

# VERHANDLUNGSSCHRIFT

## Nr. 4/2021

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates** der Gemeinde Adlwang am  
**Donnerstag, 12. August 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**

Hermann Sturmberger  
Markus Sturmberger

**entschuldigt:**

Christa Straßmayr-Holzner  
Josef Neuhofer  
Silvia Zeilinger  
Christoph Hauselberger

**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 19:10 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 05.08.2021 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 01. Juli 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:**

---

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

Da keine Fragen eingebracht wurden, wird zur Tagesordnung übergegangen.

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

---

### **Punkt 1** **Vorstellung digitale Amtstafel**

---

Karl Mayr erläutert, dass aufgrund der Digitalisierung der Gemeinde, auch digitale Amtstafeln installiert werden sollen. Um dem Gemeinderat einen Überblick über diese Technologie zu ermöglichen hat sich die Firma bereit erklärt, dies vorzutragen.

**Dieser Tagesordnungspunkt diene rein zur Information.**

---

### **Punkt 2** **Bedarfserhebung Adlwang – Schaffung von Widmungen für neue Baugründe**

---

AL Richard Scheiblehner trägt vor:

Für zukünftige Anträge um Umwidmung in das Wohngebiet muss dem Land Oö, Abt. Raumordnung eine Bedarfserhebung vorgelegt werden.

In dieser soll die Gemeinde erheben worauf sich der Bedarf für die beantragte Wohngebietserweiterungen begründet. Dieser Bedarfserhebung wird vorerst einmalig beschlossen und kann für die nächsten Widmungen herangezogen werden.

Hinsichtlich der Infrastruktur wird angemerkt, dass neben dem Kindergarten, Kinderhort, Krabbelstube und Volksschule, Adlwang eine neue Ordination eines praktischen Arztes samt angeschlossener Hausapotheke sowie einen Nahversorger im Ort aufweisen kann.

Zur Kinderbetreuung ist im Detail auszuführen, dass derzeit 6 Kindergartengruppen und eine Krabbelstube aktiv sind. Genauso umfasst die Volksschule Adlwang mit Stand Juli 2021 sechs Schulklassen wobei dieser Stand auf acht Klassen erweitert wird. Die Volksschule sowie das Montessori Kinderhaus Adlwang werden derzeit auch von Kindern aus den umliegenden Gemeinden besucht. In Adlwang sind daher derzeit genug Plätze für die Kinderbetreuung vorhanden.

Vergleicht man die Einwohnerzahlen mit dem Jahr 2009 (1.674 Einwohner) und dem heutigen Stand im Juli 2021 (1.974 Einwohner), ist es offensichtlich, dass sich die Gemeinde Adlwang in den letzten Jahren ein extremes Wachstum durch Zuzug vorweisen kann.

Als Beispiel für das steigende Interesse an der Gemeinde Adlwang als Wunsch-Wohnort kann die Baulandreservierungsliste herangezogen werden. Diese wird seit Dezember 2020 geführt und mit Stand Juli 2021 stehen bereits 22 Personen auf dieser Liste. Hier ist noch hinzuzufügen, dass zw. 2019 und 2021 zwei Wohnsiedlungen neu aufgeschlossen wurden und diese Grundstücke innerhalb kürzester Zeit verkauft und auch zum größten Teil schon bebaut wurden. (rechtskräftige Baubewilligung)

Daher ist es das Bestreben der Vertreter der Gemeinde Adlwang, dass in Zukunft nur mehr das natürliche Wachstum der Gemeinde gefördert wird und zum größten Teil lediglich Bauparzellen für Personen mit Regionalbezug geschaffen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine Ressourcen frei. Den Bewohnern sollte die Möglichkeit gegeben werden, im Gemeindegebiet Adlwang bleiben zu können.

Daher ist das Ziel der Gemeinde, neue Wohngebiete zu schaffen und sich das Recht mittels Baulandsicherungsverträge zu sichern, dass die Grundstücke an Personen mit Regionalbezug zu vergeben bzw. ein Mitspracherecht zu erwirken.

