

# VERHANDLUNGSSCHRIFT

## Nr. 5/2021

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates** der Gemeinde Adlwang am  
**Donnerstag, 23. September 2021**

Tagungsort – Bürgerhalle Adlwang (großer Saal)  
Waldneukirchner Straße 4, 4541 Adlwang

---

- ÖVP:**
1. BGM Karl Mayr
  2. Vizebgm. Maria Achathaler
  3. GRM Barbara Mandorfer
  4. GV Josef Neuhofer
  5. GRM Mag. Dr. Gerald Gebeshuber
  6. GRM Christian Köttstorfer
  7. GRM Franz Wegerer
  8. GRM Ing. Harald Winter
  9. GRM Wolfgang Terschl
  10. GRM Christa Straßmayr-Holzner
  11. GRM Johannes Lettenmair
  12. GRM Stefan Achathaler

- SPÖ:**
13. GV MMag. Erika Bohn
  14. GRM Dietmar Bohn
  15. GRM Silvia Zeilinger
- FPÖ:**
16. GV Alois Baldinger
  17. GRM Thomas Pöcksteiner
  18. GRM Alexander Vetter
  19. GRM Christoph Hauselberger

**Ersatzmitglieder**

Gerlinde Hohlrieder  
Markus Sturmberger  
Manfred Zeilinger

**entschuldigt:**

Josef Neuhofer  
Wolfgang Terschl  
Dietmar Bohn

**unentschuldigt:**  
**kein Mitglied**

**Leiter des Gemeindeamtes:** Richard Scheiblehner

**Fachkundige Personen (§ 66 Abs. 2 OÖ. GemO 1990):** keine

**Schriftführung (§ 54 Abs. 2 OÖ. GemO 1990):** Richard Scheiblehner

**Der Vorsitzende eröffnet um 19:00 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass**

- a) die Sitzung von Herrn Bürgermeister Karl Mayr einberufen wurde;
  - b) die Verständigung an alle Mitglieder zeitgerecht schriftlich mit Einladung vom 16.09.2021 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;  
die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel eine Woche vor der Sitzung öffentlich kundgemacht wurde;
  - c) die Beschlussfähigkeit gegeben ist;
  - d) die Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 12. August 2021 bis zur heutigen Sitzung während der Amtsstunden im Gemeindeamt aufgelegt ist, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können.
- 

**Sodann gibt der Vorsitzende noch folgende Mitteilungen:**

BGM Karl Mayr bringt den Dringlichkeitsantrag eines Neuplanungsgebietes aus. Aufgrund eines Fehlers im Bebauungsplan und eines vorliegenden Bauvorhabens, soll nun ein Neuplanungsgebiet geschaffen werden. Aufgrund der Dringlichkeit, dass das Bauvorhaben schnellstmöglich genehmigt werden kann, soll das Neuplanungsgebiet, als schnellste Lösung umgesetzt werden.

**Antrag:**

BGM Karl Mayr stellt den Antrag, den Dringlichkeitsantrag unter den TOP 11 „Neuplanungsgebiet Langthaler“ aufzunehmen.

**Beschluss:**

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

BGM Karl Mayr weist darauf hin, dass GR Stefan Achathaler sich um ca. 20 min verspäten wird.

---

**Vor Eingang in die Tagesordnung erfolgt die öffentliche Fragestunde:**

Hr. Kronsteiner bringt ein, dass er es fragwürdig hält, dass die Gemeinde sich als Gesunde Gemeinde deklariert und Kindern einen 3 Kilometer langen Schulweg zu Fuß zumutet. Er bittet darum, dass sich die Gemeinde mit diesem Thema nochmals ausführlich beschäftigt und eine zufriedenstellende Lösung findet.

BGM Karl Mayr nimmt dies zur Kenntnis und verweist darauf, dass dies nun nicht im Gemeinderat diskutiert wird. Er sichert aber zu, dass dieses Thema nochmals ausführlich in den zuständigen Organen behandelt wird.

## **Tagesordnung, Beratungsverlauf und Beschlüsse:**

---

### **Punkt 1**

#### **Kündigung AL Richard Scheiblehner**

---

AL Richard Scheiblehner trägt vor:

Mit 13.09.2021 habe ich meine schriftliche Kündigung bei meinem direkten Vorgesetzten BGM Karl Mayr eingebracht.

Die Kündigung wurde vom Bürgermeister zur Kenntnis genommen und wird auch nun hier dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Weiter soll das Anstellungsprofil für die Ausschreibung wie vorgetragen beschlossen werden.

#### **Antrag:**

BGM Karl Mayr stellt den Antrag, die Kündigung zur Kenntnis zu nehmen und das Anstellungsprofil für die Ausschreibung lt. Vortrag zu beschließen.

#### **Beschluss:**

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

### **Punkt 2**

#### **Ergebnis arbeitsgerichtliches Verfahren – weiteres Vorgehen Beschlussfassung**

---

AL Richard Scheiblehner trägt vor:

Die Gemeinde hat das arbeitsgerichtliche Verfahren gegen Fr. Pöllhuber verloren.

Der Gemeinderat hat nun zu beschließen, ob die Gemeinde in Berufung gehen soll.

Unser Anwalt hat uns geraten nicht in Berufung zu gehen, da die Chancen noch geringen als beim ersten Mal sind.

