil beträgt derzeit ca. 80%.» bezieht sich auf die Zählraten des Marktes.

f:

Zählraten des Marktes

g:

Übliche Vorgehensweise, da die Haupterschließung über die L31 Korneuburger Straße als hochrangige Straße erfolgen wird.

h:

Weil aufgrund der geringen zusätzlichen neuen äußeren Verkehrserzeugung (10% von 340 Kfz-Fahrten/Tag = 34 Kfz-Fahrten/Tag) für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit keine Bestandsverkehrszählung erforderlich sind.

i:

Die Anbindung an die L31 Korneuburger Straße

j:

Es handelt sich um eine Studie – die Lage der Ein- und Ausfahrt ist nicht Gegenstandes der Änderung des Flächenwidmungsplanes. Die Anbindung ist im Zuge des Baurechts/Gewerberechts abzuklären. Eine Durchfahrt bei beiden Straßen ist aufgrund der bestehenden Verordnung „Wohnstraße“ rechtlich nicht erlaubt.

ad 5:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu den oben angeführten Punkten der Stellungnahmen festgehalten werden, dass laut NÖ-Bautechnikverordnung § 11 die Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze geregelt wird. Die Kfz-Stellplätze vergrößern sich von ca. 45 Stellplätze auf ca. 100 Stellplätze und entspricht somit der Mindestanzahl nach § 11 NÖ BTVO. Ob bzw. wie viele Stellplätze für Angestellte des Lebensmittelhandels geschaffen werden, ist im Zuge des Bauverfahrens zu klären.

ad 6:

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird festgehalten, dass im Zuge des Umwidmungsverfahren der ggst. Änderung von Bauland Agrargebiet und Bauland Betriebsgebiet in Bauland Kerngebiet-Handelseinrichtung die Auswirkungen auf die Umwelt (Screening) untersucht wurden. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Umwidmung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies wurde vom Amtssachverständigen für Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten des Landes NÖ bestätigt.

Weiters wird in den Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Leobendorf unter § 9 festgehalten, dass bei neuen Bauvorhaben im Bauland die Ableitung der gesamten Niederschlagswässer von versiegelten Flächen oder Dachflächen in den Kanal oder in einen Vorfluter unzulässig ist. Die Versickerung der Niederschlagswässer im Bauland hat auf Eigengrund in Form von großflächigen Versickerungen (Oberflächenversickerung, ...), Sickeranlagen (Sickerschächte, ...) oder in Form von Regenwasserspeicherung mit anschließender verzögerter Versickerung zu erfolgen. Den Sickeranlagen vorgeschaltete Retentionsanlagen sind ebenfalls zulässig. Die Umsetzung einer geordneten Ableitung der Niederschlagswässer auf Eigengrund ist dabei im Bauverfahren durch eine entsprechende Bezeichnung von Maßnahmen und eine entsprechende Planung unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse nachzuweisen und deren Funktion sicherzustellen. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal ist nur in begründeten Fällen zulässig, sofern die Versickerung auf Eigengrund aus technischen Gründen nicht möglich ist.

Weiters wird festgehalten, dass zur Sicherung eines ausreichenden Ausmaßes an unversiegelten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund bei neuen Bauvorhaben im Bauland jenes Ausmaß an Bauplatzfläche von einer Versiegelung freizuhalten ist, das für die Versickerung von Niederschlagswässern auf Eigengrund erforderlich ist. Diese Flächen sind für die Umsetzung von Maßnahmen zur Versickerung der Niederschlagswässer auf Eigengrund heranzuziehen und entsprechend den Anforderungen der notwendigen Versickerungsmaßnahmen auszugestalten.

*Beschlussempfehlung:* Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4.6 Rudolf Peter (eingelangt am 08. November 2023)**

In der Stellungnahme wird von Herrn Peter ersucht, dass für das Grundstück Nr. 122/1, KG Oberrohrbach, welches derzeit als Bauland Wohngebiet gewidmet ist, die Widmungsart Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz maximal 6 Wohneinheiten vorzusehen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgendes festgestellt werden.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 NÖ ROG wird die Widmungsart Bauland Kerngebiete wie folgt definiert: Kerngebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen und keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen.

Der ggst. Bereich ist durch Einfamilienhausstrukturen in offener Bebauungsweise, in der Widmungsart Bauland Wohngebiet, geprägt. Die bestehenden Nutzungsstrukturen und die Lage des ggst. Grundstückes entspricht nicht den Anforderungen einer Kerngebietswidmung und ist somit nicht argumentierbar.

*Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4.7 Mag. Oliver Prock (übermittelt am 08. November 2023)**

In der Stellungnahme von Oliver Prock wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Bei der Anwendung der Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet ist sorgfältig abzuwägen, welche Auswirkungen und Konsequenzen diese Beschränkung hat. Bei der Abwägung sollten meiner Ansicht nach Werterhalt vor Wertvernichtung, Umweltaspekte vor zusätzlicher Versiegelung, Erhöhung des Wohnungsangebotes vor Verknappung, Arbeitsplätze in der Region statt in Wien, Ganzheitlichkeit vor isolierten Standpunkten und viele weitere Aspekte berücksichtigt werden.
2. Die Marktgemeinde Leobendorf hat eine Chance, in Hanglagen ökologisch sinnvoll zu verdichten, so wie es in Vorarlberg, Tirol und Salzburg praktiziert wird. Hangbauten bieten eine geeignete Lösung, um diese Versiegelung zu reduzieren, da sie weniger Fläche benötigen und sich harmonisch in die Umgebung integrieren lassen, ohne aufdringlich zu wirken. Hangflächen mit über 30% Gefälle sind außerdem nur sehr begrenzt nutzbar (Rasenmähen,

- Fußballspielen unmöglich) und könnten bei Verdichtung sinnvoll genutzt werden, während gleichzeitig die Umweltauswirkungen minimiert werden.
3. Statt neue Baulandreserven zu mobilisieren, können bereits bestehende Infrastrukturen und Ressourcen durch eine Nachverdichtung besser genutzt werden. Tatsächlich sollte der strukturelle Charakter so verstanden werden, dass ein Dorfzentrum ein Dorfzentrum bleibt, ohne jedoch die Entwicklung der Siedlungsrandgebiete zu behindern.
  4. Gemäß den Zielen des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) strebt die Marktgemeinde Leobendorf langfristig (voraussichtlich bis 2025) ein Bevölkerungswachstum auf ca. 6.550 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitzer) an. Dies entspricht einer Steigerung um über 30% im Vergleich zu 2022, die ohne Verdichtung nicht erreicht werden kann. Das Ziel des rechtskräftigen Örtlichen Entwicklungskonzepts steht im klaren Widerspruch zu den aktuell geplanten signifikanten Beschränkungen auf BW-2WE.
  5. Laut Örtlichem Entwicklungskonzept ist ein Ziel der Gemeinde die Erweiterung des Betriebsbaulandes. Wenn jedoch kein ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht, kann dies auch negative Auswirkungen auf die Entscheidungen von Unternehmen haben, ob sie sich vor Ort ansiedeln sollen oder nicht. Nicht alle Mitarbeiter können pendeln, sondern einige möchten sich in der Nähe ihres Arbeitsortes niederlassen, um kurze Arbeitswege zu haben. Die Schaffung von mehr Wohnraum ist daher unerlässlich, um die örtliche Wirtschaft zu unterstützen und den Arbeitskräften eine angemessene, leistbare Lebensqualität zu bieten.
  6. Ein pauschaler Schutz durch Beschränkung auch in den Randsiedlungen ist jedoch bedenklich. In den Randsiedlungen außerhalb der Dorfzentren gibt es selten oder keine historischen und architektonischen Merkmale, die erhaltenswert sind. Die Gebäude sind in der Regel älter als die halbe wirtschaftliche Lebensdauer und daher veraltet.
  7. Eine radikale Beschränkung von Bebauungsmöglichkeiten auf 2WE bedeutet eine signifikante Wertvernichtung für die Grundstückseigentümer und macht die gesamte Marktgemeinde Leobendorf ärmer. Es wäre daher sinnvoll, in der 30. Änderung des Flächenwidmungsplans sensibel und schrittweise vorzugehen und BW nicht mehr als auf 3WE zu beschränken und erst später eine weitere Beschränkung, wenn nötig und erforderlich vorzunehmen.
  8. Eine übermäßige Beschränkung auf BW-2WE ist sozial äußerst bedenklich, da dadurch der Wohnraum knapp wird, das Angebot begrenzt wird und somit die Preise hochgehalten werden.
  9. Die Gefahr einer unkontrollierten Verdichtung aufgrund der aktuellen hohen Zinssituation ist nicht mehr gegeben. Bauträger stellen Projekte ein, und Käufer erhalten keinen Kredit.
  10. Basierend auf den zuvor genannten Punkten, wäre es richtig und wichtig, dass BW für die Hanggebiete bleibt, ohne zusätzliche Beschränkungen. Zudem wäre eine Beschränkung auf BW-3WE statt BW-2WE für die ebenen Flächen der korrekte Weg um den Gesamteffekt negativer Konsequenzen auf die Gemeinde abzufedern.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgende Vorgehensweise zu der Beschränkung des Bauland-Wohngebiets mit maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten erläutert werden.