Zukünftige Widmungsanträge und leistbare Wohngebiete sind für die Gemeinde Adlwang daher erforderlich um den Bedarf der Bewohner zu decken.

Der Gemeinderat wird gebeten sich mit der Bedarfserhebung zu befassen. Am 11. August wird die Rohfassung bei einem Termin im Beisein von Herrn Kampelmüller, Abteilung Raumordnung, nochmals besprochen.

Antrag:

GR Gerald Gebeshuber stellt den Antrag auf Beschlussfassung der vorliegenden und vorgetragenen Bedarfserhebung.

Beschluss:

***Einstimmig mit Handzeichen wird der Antrag angenommen.***

---

**Punkt 3**

**Festlegung der Lokalitäten für Trauungen des Standesamtes der Gemeinde Adlwang**

---

Der Gemeinderat hat mit Beschluss einige Örtlichkeiten festzulegen, welche für das Standesamt Adlwang für Trauungen, Verpartnerungen etc. verwendet werden können bzw. diesem Rahmen auch entsprechen.

Hierzu werden folgende Räumlichkeiten vorgeschlagen:

- 1.) Gemeindeamt Adlwang, Kirchenplatz 5,
- 2.) Bürgerhalle Adlwang, Waldneukirchnerstraße 4

Außerhalb dieser beiden Objekte können folgende Räumlichkeiten verwendet werden, welche den Bestimmungen des Personenstandsgesetzes etc. entsprechen:

- a.) Zeilinger-Gut, Kirchenplatz 3

Für diese Örtlichkeit „a“ sind einerseits privatrechtliche Vereinbarungen der Verlobten mit den jeweiligen Eigentümern/Besitzern abzuschließen und andererseits sind seitens des Standesamtes zusätzliche Gebühren für „auswärtige“ Trauungen zu verrechnen, dies entspricht derzeit einer Gebühr in Höhe von 305,40€.

**Antrag:**

GV Erika Bohn stellt den Antrag die vorgeschlagenen Räumlichkeiten für Trauungen in Adlwang zu nutzen.

**Beschluss:**

***Einstimmig mit Handzeichen wird der Antrag aufgenommen.***

---

**Punkt 4**  
**Aufschließung Pogmair**

---

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

a) Vereinbarung DEV – Gemeinde Adlwang

**RAHMENVEREINBARUNG und  
BAULANDSICHERUNGSVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

Dorfentwicklungsverein Lebenswertes Adlwang, ZVR-Zahl 220477452, mit der Zustellanschrift Weiße-Kreuz-Straße 48, 4541 Adlwang (im Folgenden: Dorfentwicklungsverein), vertreten durch Obmann Karl Mayr einerseits, sowie der Gemeinde Adlwang, Kirchenplatz 5, 4541 Adlwang, vertreten durch Bürgermeister Karl Mayr andererseits

wie folgt:

1. Präambel:

Der Dorfentwicklungsverein verfügt über eine Option zum Erwerb von Teilen der Liegenschaft EZ 6 KG 49004, Emsenhub und beabsichtigt, die in der beigeschlossenen Parzellierungsstudie vom Oktober 2017 des „Team M“ dargestellten Flächen dieser Liegenschaft zu erwerben und sollen in weiterer Folge nach Umwidmung durch die Gemeinde Adlwang diese Grundstücke zu günstigen Preisen an Dritte weiterveräußert werden. Die Parteien gehen derzeit von einem Projektzeitraum von bis zu 5 Jahren aus. Die künftigen Eigentümer sollen auf Zuweisung der Gemeinde Adlwang ausgewählt werden und insbesondere den Zwecken und Zielsetzungen der Erhaltung von Baugrundstücken für die Gemeindebürger zu angemessenen, ortsüblichen Preisen, sowie zur Deckung des ortsüblichen Bedarfes von Baugrundstücken entsprechen.