#### **Antrag:**

MMag. Erika Bohn stellt den Antrag, nicht in Berufung zu gehen.

#### **Beschluss:**

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

### **Punkt 3**

#### **Verlängerung des Bauzwangs in der Marienstraße**

---

AL Richard Scheiblehner erläutert, dass die meisten Grundkäufer in der Marienstraße, deren Kaufvertrag bereits im Sommer und Herbst 2020 unterzeichnet haben. Somit wurde auch die Frist des Bauzwangs mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages aktiviert. Aufgrund einiger Unstimmigkeiten und des schlechten Wetters wurde die Infrastruktur erst mit Anfang Mai 2021 fertiggestellt und somit konnten erst mit Anfang Mai die Baubewilligungen ausgestellt werden. Zwei Eigentümer haben sich nun vor wenigen Wochen bei mir gemeldet, ob es

möglich ist, den Bauzwang mit Gemeinderatsbeschluss um 1 Jahr zu verlängern, da sie nun fast 1 Jahr verloren haben. Da die meisten Grundeigentümer schon eine Baubewilligung eingebracht haben und ehestmöglich mit der Umsetzung beginnen möchten, würde die Bauzwangverlängerung nur wenige betreffen und stellt somit kein Problem für die spätere Asphaltierung dar.

**Antrag:**

VBGM Maria Achathaler stellt den Antrag den Bauzwang um 1 Jahr zu verlängern.

**Beschluss:**

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

**Punkt 4**  
**FWP. Ä. Nr. 4.8**

---

Al Richard Scheiblehner erörtert, dass nun die Vereinbarung und der Baulandsicherungsvertrag erarbeitet wurden.

a) Flächenwidmungsplanänderung – Beschlussfassung

Beim persönlichen Vorgespräch mit dem Land OÖ wurde die Umwidmung Pogmair besprochen und uns wurde das mündliche „OK“ für die Beschlussfassung erteilt. In der Gemeinderatssitzung vom 12.08.2021 hat dann der Gemeinderat den Beschluss für die Umwidmung gefasst. Daraufhin wurden die Umwidmungsunterlagen an das Land für die Genehmigung übermittelt. Nach wenigen Tagen haben wir dann eine unerfreuliche Rückmeldung bekommen, dass wir doch statt einen 20m Waldabstand einen 30m Waldabstand vorweisen müssen. Der Waldabstand darf nun nicht mehr als Schutz- und Pufferzone ausgewiesen werden, sondern muss als Grünzug definiert werden. Somit war das gesamte Verfahren bis jetzt sinnlos und die Fläche im 30m Bereich wird wertlos. Daher muss die Gemeinde nochmal das Umwidmungsverfahren im Schnelldurchlauf mit dem 30m Waldabstand bestimmen.

Die beantragte Umwidmungsfläche von Grünland in Wohngebiet am südlichen Rande des Ortszentrums ist bereits im örtlichen Entwicklungskonzept als Bauerwartungsland. In der Sitzung vom 14. Dezember 2017 wurde der Grundsatzbeschluss zur Umwidmung gefasst und in der Folge das Verfahren durchgeführt. Auf der gegenständlichen werden insgesamt 13 Baugrundstücke entstehen und veräußert werden.

Die Beschlussfassung kommt erst jetzt zu Stande aufgrund der vom Land Oö. vorgeschriebenen Baulandsicherungsverträge.

Während des Stellungnahmeverfahrens gemäß § 33 (2) vom 16.03.2018 – 18.05.2018 gingen folgende Stellungnahmen ein:

- Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Raumordnung vom 11.06.2018: Es wird kein fachlicher Einwand vorgebracht, der nachweisliche Abschluss eines Baulandsicherungsvertrags wird jedoch vorausgesetzt.
- Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft vom 25.04.2018: Es wird kein fachlicher Einwand erhoben. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung der

Widmungsfläche sind die angeführten Punkte der Baubehörde zur Kenntnis zu bringen.

- BH Steyr-Land, Forstfachliche Stellungnahme vom 23.04.2018: Sofern eine 20 m breite Schutz- und Pufferzone (SP5) zum nordöstlichen angrenzenden Wald vorgesehen wird und noch dazwischen ein ca. 5 m breiter Bewirtschaftungsstreifen, der als Grünzug ausgewiesen wird, besteht kein Einwand. Wurde nun mündlich auf 30m erweitert
- Netz OÖ Strom vom 30.03.2018: kein Einwand
- Netz OÖ Erdgas vom 21.03.2018: kein Einwand
- Bezirksbauernkammer vom 10.04.2018: kein Einwand
- Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus vom 30.04.2018: kein Einwand
- Stellungnahme von Frau Ebner vom 18.05.2018: Sie schließt sich der Stellungnahme der Forstabteilung an.

Den Auflagen der Forstabteilung sowie der Abteilung Raumordnung wurde entsprochen.

Aufgrund der Einarbeitung des geforderten Grünzuges wurde der Plan gem. § 33 Oö. ROG 1994 nochmals kundgemacht.

Beschluss:

- b) Baulandsicherungsvertrag der Gemeinde Adlwang

# BAULANDSICHERUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

\_\_\_\_\_ geboren am xx.xx.xxxx, wohnhaft in xxxxx, 4541 Adlwang, (im Folgenden: Käufer) einerseits, sowie der Gemeinde Adlwang, Kirchenplatz 5, 4541 Adlwang, andererseits

wie folgt:

## 1. Präambel:

1.1. Gegenstand dieses Baulandsicherungsvertrages ist die widmungsgemäße und zeitgerechte Nutzung von nachgenannten Grundstücken, welche durch die Gemeinde Adlwang von Grünland in Bauland umgewidmet wurden.