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Da die Vorgehensweise bereits im Kapitel 0 beschrieben wurde, wird auf dieses Kapitel verwiesen.

Im Hinblick auf die angesprochene Wertminderung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet zum einen keine Änderung der Baulandwidmungsart lt. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz (wie z. B. eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder eine Umwidmung auf eine andere Baulandkategorie) darstellt und zu keinem Ausschluss der Bebaubarkeit führt. Darüber hinaus kann durch die Festlegung 2WE auch nicht von einer „weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit“ eines Grundstückes ausgegangen werden. Eine mögliche Entschädigungspflicht (gem. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz), in Zusammenhang mit der vorgesehenen Festlegung 2WE, kann daher nicht festgestellt werden.

Im Örtlichen Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Leobendorf wurde festgestellt, dass aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde im Bezirk Korneuburg (naturräumliche Gegebenheiten, Verkehrsanbindung, Nähe zu Wien) und der damit verbundenen Siedlungsentwicklung von einer weiteren Bevölkerungszunahme bis zum Jahr 2025 auszugehen ist. Dem Leitziel zufolge strebt die Gemeinde langfristig, entsprechend dem Szenario „Gebremstes Wachstum“, ein Bevölkerungswachstum bis ca. 6.550 Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitzer) an.

Dementsprechend wurde als Maßnahme festgelegt, dass sämtliche raumrelevante Maßnahmen (Siedlungserweiterungen, Errichtung von Einrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur, etc.) auf die zu erwartende bzw. angestrebte Bevölkerungszahl abzustimmen sind.

Nach Rückmeldung der Gemeinde wohnen derzeit rund 6.467 (Stand: 25.01.2024) EinwohnerInnen (Haupt- und Nebenwohnsitz) in Leobendorf. Damit kann das Ziel ein Bevölkerungswachstum von ca. 6.550 Einwohner bis zum Jahr 2025 erreicht. Aus diesem Grund soll bei der weiteren Siedlungsentwicklung auf eine maßvolle Verdichtung geachtet werden und nur in jenen Bereichen eine höhere Verdichtung zugelassen werden, wenn dies den definierten Standortkriterien entspricht.

Ein weiteres Ziel, welches mit der ggst. Änderung verfolgt wird, ist die „Nachverdichtung in Altortgebieten prüfen“. Grundsätzlich ist es Ziel der Gemeinde innerhalb der Ortskerne bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Da diese Nachverdichtungsmaßnahmen häufig Auswirkungen auf den gewachsenen Ortskern haben können, ist zu prüfen, inwieweit sich neue Bauvorhaben in das Ortsbild bzw. die umgebenden Strukturen einfügen. Dabei sind auch die verkehrlichen Rahmenbedingungen im Vorfeld eines Vorhabens zu prüfen. Es ist darauf zu achten, dass das Bauvorhaben den Strukturen des Umgebungsbereiches entspricht. Daher soll vorerst das Bauland Wohngebiet mit maximal zwei bzw. drei Wohneinheiten beschränkt werden. Sofern ein konkreter Bedarf gegeben ist und die örtlichen Gegebenheiten eine Verdichtung zulassen, kann eine Umwidmung in Bauland Wohngebiet ohne Beschränkung erfolgen.

*Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4.8 Johann und Hermine Schaffer (eingelangt am 09. November 2023)**

In der Stellungnahme von Johann und Hermine Schaffer wird sinngemäß dasselbe angemerkt, wie in der Stellungnahme von der Familie van de Bos. Daher wird auf die Ausführungen im Kapitel 0 verwiesen.

*Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**4.9 ImmoSA Liegenschafts- und Beteiligungsverwaltungs GmbH (übermittelt am 09. November 2023)**

In der Stellungnahme von ImmoSA Liegenschafts- und Beteiligungsverwaltung GmbH wird darauf hingewiesen, dass eine Immobilie in der Badgasse in Unterrohrbach erworben wurde, die gemäß dem damals geltenden Flächenwidmungsplan die Widmung "Bauland-Wohngebiet" (BW) hatte. Der Immobilienerwerb wurde durch die zuvor geltenden Vorschriften beeinflusst und es wurde in gutem Glauben gehandelt. Die nachträgliche Einführung der Beschränkung "2WE" durch die 30. Änderung des Flächenwidmungsplans gefährdet die Investition und die Geschäftspläne erheblich.