2. Feststellungen:

2.1. Nach dem Erwerb der Grundstücke durch den Dorfentwicklungsverein hat die Gemeinde Adlwang die Vermessung in Auftrag zu geben, sowie die Kosten dafür zu übernehmen. Die Vermessungsurkunde ist nach Einlangen bei der Gemeinde Adlwang ehestmöglich dem Dorfentwicklungsverein zu übermitteln.

2.2. Der Dorfentwicklungsverein kauft die Grundstücke laut später vorliegender Vermessungsurkunde. Die Grundstücke wurden bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 12.08.2021 als Bauland gewidmet.

2.3. Die Parteien vereinbaren, in Zusammenarbeit ein Konzept für Aufschließung und Teilung zu erarbeiten. Für das Planungsgebiet soll ein Bebauungsplan erlassen werden, der eine dichte Bebauung mit Einfamilienhäusern sichert und die Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbarliegenschaften möglichst nachhaltig sichert.

2.4. Die Gemeinde Adlwang verpflichtet sich, die Aufschließung in Absprache mit dem Dorfentwicklungsverein hinsichtlich der Vergabe der Leistungen zu beauftragen. Die Vergabe der Aufschließung (Planung, Ausschreibung) wird erfolgen, sobald die Parzellierung rechtskräftig erfolgt ist. Die Gemeinde Adlwang beabsichtigt, den Ziviltechniker Hr. DI Christof Weichselbaumer, Holzhaus 1, 4541 Adlwang mit der Planung, Ausschreibung, Überwachung der erforderlichen Arbeiten (Herstellung von Wasser, Kanal, Straße, Elektro, etc) zu beauftragen. Die Fertigstellung der Aufschließung ist bis Ende 2022 in Aussicht genommen. Sämtliche Aufschließungs- und Anliegerkosten sowie die Vermessungskosten sind von der Gemeinde Adlwang zu tragen. Ein Infrastrukturkostenbeitrag entfällt und wird nicht vereinbart. Vorgenannte Beträge werden an die künftigen Käufer direkt verrechnet.

2.5. Es wird seitens des Dorfentwicklungsvereins der Abverkauf der gebildeten Bauparzellen erfolgen, wobei der Verkauf aller Parzellen binnen 5 Jahren angestrebt wird. Ein Grundstücksverkauf darf nur nach vorheriger Genehmigung durch ein Gremium der Gemeinde Adlwang erfolgen. Nachdem der Gemeinderat der Gemeinde Adlwang ein Gremium mit der Aufgabe der Vergabe der Grundstücke bestimmt hat, ist dies dem Dorfentwicklungsverein mitzuteilen.

Der Dorfentwicklungsverein darf Grundstücksinteressenten keinen Erwerb zusichern. Nachdem ein Grundstücksinteressent sich beim Dorfentwicklungsverein vorstellig gemacht hat, hat der Dorfentwicklungsverein sämtliche Unterlagen an die Gemeinde Adlwang weiterzuleiten, welche im davor bestimmten Gremium über die Vergabe entscheidet.

Der Dorfentwicklungsverein ist verpflichtet sämtliche Unterlagen vorher zu prüfen. Die Gemeinde Adlwang kann auch selbst Käufer für die Parzellen nominieren. Ein Verkauf durch den Dorfentwicklungsverein kann ohne Genehmigung durch die Gemeinde erfolgen, falls binnen 3 Monaten nach Nominierung keine entsprechende Rückmeldung durch den Bürgermeister erfolgt, oder bei 3-Maliger Ablehnung von Kaufwerbern für jeweils eine Parzelle.

2.6. Der Dorfentwicklungsverein verpflichtet sich, sicherzustellen, dass die jeweiligen Käufer mit der Gemeinde Adlwang den in der Beilage ./2 angeführten Baulandsicherungsvertrag sowie die unter Beilage ./3 angeführte Infrastrukturkostenvereinbarung schließen.