1.2. Diese Vereinbarung dient zur Verwirklichung der in 16 OÖ. ROG 1994 idgF genannten Zwecke und Zielsetzungen, insbesondere der Erhaltung von Baugrundstücken für die Gemeindebürger zu angemessenen, ortsüblichen Preisen, sowie zur Deckung des ortsüblichen Bedarfes von Baugrundstücken.

## 2. Feststellungen:

2.1. Der bisherige Eigentümer hat die Umwidmung der Grundstücke **XXXX** bzw. Teile davon von zuvor Grünland in Bauland beantragt.

Als Grund für die angestrebte Umwidmung war von Anfang an die Zurverfügungstellung des Grundstückes zu leistbaren Preisen an Gemeindebürger der Gemeinde Adlwang definiert. Diesem Ziel soll nunmehr auch dieser Baulandsicherungsvertrag entsprechen.

## 3. Bebauungsverpflichtung:

3.1. Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Adlwang, das Grundstück **XXXX** innerhalb von 5 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages mit einem Hauptgebäude gemäß 2 Z 27 OÖ BauTG zu bebauen oder innerhalb von 3 Jahren zu verkaufen, wobei in diesem Fall der neue Eigentümer die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollinhaltlich zu übernehmen hat.

## 4. Optionsrecht:

4.1. Die Vertragsparteien halten — nach durchgeführten Marktrecherchen — einvernehmlich fest, dass der marktübliche Verkehrswert für das Grundstück **XXX € XX/ m<sup>2</sup>** beträgt.

4.2. Der Käufer räumt der Gemeinde hiermit ein Optionsrecht ein, die Liegenschaft im Fall der nicht fristgerechten Bebauung innerhalb von 24 Monaten nach Überschreitung der Bebauungsverpflichtung zum Preis gemäß Punkt 4.1., zzgl. Indexanpassung gemäß VPI 2015 zu erwerben oder einen Dritten als Käufer namhaft zu machen, der ebenfalls zu diesem Preis erwerben kann.

## 5. Pönale:

5.1. Für den Fall, dass der Käufer oder dessen Rechtsnachfolger seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz Abmahnung durch Einschreiben der Gemeinde Adlwang innerhalb einer Frist von zwei Monaten nicht nachkommt, wird eine Pönale pro begonnenem Jahr in Höhe von € 10,00 pro Quadratmeter des nicht konsumierten Baulands vereinbart. Die vereinbarte Pönalezahlung gilt für

jeden genannten Verstoß (Bebauungsverpflichtung, Fertigstellungsverpflichtung) einzeln. Sie ist binnen vier Wochen ab Einforderung zu bezahlen.

#### 6. Vorkaufsrecht:

6.1. Der Käufer räumt der Gemeinde oder einem von dieser namhaft gemachten Dritten das Vorkaufsrecht am Vertragsgegenstand im Sinne der 1072 ff ABGB ein, welches für jeden Fall der Eigentumsübertragung — insbesondere auch im Weg von Schenkung oder Tausch verbindlich ist. Das Vorkaufsrecht besteht bei unbebautem Grundstück zu denselben Konditionen wie in Punkt 4.

6.2. Die Parteien kommen überein, diese Rechtseinräumung grundbücherlich einzutragen. Der Käufer verpflichtet sich, sämtliche dafür notwendigen Unterschriften binnen einer Woche ab Anforderung zu leisten.

6.3. Das Vorkaufsrecht ist befristet und erlischt 7 Jahre nach Kauf des Grundstückes durch den Käufer (Tag der beidseitigen Vertragsunterzeichnung als Stichtag) gemäß Punkt 3 dieses Vertrages. Die Gemeinde nimmt diese Rechtseinräumung rechtsverbindlich an.

#### 7. Rechtsnachfolger:

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages gehen auf Rechtsnachfolger jeder Art über. Der Käufer verpflichtet sich, diesen Vertrag vollinhaltlich zu überbinden. Dies bedeutet, dass auch die Verpflichtung zur neuerlichen Begründung eines Vorkaufsrechtes für die Gemeinde vertraglich festzulegen ist.

#### 8. Aufsandungserklärung:

Zur grundbürgerlichen Durchführung dieser Vereinbarung und in Verdinglichung der hierin eingeräumten Rechte und Berechtigungen erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch über einseitiges Einschreiten einer von ihnen aufgrund dieses Vertrages ob der für Grundstück XXXX neu zu eröffnenden Einlagezahl Grundbuch ....., Gerichtsbezirk Steyr, die nachstehende Grundbuchseintragung vorgenommen werden kann: Einverleibung des Vorkaufsrechtes für die Gemeinde Adlwang gemäß Punkt 6.

#### 9. Sonstiges:

9.1. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen bedürfen der Schriftform. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag richtet sich nach der Zuständigkeit für den Vertragsgegenstand als unbewegliche Sache. Es kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.

9.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, berührt dies nicht den sonstigen Vertragsinhalt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine möglichst sinnliche, wirksame Bestimmung zu ersetzen.