Es wird um dringende Klärung dieser Angelegenheit gebeten und auf eine Lösung gehofft, die die Interessen aller betroffenen Parteien berücksichtigt. Sollte dies nicht der Fall sein und der (mögliche) Schaden nicht angemessen berücksichtigt werden, sieht sich der Verfasser der Stellungnahme gezwungen, rechtliche Schritte einzuleiten. Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgende Vorgehensweise zu der Beschränkung des Bauland-Wohngebiets mit maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten erläutert werden.

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Da die Vorgehensweise bereits im Kapitel 0 beschrieben wurde, wird auf dieses Kapitel verwiesen.

Auf dem ggst. Grundstück befindet sich laut Verwaltungsbericht (Stand: 2022) eine Wohneinheit. Es ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Fall gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG bei zulässigen 2 Wohneinheiten eine weitere Wohneinheit am Bauplatz und eine weitere Wohneinheit innerhalb der Gebäudehülle errichten werden darf. Es sind daher

maximal drei Wohneinheiten auf dem Grundstück laut Stellungnahme zulässig. Hinsichtlich weiterer möglicher Auswirkungen durch die Festlegung 2WE wird auf die Erläuterungen in der Anlage verwiesen.

Im Hinblick auf die angesprochene Wertminderung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet keine Änderung der Baulandwidmungsart lt. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz (wie z. B. eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder eine Umwidmung auf eine andere Baulandkategorie) darstellt und zu keinem Ausschluss der Bebaubarkeit führt. Darüber hinaus kann durch die Festlegung 2WE auch nicht von einer „weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit“ eines Grundstückes ausgegangen werden. Eine mögliche Entschädigungspflicht (gem. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz), in Zusammenhang mit der vorgesehenen Festlegung 2WE, kann daher nicht festgestellt werden.

*Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen. Eine Änderung gegenüber des Entwurfsstandes, des in der Stellungnahme angeführten Grundstückes, ergibt sich dadurch nicht.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**5. Stellungnahmen während der erstmaligen Auflage**

**5.1 Rafael Eisler (eingelangt am 01. August 2023)**

In der ggst. Stellungnahme spricht sich Herr Eisler gegen die Umwidmung des Grundstückes Nr. 1359/88 in private Verkehrsfläche-Parkplatz (Vp-PP) aus.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme festgestellt werden, dass sich das Grundstück Nr. 1359/88, KG Leobendorf nicht im öffentlichen Gut der Gemeinde befindet und daher eine Umwidmung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen soll. Das ggst. Grundstück ist versiegelt und wird als Stellfläche für PKWs verwendet. Zur Anpassung der Widmung an die Eigentumsverhältnisse und die derzeitige Nutzung, soll diese Fläche als private Verkehrsfläche-Parkplatz (Vp-PP) gewidmet werden. Die Widmung private Verkehrsfläche-Parkplatz bedeutet nicht, wie in der Stellungnahme angeführt, dass ein Wartehäuschen, Verkaufskiosk oder Telefonzelle errichtet werden soll, sondern entspricht der derzeitigen Nutzung als Stellplatz, was durch den speziellen Verwendungszweck unmissverständlich zum Ausdruck gebracht wird. Durch die Widmung „private Verkehrsfläche-Parkplatz“ soll sichergestellt werden, dass die Nutzung als Stellplatz abgesichert wird.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**5.2 Mag. Martina Martinelli vertreten durch Onz&Partner Rechtsanwälte (übermittelt am 28. August 2023)**

Die öffentliche Auflage der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde nach Beginn der Erstaufgabe nochmals durch sechs Wochen in der Gemeinde von 28. September 2023 bis 09. November 2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Im Zuge der nochmaligen Auflage wurden die Eigentümer jener Grundstücke, die von der Neu- oder Umwidmung erfasst sind, sowie deren unmittelbare Anrainer verständigt.

Während der Neuauflage der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde von Mag. Martina Martinelli vertreten durch Onz&Partner Rechtsanwälte die Stellungnahme nochmals eingebracht. Daher wird auf die Beantwortung der Stellungnahme und die Beschlussempfehlung im Kapitel 0 verwiesen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand

drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**5.3 Angelika Moser (eingelangt am 01. September 2023)**

In der Stellungnahme von Frau Moser wird der Änderung des Flächenwidmungsplanes aus folgenden Gründen nicht zugestimmt:

- Sie sei nicht, wie gesetzlich vorgeschrieben, über die geplante Änderung persönlich benachrichtigt worden.
- Im Raumordnungsgesetz ist eine Verdichtung in der Zentrumszone des Ortes durchaus vorgesehen.
- Die Ausnahmeregelungen für einige Grundstücke machen deutlich, dass nicht alle Eigentümer gleichbehandelt werden.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgendes festgestellt werden.