2.7. Die Straßen des Projektes werden von der Gemeinde Adlwang nach Herstellung ins öffentliche Gut übernommen.

2.8. Die Parteien sind in Kenntnis der über den Vertragsgegenstand verlaufenden Stromleitung.

### 3. Verkaufsverpflichtung:

Der Dorfentwicklungsverein verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Adlwang, die vertragsgegenständlichen Flächen in zumindest 13 Bauparzellen zu teilen und diese 13 neu zu bildenden Grundstücken an von der Gemeinde Adlwang namhaft gemachte/genehmigte Käufer weiterzuverkaufen. Der Kaufpreis bemisst sich nach den für den Erwerb und die Herstellung der Infrastruktur getätigten Aufwendungen mit einem Zusatz von 3% für Kalkulationsreserve und unvorhergesehene Kosten. Falls binnen 5 Jahren nach Abschluss dieser Vereinbarung noch Restflächen vorhanden sein sollten, verpflichtet sich die Gemeinde zum Erwerb dieser Flächen. Zusätzlich wird von der Gemeinde ein allfälliger Abgang aus dem gegenständlichen Projekt dem Verein und den Vereinsorganen ersetzt (Ausfallshaftung).

#### 4. Rechtsnachfolger:

Sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages gehen auf Rechtsnachfolger jeder Art über.

#### 5. Sonstiges:

5.1. Neben diesem Vertrag bestehen keine mündlichen Nebenabreden. Änderungen bedürfen der Schriftform. Gerichtsstand für Streitigkeiten aus diesem Vertrag richtet sich nach der örtlichen Gegebenheit der Vertragsparteien. Gerichtsstand ist somit Steyr.

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

Zuständigkeit für den Vertragsgegenstand als unbewegliche Sache. Es kommt ausschließlich österreichisches Recht zur Anwendung.

#### 6. Genehmigungen:

Vorstehender Vertrag wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Adlwang in der Sitzung vom 12.08.2021 genehmigt und beschlossen. Er bedarf gemäß § 106 OÖ. GemO keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung.

Adlwang, am

Beilage ./1 : Parzellierungsstudie Oktober 2017

Beilage ./2: Baulandsicherungsvertrag der Gemeinde Adlwang

b) Baulandsicherungsvertrag  
Beilage ./2

## 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 des Grundstückes XXXX 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 klar 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/ m2 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, abzüglich eines Abschlages von 30% zu erwerben oder einen Dritten als Käufer namhaft zu machen, der ebenfalls zu diesem Preis erwerben kann.

### 5. Pönale, Konventionalstrafe:

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.

5.2. Der Käufer verpflichtet sich, im Falle des Zuwiderhandelns gegen die Bestimmungen zur Überbindung der Verpflichtung zur Bebauung und Fertigstellung der Liegenschaft gemäß Vertragspunkt 9., an die Gemeinde eine Konventionalstrafe von 30 % des gemäß Punkt 4.1. festgelegten Verkehrswertes der vertragswidrig veräußerten oder unentgeltlich übertragenen Grundstücksfläche zu zahlen. Die Konventionalstrafe ist fällig, sobald das vereinbarungswidrige Rechtsgeschäft abgeschlossen wurde.

#### 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 (Verkehrswert abzüglich 30 %).

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. Bei bereits bebauten Grundstücken errechnet sich der Vorkaufspreis wie folgt: Abzugelten ist der Verkehrswert, wobei der Bodenwert gemäß Pkt. 4. (Verkehrswert abzüglich 30%) zu ermitteln und ein Bebauungsabschlag von 15 % in Abzug zu bringen ist. Das Vorkaufsrecht ist befristet und erlischt 10 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. Belastungs- und Veräußerungsverbot:

Der Käufer räumt hiermit der Adlwang das Belastungs- und Veräußerungsverbot am Vertragsgegenstand ein, welches die Gemeinde rechtsverbindlich annimmt. Ausdrücklich ausgenommen sind Belastungen durch Darlehensaufnahme zur Verwirklichung der in Punkt 4 vereinbarten Bebauungsverpflichtung.