#### 10. Genehmigungen:

Vorstehender Vertrag wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Adlwang am 23.09.2021 genehmigt und beschlossen. Er bedarf gemäß 106 OÖ. GemO 1990 keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.  
Adlwang, am  
Beilage: Plan

Käufer

Gemeinde Adlwang

\_\_\_\_\_  
(Vorname Nachname)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
Karl Mayr

Antrag:

Stefan Achthaler stellt den Antrag, die FWP. Ä. Nr. 4.8, sowie den Baulandsicherungsvertrag lt. Vortrag zu beschließen.

Beschluss:

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

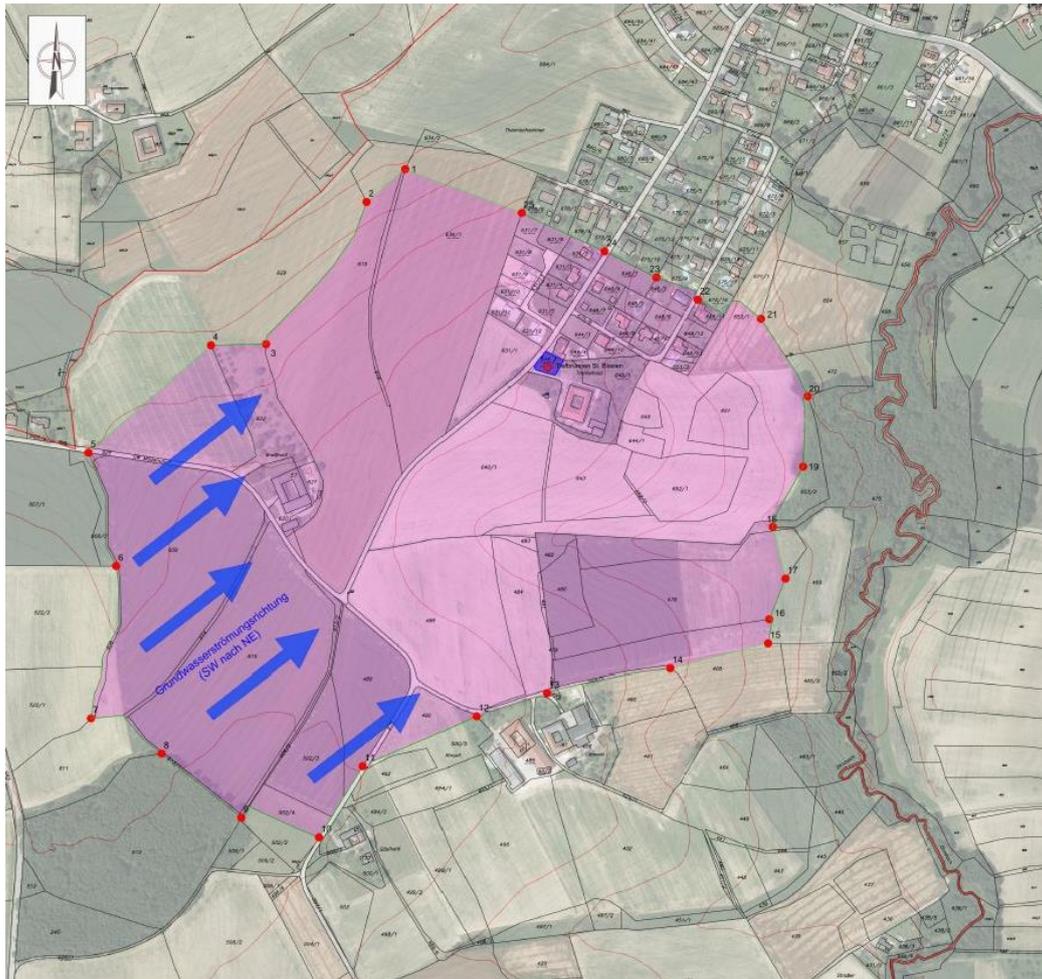
**Punkt 5**

**Schutzgebiet St. Blasien – Beschlussfassung**

---

AL Richard Scheiblehner trägt vor, dass für den Tiefbrunnen St. Blasien ein neues Schutzgebiet festzulegen ist. Dieses wird nun Richtung Westen und Südwesten erweitert und diesbezüglich wird auch die daraus entstehende eingeschränkte Fläche erweitert. Nach einigen Gesprächen zwischen dem Planer und dem Land wurde nun statt der Kategorie 2, die Kategorie 3 festgelegt. Die Schutzzone 3 ermöglicht den Landwirten noch eine aktive rentable Landwirtschaft zu betreiben. Unter Schutzzone 3 wäre dies fast unmöglich. Die Schutzzone im Wohngebiet hat fast keine Auswirkung auf die Grundeigentümer. Sie dürfen „nur“ keine Hausbrunnen bohren, sowie Spundwände udgl. setzen. Dies ist jedoch sowieso eher ungewöhnlich für Einfamilienhäuser. Weiter haben die meisten bereits deren Wohngebäude errichtet, somit kann es auch bei den Baubewilligungen zu keinen Einschränkungen mehr kommen.

Es hat bereits mit sämtlichen betroffenen Eigentümern einen Ortsaugenschein gegeben, dabei wurden alle offenen Fragen geklärt und diese haben bereits mündlich zugestimmt. Die Gemeinde muss an die Landwirte Entschädigungen ausbezahlen. Diese werden noch zwischen Hr. Pöllabauer und der Landwirtschaftskammer verhandelt.