Die öffentliche Auflage der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde nach Beginn der Erstaufgabe nochmals durch sechs Wochen in der Gemeinde vom 28. September 2023 bis 09. November 2023 zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Im Zug der nochmaligen Auflage wurden die Eigentümer jener Grundstücke, die von der Neu- oder Umwidmung erfasst sind, sowie deren unmittelbare Anrainer verständigt.

Während der Neuauflage der 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde von Angelika Moser die Stellungnahme nochmals eingebracht. Daher wird auf die Beantwortung der Stellungnahme und die Beschlussempfehlung im Kapitel 4.3 verwiesen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**5.4 Jürgen Frühling (eingelangt am 04. September 2023)**

In der Stellungnahme von Herrn Frühling wird folgendes angeführt:

Als Eigentümer der Grundstücke 2394, 718/5, 718/6 geht es hier um die Änderungen lt Punkt 4 – südlich des Siedlungsgebietes von Tresdorf, im Bereich der Weyergasse – Abänderung der Abgrenzung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Widmung Bauland Agrargebiet (Vö BA Vö)

1) Für die geplante Verbreiterung der Straße entlang der Grundstücke (2391,718/5) würde er darum ersuchen, dass Grundstück 2394 heranzuziehen, da dieses ebenfalls in seinem Eigentum steht.

2) Ist der geplante Umkehrplatz hier wirklich zwingend notwendig? Warum wird dieser ausschließlich auf Grundstück 718/16 geplant und nicht auch unter Berücksichtigung auf den angrenzenden Grundstücken 718/3, 2390, 718/1?

Er ersucht darum, die geplante Änderung am Bebauungsplan zu überprüfen bzw. in geänderter Form umzusetzen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgendes festgestellt werden:

Im Zuge der Neuauflage wurde für die geplante Verbreiterung der Straße entlang der Grundstücke Nr. 2391, 718/5, KG Tresdorf, das Grundstück Nr. 2394, KG Tresdorf herangezogen, wodurch eine Breite der Verkehrsfläche im Flächenwidmungsplan von 6,5 m sichergestellt werden soll.

Um eine Abtretung eines Teils des Grundstückes Nr. 2394, KG Tresdorf von gewidmetem Grünland in öffentliche Verkehrsfläche sicherzustellen wurde eine Vereinbarung im Sinne des § 12 Abs. 2a und 3 NÖ BO zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer getroffen.

Gemäß § 32 Abs. 3 NÖ ROG ist am Ende von Sackgassen, wenn es ihre Länge und Breite erfordert, Umkehrplätze mit einer Mindestbreite von 12,50 m anzuordnen. Aus diesem Grund ist zur Regelung der Verkehrserschließung ein Umkehrplatz zu schaffen.

Um eine Übererschließung zu vermeiden, soll dieser auf einem Grundstück geschaffen werden. Weiters besteht ein Zufahrtsrecht, das bei Festlegung des Umkehrplatzes berücksichtigt wurde.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt aus raumordnungsfachlicher Sicht unverändert gegenüber dem Entwurf beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**5.5 Bernhard Moser (eingelangt am 01. September 2023)**

In der Stellungnahme spricht sich der Verfasser gegen die Begrenzung der Grundstücke Nr. 1359/75 und 1359/76, KG Leobendorf auf zwei Wohneinheiten (2WE) aus. Die oben genannte Begrenzung würde den Verkaufswert dieser Grundstücke – unabhängig voneinander wesentlich vermindern und stellt deshalb einen Eingriff in das persönliche Vermögen dar.

Daher wird ersucht, von dieser Einschränkung abzusehen, indem diese von 2WE auf über 12WE geändert wird.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgende Vorgehensweise zu der Beschränkung des Bauland-Wohngebiets mit maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten erläutert werden.

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Da die Vorgehensweise bereits im Kapitel 0 beschrieben wurde, wird auf dieses Kapitel verwiesen.