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot wird auf bestimmte Zeit vereinbart und erlischt 10 Jahre nach allseitiger Kaufvertragsunterfertigung des zugrunde liegenden Kaufvertrages.

#### 8. Nutzungsverpflichtung:

Der Käufer und dessen Rechtsnachfolger sind verpflichtet, das gegenständliche Grundstück aufgrund der Widmung als Bauland ausschließlich als Hauptwohnsitz zu verwenden, da andernfalls ein Verstoß gegen 22 Abs. 1 OÖ. ROG wegen widmungswidriger Verwendung vorliegen würde. Wirtschaftliche, soziale oder kulturelle Bedürfnisse der Bewohner zu anderen Nutzungen liegen nicht vor. Die Gemeinde wäre im Fall der widmungswidrigen Nutzung gemäß 40 Abs. 8 OÖ. ROG verpflichtet, mit Bescheid die Herstellung des rechtmäßigen Zustandes aufzutragen oder die Verwendung der baulichen Anlage zu untersagen. Gemäß 57 Abs. 1 Z 1 iVm Abs. 2 OÖ. BauO sind für das Zuwiderhandeln Geldstrafen bis zu € 36.000,00 zu verhängen.

#### 9. 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.

10. 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 Grundbucheintragung vorgenommen werden kann: Einverleibung des Vorkaufsrechtes für die Gemeinde Adlwang gemäß Punkt 6.

11. Sonstiges:

11.1. 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.

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

12. Genehmigungen:

Vorstehender Vertrag wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Adlwang am 12.08.2021 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

Käufer

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

Antrag:

GR Barbara Mandorfer stellt den Antrag, die Rahmenvereinbarung zu beschließen, den Baulandsicherungsvertrag jedoch auf die nächste Sitzung zu vertagen. Der Baulandsicherungsvertrag soll nochmal überarbeitet und entschärft werden.

**Karl Mayr, Gerald Gebeshuber, Maria Achathaler und Harald Winter erklären sich als befangen.**

**Beschluss:**

***Einstimmig wird der Antrag angenommen.***

---

**Punkt 5**

**FWP. Ä. Nr. 4.21 – Beschlussfassung**

---

AL Richard Scheiblehner trägt vor:

Da der neue Eigentümer plant ein zusätzliches Nebengebäude auf der Liegenschaft „Pöglmühlestraße 5“ zu errichten benötigt er eine Änderung der Sternchenwidmung. Im Detail wird die Sternchenausweisung Nr. 20 neu ausgerichtet und minimal vergrößert.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10.12.2020 wurde das Verfahren eingeleitet. Von VizeBGM Maria Achathaler wurde vorgeschlagen, ein Attest bezüglich der Wasserversorgung von den Bauwerbern einzufordern. Mit Schreiben vom 26.01.2021 wurden die Eigentümer informiert, dass ein entsprechender Nachweis bezüglich der Wasserversorgung vor Erteilung der Baubewilligung vorgelegt werden muss.

Während des Stellungnahmeverfahrens gemäß §33 (2) vom 04.05.2021 – 30.06.2021 gingen folgende Stellungnahmen ein:

- **Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Raumordnung vom 16.07.2021:** Es wird kein fachlicher Einwand vorgebracht.
- **Amt der Oö. Landesregierung, Sachverständiger für Natur- und Landschaftsschutz vom 07.06.2021:** kein Einwand, die Änderung wird zur Kenntnis genommen.
- **BH Steyr-Land, Forstfachliche Stellungnahme vom 31.05.2021:** kein Einwand. **Netz OÖ Strom vom 11.06.2021:** kein Einwand
- **Netz OÖ Erdgas vom 11.06.2021:** kein Einwand
- **WKOÖ Steyr vom 14.06.2021:** kein Einwand

**Antrag:**

GR Franz Wegerer stellt den Antrag den Beschluss für die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.21 zu fassen.