**Antrag:**

Barbara Mandorfer stellt den Antrag die vorgetragene Schutzgebietserweiterung beim Land OÖ zur Genehmigung einzureichen.

**Beschluss:**

Mit einfacher Mehrheit wird der Antrag angenommen. Stimmenthaltungen MMag. Erika Bohn und Silvia Zeilinger.

**Punkt 6**

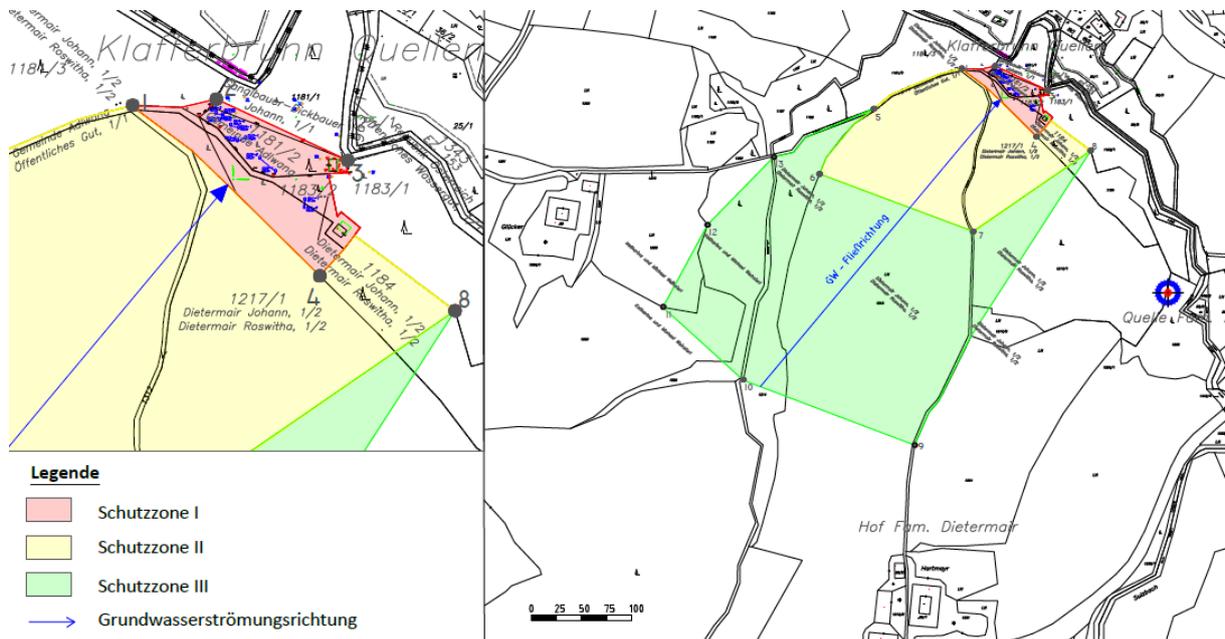
**Schutzgebiet Klafferbrunn - Beschlussfassung**

AL Richard Scheiblehner trägt vor, dass für die Klafferbrunnquelle ein neues Schutzgebiet festzulegen ist. Dieses wird nun Richtung Süden und Südwesten erweitert und diesbezüglich wird auch die daraus entstehende eingeschränkte Fläche erweitert. Das Schutzgebiet ist wie im Plan ersichtlich in 3 Kategorien unterteilt.

Die Schutzzone 1 und 2 sind bereits seit der letzten Festlegung Bestand, es wird nur um die Schutzzone 3 erweitert. Die Schutzzone 3 ist die „humanste“ Zone. In dieser kann der Landwirt mit kleinen Einschränkungen seine Flächen weiter bewirtschaften.

Es hat bereits mit den betroffenen Eigentümern ein Gespräch gegeben. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Eigentümer (Hr. Dietermair) gegen dieses Schutzgebiet rechtlich vorgeht.

Die Gemeinde muss an die Landwirte Entschädigungen ausbezahlen. Diese werden noch zwischen Hr. Pöllbauer und der Landwirtschaftskammer verhandelt.



#### Antrag:

Barbara Mandorfer stellt den Antrag die vorgetragene Schutzgebietserweiterung beim Land OÖ zur Genehmigung einzureichen.

#### Beschluss:

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

### Punkt 7

#### FWP. Ä. Nr. 4.26 - Beschlussfassung

---

##### a) Flächenwidmungsplanänderung

AL Richard Scheiblehner erläutert:

Der Eigentümer der Liegenschaft Terschlplatz 4, beantragt das bestehende eingeschränkte gemischte Baugebiet sowie das best. Betriebsbaugebiet entsprechend zu erweitern.