Auf dem ggst. Grundstück Nr. 1359/75, KG Leobendorf befinden sich laut Verwaltungsbericht (Stand 2022) zwei Wohneinheiten. Es ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Fall, gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG bei zulässigen 2 Wohneinheiten, eine weitere Wohneinheit innerhalb der Gebäudehülle errichten werden darf. Es sind daher maximal drei Wohneinheiten auf dem oben genannten Grundstück zulässig.

Das Grundstück Nr. 1359/76, KG Leobendorf ist derzeit unbebaut. Auf diesem Grundstück dürfen zwei Wohneinheiten errichtet werden. Hinsichtlich weiterer möglicher Auswirkungen durch die Festlegung 2WE wird auf die Erläuterungen in der Anlage verwiesen.

Im Hinblick auf die angesprochene Wertminderung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet keine Änderung der Baulandwidmungsart lt. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz (wie z. B. eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder eine Umwidmung auf eine andere Baulandkategorie) darstellt und zu keinem Ausschluss der Bebaubarkeit führt. Darüber hinaus kann durch die Festlegung 2WE auch nicht von einer „weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit“ eines Grundstückes ausgegangen werden. Eine mögliche Entschädigungspflicht (gem. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz), in Zusammenhang mit der vorgesehenen Festlegung 2WE, kann daher nicht festgestellt werden.

Gemäß § 16 Abs. 5 NÖ ROG darf zur Sicherung des strukturellen Charakters die Widmungsart Bauland-Wohngebiet mit dem Zusatz „maximal zwei Wohneinheiten“ oder „maximal drei Wohneinheiten“ verbunden werden. Eine Beschränkung auf 12 Wohneinheiten, wie in der Stellungnahme gefordert, ist per Gesetz nicht möglich.

Beschlussempfehlung: Es wird empfohlen den ggst. Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen. Eine Änderung gegenüber des Entwurfsstandes, des in der Stellungnahme angeführten Grundstückes, ergibt sich dadurch nicht.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

### **5.6 Waltraud Moser (eingelangt am 01. September 2023)**

In der Stellungnahme von Waltraud Moser werden Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes (Leobendorf – Korneuburgerstraße 12) erhoben, da die Änderung den Wert des Grundstückes vermindern würde.

Da auf dem ggst. Grundstück keine Änderung des Bebauungsplanes, abgesehen der Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme auf die Beschränkung des Grundstückes Nr. 1359/75, KG Leobendorf mit maximal zwei Wohneinheiten abzielt und wird daher in der Beschlussfassung zur 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes behandelt.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme folgende Vorgehensweise zu der Beschränkung des Bauland-Wohngebiets mit maximal 2 bzw. 3 Wohneinheiten erläutert werden.

Die Strategie der Gemeinde ist es, eine Verdichtung im Bauland Wohngebiet hintanzuhalten, um eine Überlastung der sozialen und technischen sowie der verkehrlichen Infrastruktur zu vermeiden.

Neben der Wahrung des strukturellen Charakters sowie zur Vermeidung einer Überlastung der technischen und sozialen Infrastruktur soll das bestehende Bauland Wohngebiet, welches bereits im Bestand mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten bebaut ist, mit maximal zwei oder drei Wohneinheiten beschränkt werden. Eine künftige bauliche Verdichtung oder Erhöhung der Wohneinheiten soll in den dafür geeigneten Bereichen sowie anhand eines Kriterienkataloges erfolgen. Da die Vorgehensweise bereits im Kapitel 0 beschrieben wurde, wird auf dieses Kapitel verwiesen.

Auf dem ggst. Grundstück Nr. 1359/75, KG Leobendorf befinden sich laut Verwaltungsbericht (Stand 2022) zwei Wohneinheiten. Es ist darauf hinzuweisen, dass in diesem Fall, bei zulässigen 2 Wohneinheiten, eine weitere Wohneinheit innerhalb der Gebäudehülle errichten werden darf. Es sind daher maximal drei Wohneinheiten auf ihrem Grundstück zulässig.

Im Hinblick auf die angesprochene Wertminderung der Liegenschaft ist festzuhalten, dass die Festlegung von maximal 2 Wohneinheiten im Bauland Wohngebiet keine Änderung der Baulandwidmungsart lt. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz (wie z. B. eine Umwidmung von Bauland in Grünland oder eine Umwidmung auf eine andere Baulandkategorie) darstellt und zu keinem Ausschluss der Bebaubarkeit führt. Darüber hinaus kann durch die Festlegung 2WE auch nicht von einer „weitgehenden Verringerung der Bebaubarkeit“ eines Grundstückes ausgegangen werden. Eine

mögliche Entschädigungspflicht (gem. § 27 NÖ Raumordnungsgesetz), in Zusammenhang mit der vorgesehenen Festlegung 2WE, kann daher nicht festgestellt werden.

