

Anfrage

der Abgeordneten Dr.ⁱⁿ Helga Krismer-Huber

gemäß § 39 Abs. 2 LGO 2001

an Landeshauptfrau-Stellvertreter Dr. Stephan Pernkopf

betreffend **schwere Verfahrensmängel, mutmaßliche Anlassplanung und die Umgehung der 2-Hektar-Grenze für Betriebsgebiete im Umwidmungsverfahren „Masterplan Ost“ der Marktgemeinde Leobersdorf**

Die Marktgemeinde Leobersdorf (Bezirk Baden) hat eine umfassende Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes (öRK) und des Flächenwidmungsplans in den Bereichen „Masterplan Ost / Leo Ost“, „Wiesengasse“ sowie „SOGIP-Areal West/Nord“ in Begutachtung gebracht. Die sechswöchige öffentliche Auflage gemäß § 24 NÖ ROG 2014 begann am 20. April 2026.

Geplant ist die Neuversiegelung von rund neun Hektar Grünland am Ortsrand. Gegen das Verfahren wurden von Mandataren des Gemeinderates am 18. und 20. Mai 2026 zwei Aufsichtsbeschwerden an die Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (RU1) sowie an die Abteilung Gemeinden (IVW3) gerichtet. Aus den der Anfragestellerin vorliegenden Unterlagen ergeben sich gravierende rechtliche und planungsfachliche Bedenken

Zu Beginn und bis weit in die Auflagefrist hinein lagen die für die fachliche Beurteilung unverzichtbaren Verkehrsgutachten nicht zur allgemeinen Einsichtnahme auf – konkret das Hauptgutachten des Büros Snizek+Partner („Verkehrsuntersuchung Leobersdorf – Auswirkungen zukünftiger Nutzung“, GZ 3040, April 2026) sowie das darauf aufbauende Detailgutachten des Büros kosaplaner. Letzteres trägt das Erstellungsdatum 22. April 2026 und lag somit bereits in der ersten Woche der Auflage physisch vor, wurde der Öffentlichkeit jedoch erst in der fünften Woche – nach wiederholten Urgezen – teilweise ausgehändigt. Das Snizek-Hauptgutachten, auf welches das kosaplaner-Gutachten auf den Seiten 8 und 14 ausdrücklich verweist, wird nach wie vor vorenthalten. Dies steht im Widerspruch zum Vollständigkeitsgebot des § 24 NÖ ROG 2014 und zur ständigen Judikatur des VfGH, wonach während der gesamten Auflagefrist sämtliche entscheidungswesentlichen Grundlagen vollständig einsehbar sein müssen. Gutachten, die unmittelbar zur Begründung einer Widmungsfestlegung herangezogen wurden, gelten als Teil der „Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen“ und müssen daher gemeinsam mit dem Entwurf aufgelegt werden, da andernfalls die Entscheidungsgrundlagen für die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar sind und die Qualität der eingebrachten Stellungnahmen eingeschränkt wäre.

Für die Flächen am äußeren Siedlungsrand („Leo Ost“) ist eine Widmung als Bauland-Kerngebiet (BK) vorgesehen. Die Kategorie Kerngebiet ist nach dem NÖ

ROG jedoch für zentrale Ortsbereiche mit Versorgungsfunktion bestimmt (*Gebiete, die für öffentliche Gebäude, Versammlungs- und Vergnügungsstätten, Wohngebäude sowie für Betriebe bestimmt sind, welche sich dem Ortsbild eines Siedlungskernes harmonisch anpassen*); ihre Anwendung am Ortsrand stellt einen planungsfachlichen Widerspruch dar. Es besteht der begründete Verdacht, dass die Kerngebiets-Widmung gewählt wurde, um die flächenmäßige Beschränkung für Betriebsgebiete (2-Hektar-Grenze bzw. das Gebot interkommunaler Widmung größerer Betriebsgebiete) zu umgehen – eine Beschränkung, die unter Ihrer Ressortverantwortung 2023 ausdrücklich zum Schutz vor Bodenverbrauch eingeführt wurde.

Um die Überlastung des A2-Knotens auf dem Papier zu kaschieren, wurden Betriebe im Bereich West ursprünglich mit nur 100 Fahrten/ha genehmigt. Nun sollen diese Kontingente nachträglich im Flächenwidmungsplan auf 220 Fahrten/ha und bis zu 600 Fahrten/ha „saniert“ werden. Diese Manipulation spült täglich ca. 2.700 zusätzliche Autos in ein System, das bereits vor dem Kollaps steht.

Der Anfragestellerin liegen privatrechtliche Entwicklungsverträge vor, die sogenannte „Mehrertrags-“ bzw. Nachzahlungsklauseln enthalten. Diese werden genau dann schlagend, wenn eine Umwidmung beschlossen wird. Dabei wird das Grünland (Ankaufspreis rund 4 bis 5 €/m²) durch den hoheitlichen Widmungsakt auf rund 75 €/m² aufgewertet. Auffällig ist, dass in Leobersdorf rund zwei Drittel dieses Umwidmungsgewinns an den Projektentwickler fließen sollen, während in Nachbargemeinden eine Aufteilung von 50:50 vorgesehen ist. Eine Widmung, deren primärer Zweck die Erfüllung vertraglich fixierter privater Gewinnansprüche ist, widerspricht dem Gemeinwohlgebot und begründet den Verdacht einer reinen, nicht dem NÖ ROG entsprechenden Anlassplanung.