Geplant sind noch weitere Hallen für eine Erweiterung seines Betriebes Terschl ZT GmbH.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.05.2021 wurde das Verfahren eingeleitet. Während des Stellungnahmeverfahrens gemäß §33 (2) vom 28.05.2021 – 28.07.2021 gingen folgende Stellungnahmen ein:

- **Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Raumordnung vom 21.07.2021:** Betreffend des Baulandbedarfs wird allerdings angemerkt, dass bei Berücksichtigung der derzeit vorhandenen Baulandreserven, eine nochmalige nachvollziehbare Prüfung erforderlich ist. Sollte der Bedarf tatsächlich gegeben sein, wird der Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages jedenfalls vorausgesetzt.
- **Amt der Oö. Landesregierung, Sachverständiger für Natur- und Landschaftsschutz vom 09.07.2021:** Die Umwidmung erscheint derzeit als verfrüht, da noch eine Betriebsbaugebiet- bzw. MB-Widmungsfläche von ca. 2 ha noch

ungenutzt ist. Jedenfalls müssten aus fachlicher Sicht zur Verhinderung von Anhäufung von Baulandreserven entsprechende Baulandsicherungsverträge abgeschlossen werden.

- **Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Wasserwirtschaft vom 12.07.2021:** Hinsichtlich der Hangwasser sowie der Oberflächentwässerung der Abänderungsflächen sind der Baubehörde die Punkte zur Kenntnis zu bringen. Genauso ist bei der Erstellung der Bauplatzbewilligung sowie der Baubewilligung darauf zu achten. Ansonsten bestehen keine Einwände.
- **Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Umwelt-, Bau- und Anlagentechnik vom 09.06.2021:** kein Einwand
- **BH Steyr-Land, Forstfachliche Stellungnahme vom 31.05.2021:** kein Einwand.
- **WKOÖ Steyr vom 07.07.2021:** kein Einwand
- **Netz OÖ Strom vom 21.07.2021:** kein Einwand
- **Netz OÖ Erdgas vom 21.07.2021:** kein Einwand
- **Stellungnahme Anrainer Stelzhammer vom 23.06.2021:** Zusammenfassend wird von dem Anrainer die Erstellung eines Bebauungsplanes empfohlen um die um eine geordnete Bebauung sicherzustellen und die Bebauung vorerst zu verhindern. Ebenfalls weist er auf die Ableitung der Oberflächenwässer hin. Man muss die Wohngebäude in der Dolomitstraße vor Oberflächenwässer schützen, dies kann ebenfalls durch einen Bebauungsplan verhindert werden.  
Zur Bebauung: Wie sind die Gebäude anzuordnen um die Lärmimmission gering zu halten. Welche Maximalhöhe sollen die Gebäude haben? Sind Hochregallager zulässig und fügen die sich im Orts- u. Landschaftsbild ein? Welche Dachformen sind zulässig. Wie soll man mit Geländeänderungen umgehen?

Zu der Stellungnahme von Herrn Stelzhammer ist auszuführen, dass viele Punkte seiner Stellungnahme grundsätzlich erst in einem Bauvorhaben abzuarbeiten wären.

Aufgrund der Stellungnahmen der Oö. Landesregierung, Abt. Raumordnung u. SV für Natur- und Landschaftsschutz wird der Gemeinderat gebeten den Abschluss eines Baulandsicherungsvertrages mit dem Eigentümer zu beschließen. Im Zuge dessen kann die Flächenwidmungsplan Nr. 4 Änderung Nr. 26 „Terschl – Betriebsbaugelände“ genehmigt werden.

b) Baulandsicherungsvertrag

## BAULANDSICHERUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Werner Terschl geboren am xx.xx.xxxx, wohnhaft in xxxxx, 4541 Adlwang, und  
Markus Terschl geboren am xx.xx.xxxx, wohnhaft in xxxxx, 4541 Adlwang(im Folgenden:  
Grundeigentümer) einerseits, sowie der Gemeinde Adlwang, Kirchenplatz 5, 4541 Adlwang,  
andererseits

wie folgt:

1. Präambel:

1.1. Gegenstand dieses Baulandsicherungsvertrages ist die widmungsgemäße und zeitgerechte Nutzung von nachgenannten Grundstücken, welche durch die Gemeinde Adlwang von Grünland in Bauland umgewidmet wurden.

1.2. Diese Vereinbarung dient zur Deckung des ortsüblichen Bedarfes von Betriebsbaugrundstücken.

## 2. Feststellungen:

2.1. Die Eigentümer haben die Umwidmung der Grundstücke 747/5, 747/1, 919 und 746/1 bzw. Teile davon von zuvor Grünland in Bauland, sprich Betriebsbaugebiet und Mischbaugebiet beantragt.

## 3. Bebauungsverpflichtung:

3.1. Die Eigentümer verpflichten sich gegenüber der Gemeinde Adlwang, die Grundstücke 747/5, 747/1, 919 und 746/1 innerhalb von 5 Jahren ab Unterfertigung dieses Vertrages mit einem zu bebauen oder innerhalb von 3 Jahren zu verkaufen, wobei in diesem Fall der neue Eigentümer die Verpflichtungen aus diesem Vertrag vollinhaltlich zu übernehmen hat.

3.2. Die Bebauung hat so zu erfolgen, dass ein überwiegender Teil der Grundstücke, durch Hauptgebäude, Nebengebäude, Außenanlagen (Parkplätze, Lagerplätze. etc.), sowie sonstige betriebsnotwendige bauliche Anlagen bebaut wird.

## 4. Strafbestimmung, Rückwidmung

4.1. Sollte die Bebauungspflicht, wie in Punkt 3. beschrieben, nicht durchgeführt werden, hat die Gemeinde das Recht die nicht bebauten Flächen auf Grünland rückzuwidmen.