*Beschlussempfehlung:* Es wird empfohlen den ggst. Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche mit drei Wohneinheiten bebaut sind mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, zu beschließen. Eine Änderung gegenüber des Entwurfsstandes, des in der Stellungnahme angeführten Grundstückes, ergibt sich dadurch nicht.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**6. Zusammenfassende Beschlussempfehlung**

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird abschließend empfohlen, entsprechend den oben dokumentierten Änderungen die gegenständliche 30. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes abgeändert entsprechend den beiliegenden Beschlussplänen zu beschließen. Der entsprechende Baulandsicherungsvertrag sowie die Ergänzung zum Baulandsicherungsvertrag, betreffend den Änderungspunkt 1, sind im Rahmen der Gemeinderatssitzung zu beschließen und zu unterfertigen.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge entsprechend der oben dokumentierten Änderungen die gegenständliche 30. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes abgeändert entsprechend den Beschlussplänen beschließen. Der entsprechende Baulandmobilisierungsvertrag sowie die Ergänzung zum Baulandmobilisierungsvertrag, betreffend den Änderungspunkt 1, mögen beschlossen und unterfertigt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt entsprechend der oben dokumentierten Änderungen die gegenständliche 30. Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes abge-

ändert entsprechend den Beschlussplänen. Der entsprechende Baulandmobilisierungsvertrag sowie die Ergänzung zum Baulandmobilisierungsvertrag, betreffend den Änderungspunkt 1, werden beschlossen und unterfertigt.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**b. Baulandmobilisierungsvertrag mit Fa. Mondi**

Wie unter Änderungspunkt 1 im Gutachten der Abt. RU7 DI Hois (siehe Top 15, a, 3.1) beschrieben, wird gemäß der Beschlussempfehlung der gegenständliche Baulandmobilisierungsvertrag vom 25.01.2024 sowie die Ergänzung zum Baulandmobilisierungsvertrag vom 14.02.2024 zur Kenntnis gebracht.

*Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, den gegenständlichen Änderungspunkt unverändert gegenüber dem Entwurf zu beschließen. Der entsprechende Baulandsicherungsvertrag ist im Rahmen der Gemeinderatssitzung zu beschließen und zu unterfertigen.*

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den Baulandmobilisierungsvertrag vom 25.01.2024 zwischen der Marktgemeinde Leobendorf und der Mondi Korneuburg GmbH gegenüber dem Entwurf unverändert und die Ergänzung zum Baulandmobilisierungsvertrag vom 14.02.2024 beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Baulandmobilisierungsvertrag vom 25.01.2024 zwischen der Marktgemeinde Leobendorf und der Mondi Korneuburg GmbH unverändert gegenüber dem Entwurf bzw. die Ergänzung zum Baulandmobilisierungsvertrag vom 14.02.2024.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**c. 1. Änderung Bebauungsplan**

**1. Ausgangssituation**

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Marktgemeinde Leobendorf lag in der Zeit vom 28.09.2023 bis 09.11.2023 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Geplant ist die Änderung des Flächenwidmungsplanes in 14 Punkten. Während der öffentlichen Auflage der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde folgende schriftliche Stellungnahme zu den vorliegenden Änderungspunkten eingebracht: Monika Robl (übermittelt am 03.11.2023)

Das Auflageverfahren zur 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes und in weiterer Folge jenes der 1. Änderung des Bebauungsplanes musste nochmals gestartet werden.

Während der erstmaligen Auflage sind folgende Stellungnahmen eingelangt:

Waltraud Moser (eingelangt am 01.09.2023)

Im Zuge der Beschlussfassung der korrespondierenden 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes werden die Änderungspunkt 3 und 7 gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen geändert. Diese Änderung wird im Zuge der Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes kenntlich gemacht.

## **2. Stellungnahme**

### **2.1 Monika Robl (übermittelt am 03.11.2023)**

In der Stellungnahme von Monika Robl, wird als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1393/3 und 1388, KG Leobendorf angeführt, dass man sich an einer funktionsgerechten Straßenbreite orientieren sollte. Daher wird eine erhebliche Reduzierung der Straßenbreite der Sackgasse gefordert.