Im Bereich West sollen die ursprünglich festgelegten zulässigen Verkehrsfrequenzen nachträglich von rund 100 auf 220 bzw. bis zu 600 Fahrten/ha angehoben werden. Das entspricht rund 2.700 zusätzlichen Kfz-Fahrten täglich im bereits stark belasteten Bereich der A2-Anschlussstelle. Durch diesen massiven Mehrverkehr droht ein unkontrollierter Stickstoffeintrag in das unmittelbar benachbarte, hochsensible Naturdenkmal „Trockenrasen am Lindenberg“. Ein entsprechendes Fachgutachten zu den Belastungsgrenzen für dieses geschützte Ökosystem fehlt im Entwurf vollständig.

Die als Retentionsfläche dienende „Mayer-Wiese“ wurde vom Wasserverband (Vorsitz: BGM) im Dezember 2024 zum Agrarpreis an eine Privatperson verkauft unmittelbar bevor die Gemeinde dieselbe Fläche nun als teures Bauland umwidmen und für geschätzte 1,8 Mio. Euro zurückkaufen will. Hier wird Hochwasserschutz gegen Spekulation getauscht, mit einem kalkulierbaren Schaden für die Steuerzahler von über einer Million Euro.

Daher stellt die gefertigte Abgeordnete folgende

Anfrage

1. Ist dem Amt der NÖ Landesregierung bekannt, dass die sechswöchige öffentliche Auflage in Leobersdorf ohne vollständige Vorlage der verkehrstechnischen Gutachten (insbesondere des Snizek-Hauptgutachtens GZ 3040) gestartet wurde?
2. Wie beurteilt das Land die Gesetzmäßigkeit einer Auflage gemäß § 24 NÖ ROG 2014, bei der das zentrale, für die Erschließbarkeit der Flächen maßgebliche Verkehrsgutachten während der Auflagefrist nicht öffentlich einsehbar ist?
3. Welche Rechtsfolgen hätte ein solcher Verfahrensmangel für die aufsichtsbehördliche Genehmigungsfähigkeit der zu beschließenden Verordnung gemäß § 25 NÖ ROG 2014?
4. Lagen dem Land NÖ bzw. den Fachabteilungen die Gutachten der Büros Snizek+Partner und kosplaner vor Beginn der Auflage am 20. April 2026 vor? Wenn ja, seit wann und in welcher Form?
5. Wie bewertet das Land planungsfachlich und rechtlich die Wahl der Widmungskategorie Bauland-Kerngebiet (BK) für Betriebsflächen am äußeren Siedlungsrand? Sieht das Land darin eine zulässige Widmung oder eine Umgehung der für Betriebsgebiete geltenden 2-Hektar- bzw. Interkommunalitäts-Vorgaben?
6. Wird das Land eine Verordnung genehmigen, deren Umwidmungen nachweislich zur Auslösung vertraglich vereinbarter privater „Mehrertragsklauseln“ führen? Wie verträgt sich dies mit dem Gemeinwohlgebot des § 1 NÖ ROG und dem Verbot der Anlassplanung?
7. Wie ist der aktuelle Kommunikationsstand zwischen dem Land NÖ und der Marktgemeinde Leobersdorf zu diesem Verfahren? Welcher Schriftverkehr (auch zu den Gutachten) wurde zwischen Gemeinde und Fachabteilungen geführt?
8. Liegt das Original des Snizek-Gutachtens (GZ 3040) beim Land NÖ auf? Wie wird sichergestellt, dass dieses Gutachten den Mandataren und der Öffentlichkeit im Original – und nicht in einer nachträglich abgeänderten Fassung – zugänglich gemacht wird?
9. Welche konkreten aufsichtsbehördlichen Schritte hat das Land aufgrund der Aufsichtsbeschwerden vom 18. und 20. Mai 2026 gesetzt bzw. wird es setzen?
10. Wie beurteilt das Land die Neuversiegelung von rund neun Hektar Grünland angesichts eines im Ort selbst dokumentierten Baulandüberhangs / Leerstands von rund 4,8 Hektar im Hinblick auf den Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und die NÖ Bodenschutzziele?

11. Im Erläuterungsbericht zur Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogrammes der Marktgemeinde Leobersdorf wird in Bezug auf die Aufweichung von Siedlungsgrenzen und zukünftig beabsichtigte Wohnbaulandwidmungen darauf hingewiesen, dass das Regionale Raumordnungsprogramm Bezirk Baden für Umgebungsbereiche entlang der Triesting eine Uferzone ausweist, aber darüber hinausgehend keine relevanten Festlegungen vorsieht. Infolge der nicht länger gegebenen Funktion einer Fläche als „Retentionsfläche“ wird die dadurch freiwerdenden Flächen einer hochwertigeren Nutzung zugeführt. Begründet wird dies u.a. damit, dass die Inbetriebnahme des Rückhaltebeckens Fahrafeld erfolgte, welches allerdings bereits beim letzten Hochwasserereignis randvoll gelaufen ist.
- Wird die Gefährdungslage seitens des Landes tatsächlich so eingeschätzt, dass die Auflassung von Retentionsflächen gerechtfertigt wäre?
12. Wie wird die nachträgliche Aufstockung der genehmigte Fahrten pro Tag und ha im Bereich West durch die Änderungen im Flächenwidmungsplan beurteilt?