**Beschluss:**

***Einstimmig wird der Antrag angenommen.***

---

**Punkt 6**

**FWP. Ä. Nr. 26 - Beschlussfassung**

---

AL Richard Scheiblehner trägt vor:

Der Eigentümer der Liegenschaft Terschtplatz 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.

Wunsch des Antragstellers wäre das Betriebsbaugebiet so weit wie möglich zu erweitern und das gemischte Baugebiet in Richtung Fröschlpöint zu ziehen. Der Entwurf des Antragstellers basiert auf den Vorgesprächen mit dem Ortsplaner Kubernat.

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 im Bauverfahren abzuarbeiten sind.

Hierzu ist auszuführen, dass über die Erstellung eines Bebauungsplans beraten wird, da im Gespräch vom 11.08.2021 im Beisein von Herrn DI Brandmayr, BBA Linz und Herrn DI Kampelmüller, Land Oö, empfohlen wurde einen solchen zu Erstellen um eine möglichst flächendeckende Bebauung zu sichern.

Antrag:

GR Hermann Sturmberger stellt den Antrag den Beschluss für die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.26 zu fassen.

Beschluss:

***Einstimmig wird der Antrag angenommen.***

---

**Punkt 7**

**FWP. Ä. Nr. 4.8 - Beschlussfassung**

---

AL Richard Scheiblehner erläutert:

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.
- **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.

Antrag:

GR Barbara Mandorfer stellt den Antrag den Beschluss für die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 4.8 zu fassen.

Beschluss:

*Einstimmig wird der Antrag angenommen.*

---

**Punkt 8**

**Aktueller Stand Goldene Samstagnächte**

---

AL Richard Scheiblehner erläutert, dass es nun nach mehrmaliger Absprache mit der BH-Steyr-Land nicht sehr gut für den Kirtag aussieht.

Die Gemeinde wäre verpflichtet die 3G Regel und die Registrierungen durchzuführen. Dies steht natürlich dann in Verbindung mit einer Einzäunung des gesamten Marktgeländes, sowie enormen Security und Kontrollaufwand.

Es müssten sämtliche Eingänge von mehreren Personen kontrolliert werden, um die 3G Regel zu überprüfen.

Richard Scheiblehner stellt die beiden möglichen Varianten vor:

1. Kirtag nur mit Märkten, ohne Gastronomie, Aussteller und Vergnügungspark. Hierbei würde keine 3G Regel und keine Registrierungspflicht gelten. Jedoch dürften keine Getränke und Speisen angeboten werden, weiter würde es auch keine Abendveranstaltung geben.
2. „Kirtag Klein“. Nur die Festwiese und die Landesstraße absperren. Hierbei würde einiges an Absperrfläche wegfallen. Hier sind die Herausforderungen bei der Zuteilung der Plätze (wem sagt man zu, wem sagt man ab).

Beide Varianten würden ein enormes finanzielles Defizit erwirtschaften.

Antrag:

Nach langer und ausführlicher Beratung stellt BGM Karl Mayr den Antrag, dass der Kirtag aufgrund der Vorgaben und unmöglichen Umsetzung abgesagt werden soll.

Beschluss:

*Einstimmig mit Handzeichen, wird dem Antrag stattgegeben.*

---

**Punkt 9**

**Allfälliges**

---

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

Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegene Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 01. Juli 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 21:40 Uhr.

Vorsitzender:

Bgm. Karl Mayr eh.

Schriftführung:

Richard Scheiblehner eh.

---

Der Vorsitzende beurkundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift Nr. 4/2020 in der Sitzung vom 12. August 2021 keine Einwendungen erhoben wurden.

Adlwang, am 23. September 2021

Der Vorsitzende:

Bgm. Karl Mayr eh.