Die Planung der Verkehrsfläche hätte eine höchst nachteilige Wirkung auf die Grundstücke der Verfasserin. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgabe im Falle einer neuen Aufschließungstrasse sollten die jeweiligen beidseitigen Anrainer zu gleichen Teilen die notwendigen Flächen zur Verfügung stellen. In dem Bebauungsplanentwurf wird dieser Vorgabe bei weitem nicht Rechnung getragen und unverständlich vor allem beim Grdst. 1393/3 (Monika Robl) gegenüber dem Grdst. 1393/1 (Prof. DI Püchl) ein nicht nachvollziehbares Missverhältnis der zur Verfügung zu stellenden Straßenfläche vorgesehen.

Aus raumordnungsfachlicher Sicht kann zu der oben angeführten Stellungnahme festgestellt werden, dass im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Änderung des Bebauungsplanes auf dem Grundstück Nr. 1393/3, KG Leobendorf erfolgte. Somit stellt dies keinen Änderungspunkt der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes dar und ist nicht Gegenstand des gegenständlichen Änderungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes, wodurch die Anregungen im aktuellen Änderungsverfahren nicht berücksichtigt werden können.

Auf dem Grundstück Nr. 1388 wird eine geringfügige Anpassung der Straßenfluchtlinie und der Baufluchtlinie an einen Teilungsplan durchgeführt. Entsprechend dem Teilungsplan wird die öffentliche Verkehrsfläche von einer Breite von 10 m auf 8,5 m reduziert. Somit kommt es zu keiner Verkleinerung des gewidmeten Bauland Wohngebiets des Grundstückes Nr. 1388, KG Leobendorf.

Beschlussempfehlung: Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird empfohlen, die allgemeinen Anfragen in diesem Verfahren nicht zu berücksichtigen, da es nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge aus raumordnungsfachlicher Sicht die allgemeinen Anfragen in diesem Verfahren nicht berücksichtigen, da es nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens ist.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, die allgemeinen Anfragen in diesem Verfahren aus raumordnungsfachlicher Sicht nicht zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

**3. Stellungnahme während der erstmaligen Auflage****3.1 Waltraud Moser (eingelangt am 01.09.2023)**

In der Stellungnahme von Waltraud Moser werden Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes (Leobendorf – Korneuburgerstraße 12) erhoben, da die Änderung den Wert des Grundstückes vermindern würde.

Da auf dem ggst. Grundstück keine Änderung des Bebauungsplanes, abgesehen der Kenntlichmachung der Änderung des Flächenwidmungsplanes im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme auf die Beschränkung des Grundstückes Nr. 1359/75, KG Leobendorf mit maximal zwei Wohneinheiten abzielt. Aus diesem Grund wird diese Stellungnahme in der Beschlussfassung zur 30. Änderung des Flächenwidmungsplanes behandelt.

**Antrag:**

Der Gemeinderat möge den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden, beschließen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den gegenständlichen Änderungspunkt in geänderter Form gegenüber dem Entwurf gemäß den vorliegenden Beschlussunterlagen unter der Berücksichtigung der Änderung, dass jene Grundstücke, welche bereits im Bestand drei Wohneinheiten aufweisen, auch mit maximal drei Wohneinheiten anstatt zwei Wohneinheiten (laut Entwurf) beschränkt werden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

#### 4. Zusammenfassende Beschlussempfehlung

Aus raumordnungsfachlicher Sicht wird daher insgesamt empfohlen, die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Beschlussunterlagen, in abgeänderter Form in Hinblick auf die kenntlich zu machenden Inhalte aus dem 30. Änderungsverfahren Flächenwidmung, zu beschließen.

##### **Antrag:**

Der Gemeinderat möge die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Beschlussunterlagen, in abgeänderter Form in Hinblick auf die kenntlich zu machenden Inhalte aus dem 30. Änderungsverfahren Flächenwidmung beschließen.

##### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Beschlussunterlagen, in abgeänderter Form in Hinblick auf die kenntlich zu machenden Inhalte aus dem 30. Änderungsverfahren Flächenwidmung.

##### **Abstimmungsergebnis:**

JA-Stimmen: 18

NEIN-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Die Vorsitzende schließt, nachdem alle Punkte behandelt wurden, die Sitzung um 22:30 Uhr.

Der Schriftführer:

Christian Jäger

Gemeinderat SPÖ:

GfGR Roland Boigner

Gemeinderat GRÜNE:

GR Rudolf Stroissnig

Die Vorsitzende:

Bgm. Magdalena Batoha

Gemeinderat ÖVP:

Vzbgm. Josef Bauer

Gemeinderätin FPÖ:

GR Ina Aigner

Gemeinderat LKR:

GR Jürgen Punzet