4.2. Sämtliche Kosten für die Rückwidmung sind von den Eigentümern zu übernehmen.

## 5. Rechtsnachfolger:

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages gehen auf Rechtsnachfolger jeder Art über. Der Eigentümer verpflichtet sich, diesen Vertrag vollinhaltlich zu überbinden. Dies bedeutet, dass auch die Verpflichtung zur neuerlichen Begründung eines Vorkaufsrechtes für die Gemeinde vertraglich festzulegen ist.

## 6. Sonstiges:

6.1. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen bedürfen der Schriftform. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag richtet sich nach der Zuständigkeit für den Vertragsgegenstand als unbewegliche Sache. Es kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.

6.2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder nichtig sein, berührt dies nicht den sonstigen Vertragsinhalt. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine möglichst sinnvolle, wirksame Bestimmung zu ersetzen.

## 7. Genehmigungen:

Vorstehender Vertrag wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Adlwang am 23.09.2021 genehmigt und beschlossen. Er bedarf gemäß 106 OÖ. GemO 1990 keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Adlwang, am

Beilage: Plan

Eigentümer

Gemeinde Adlwang

\_\_\_\_\_  
(Werner Terschl)

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister  
Karl Mayr

Eigentümer

\_\_\_\_\_  
(Markus Terschl)

**Antrag:**

BGM Karl Mayr stellt den Antrag die FWP. Ä. Nr. 4.26, sowie den Baulandsicherungsvertrag lt. Vortrag zu beschließen.

**Beschluss:**

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

**Punkt 8**

**BBP. Nr. 25 Ä. Nr. 1 - Beschlussfassung**

---

AL Richard Scheiblehner erläutert:

Aufgrund des Teilungsausweises vom 01.10.2020 GZ: 5263/20 der GEODATA Oö. ZT Gmbh. Wurde festgestellt, dass sich die Neuvermessung nicht mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „Wohngebiet Adlwang Nord“ deckt.

Da durch den von der Straßenmeisterei Kremsmünster geforderte Sichtschutzstreifen die Parzelle Nr. 98/43 KG Adlwang geschaffen wurde, deckt sich dies nicht mehr mit den Baufluchtlinien der Grundstücke Nr. 98/10 u. 98/11 KG Adlwang. Der Bebauungsplan sollte daher zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bebauung abgeändert werden.

Im Stellungnahmeverfahren wurden keine negativen Stellungnahmen seitens der beteiligten Behörden eingebracht.

**Antrag:**

Franz Wegerer stellt den Antrag die Änderung Nr. 1 zum BBP. Nr. 25 zu beschließen.

**Beschluss:**

Einstimmig wird der Antrag angenommen.

---

**Punkt 9**

**Förderansuchen Sportunion – Sektion Fußball**

---

AL Richard Scheiblehner erläutert, dass die Sportunion – Sektion Fußball eine Bewässerungsanlage und eine Überdachung mit Photovoltaikanlage geplant hat. Es wurden bereits Angebote eingeholt, welche sich wie folgt darstellen:

<b>Bewässerungsanlage</b>				
	Angebot 1		45 000-	34 000-
	Angebot 2		34 000-	
	Baggerarbeiten für Anschluß Hauptwasserleitung		5 000-	5 000-
			<b>Summe</b>	<b>39 000</b>
Sämtliche Preise sind ohne Eigenleistung und incl. MWST Preise sind auch noch nicht nachverhandelt				
<b>Überdachung</b>				
Holzarbeiten	Angebot 1		29 517-	
	Angebot 2		22 288-	22 288-
Photovoltaik	Angebot 16KW		18 021-	
	Angebot 7KW		10 560-	
Solaranlage	Angebot		7 600-	7 600-
Spenglerund Dachdeckerarbeiten			6 000-	6 000-
Installationsarbeiten			5 450-	5 450-
			<b>Summe</b>	<b>41 338-</b>
Sämtliche Preise sind ohne Eigenleistung und incl. MWST Preise sind auch noch nicht nachverhandelt				

Die Sportunion ersucht um eine Förderung seitens der Gemeinde Adlwang.

Karl Mayr bringt ein, dass der GV bereits die Förderung in Höhe von 15.000€ beschlossen hat und somit dieser TOP nurmehr dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht wird.

**Punkt 10**  
**Förderansuchen Sportunion – Sektion Tennis**

AL Richard Scheiblehner erläutert, dass die Sportunion – Sektion Tennis plant einen Ballsammelwagen und eine Ballwurfmaschine anzukaufen.

Die Gesamtkosten von rund 3.700€ setzen sich aus den Kosten für die Ballwurfmaschine (3.000€) und den Ballsammelwagen (700€) zusammen.

Die Sportunion ersucht die Gemeinde um eine Förderung.

Karl Mayr bringt ein, dass der GV bereits die Förderung in Höhe von 1.500€ beschlossen hat und somit dieser TOP nurmehr dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht wird.

---

**Punkt 11**  
**Neuplanungsgebiet Langthaler - Verfahrenseinleitung**

---

Für das Bauvorhabens „Errichtung Garage mit Gewächshaus“ auf dem neu geschaffenen Grundstück 721/3 KG Adlwang ist eine Bauplatzbewilligung nötig. Da das Grundstück der Liegenschaft Stockerstraße 23 zugeordnet wird.

Aufgrund des derzeit bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 „Langthaler“ ist dies nicht möglich. Im Weiteren wurde festgestellt, dass die Vermessung nicht mit dem Bebauungsplan übereinstimmt. Daher wird vorgeschlagen den Bebauungsplan Nr. 15 dementsprechend abzuändern .

Um das Bauvorhaben zügig vorantreiben zu können, wird die Erstellung eines Neuplanungsgebietes vorgeschlagen, damit die Baubewilligung für die Nebengebäude erteilt werden darf.

Gem. § 45 Oö. BauO. kann der Gemeinderat bestimmte Gebiete durch Verordnung zum Neuplanungsgebiet erklären, wenn ein Bebauungsplan geändert werden soll und dies im Interesse der Sicherung einer zweckmäßigen und geordneten Bebauung erforderlich ist. Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken und Baubewilligungen nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert.

Dem Gemeinderat wird daher vorgeschlagen, nachstehende Verordnung zu genehmigen.

## **V e r o r d n u n g**

### **über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet**

Der Gemeinderat der Gemeinde Adlwang hat in seiner Sitzung vom 23.09.2021 die nachstehende Verordnung betreffend die Verhängung eines Neuplanungsgebietes beschlossen:

#### § 1

Gemäß § 45 Abs. 1 O.ö. Bauordnung 1994, LGBl 66/1994 idF LGBl 70/1998, werden die Grundstücke Nr. 98/10 und 98/11 Katastralgemeinde Adlwang zum Neuplanungsgebiet erklärt.

#### § 2

Die Grenzen des Neuplanungsgebietes sind aus dem angeschlossenen Entwurf, der einen Teil dieser Verordnung bildet, ersichtlich.

#### § 3

Im Gebiet des Neuplanungsgebietes sind die im angeschlossenen Entwurf, Bebauungsplan Nr. 15 Änderung 1 „Langthaler“ vom 20.09.2021, dargestellten Änderungen beabsichtigt. Der Bebauungsplan-Entwurf liegt vom Tage der Kundmachung dieser Verordnung an im Gemeindeamt Adlwang sowie in der Baurechtsverwaltung Kurbezirk Bad Hall während der Amtsstunden zur Einsichtnahme auf.

#### § 4

Die Erklärung zum Neuplanungsgebiet hat die Wirkung, dass für das angeführte Gebiet Bauplatzbewilligungen (§ 5 O.ö. BauO), Bewilligungen für die Änderung von Bauplätzen und bebauten Grundstücken (§ 9 O.ö. BauO) und Baubewilligungen – ausgenommen Baubewilligungen für Bauvorhaben gem. § 24 (1) Z 4 O.ö. BauO – nur ausnahmsweise erteilt werden dürfen, wenn nach der jeweils gegebenen Sachlage anzunehmen ist, dass die beantragte Bewilligung die Durchführung des künftigen Bebauungsplanes nicht erschwert oder verhindert (§ 45 Abs 2 O.ö. BauO).

#### § 5

Die gegenständliche Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet wird zwei Wochen nach ihrer Kundmachung rechtswirksam.

#### § 6

Obige Verordnung über die Erklärung zum Neuplanungsgebiet tritt entsprechend dem Anlass, aus dem sie erlassen wurde, mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Bebauungsplanes, spätestens jedoch nach zwei Jahren außer Kraft, wenn sie nicht verlängert wird.

Der Gemeinderat kann die Erklärung zum Neuplanungsgebiet durch Verordnung höchstens zweimal auf je ein weiteres Jahr verlängern.

Eine darüberhinausgehende Verlängerung auf höchstens zwei weitere Jahre kann durch Verordnung des Gemeinderates erfolgen, wenn sich die vorgesehene Erlassung oder Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich deswegen verzögert, weil überörtliche Planungen berücksichtigt werden sollen. Eine solche Verordnung bedarf der Genehmigung der Landesregierung, die zu erteilen ist, wenn mit einer Fertigstellung und Berücksichtigung der überörtlichen Planung innerhalb der weiteren Verlängerungsfrist gerechnet werden kann. Auch im Fall einer Verlängerung tritt die Verordnung mit dem Rechtswirksamwerden des neuen Plans oder der Änderung des Plans außer Kraft.

Die Verordnung wird nach Beschluss an der Amtstafel kundgemacht und anschließend dem Amt der Oö. Landesregierung zur Verordnungsprüfung vorgelegt.

Beratung / Beschluss

Beschluss:

Über Antrag des Vorsitzenden wird die Flächenwidmungsplan Nr. 6 Änderung Nr. 24 mit Stimmenmehrheit beschlossen:

Antrag:

VBGM Maria Achathaler stellt den Antrag die Verordnung zum Neuplanungsgebiet Langthaler zu erlassen.

Fr. Christa Straßmayr-Holzner erklärt sich für befangen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird mit einfacher Mehrheit angenommen.

Gegenstimmen: Hr. Lettenmair Johannes.

---

**Punkt 12**

**Allfälliges**

---

**Genehmigung der Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung:**

Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 12. August 2021 wurden keine Einwendungen erhoben und gilt diese als genehmigt.

---

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 20:25 Uhr.

Vorsitzender:

Bgm. Karl Mayr eh.

Schriftführung:

Richard Scheiblehner eh.

---

Adlwang, am 24. September 2021

Der Vorsitzende:

Bgm. Karl Mayr eh.