GEMEINDEAMT STEINBACH AM ATTERSEE

Lfd. Nr. 29 Jahr 2025

Verhandlungsschrift

über die öffentliche Sitzung des **Gemeinderates** am **27.03.2025**

Tagungsort: Gemeindeamtshaus - Sitzungszimmer

Anwesende:

1. BGM[in] Nicole Eder — als Vorsitzende
2. Vize BGM Albert Zopf
3. GV Stefan Spalt
4. GR Alexander Brix
5. GR Martin Zopf
6. GR Schwaiger Johann Jakob
7. GR Thomas Kneissl
8. GR Thomas Gaigg
9. GR Stephan Santer
10. GR[in] Sarah Zopf
11. GR Johannes Zopf
12. GR[in] Hannelore Reichl
13. GR Philipp Ebner

Ersatzmitglieder:

GR[in] Hannelore Reichl	für	GR[in] Silvia Schiemer
GR Philipp Ebner	für	GR Paul Hofstätter
	für	

Der Leiter des Gemeindeamtes: AL Helmut Auerbach

Sonstige Teilnehmer:

Fachkundige Personen: (§ 66 Abs. 2 Oö. GemO 1990

Es fehlen:
entschuldigt: GR[in] Silvia Schiemer, GR Paul Hofstätter

Unentschuldigt:

Schriftführer: (§ 54 Abs. 2 O.ö. GemO 1979): AL Helmut Auerbach

Die Vorsitzende eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass

a) die Sitzung von Bürgermeisterin Eder gemäß § 45 Abs. 4 Oö. GemO am 20.03.2025 einberufen wurde;

b) die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am gleichen Tage öffentlich kundgemacht wurde;

c) die Verständigung hierzu an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht schriftlich am 20.03.2025 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;

d) die Beschlussfähigkeit gegeben ist;

Tagesordnung

1 Berichte und Mitteilungen der Bürgermeisterin 3

2 Berichte der Ausschüsse 5

2.1 Bericht des Prüfungsausschusses 5

2.2 Bericht des Ausschusses für Infrastruktur mit Verkehr, Bau, Straßen, Wasser, Kanal, Energie, örtl. Raumplanung und Ortsentwicklung 5

3 Änderung der Zusammensetzung in den Ausschüssen; Beschluss 6

4 Bebauungsplan Nr. 16 Großalmstraße/Lehenweg; Einleitung des Verfahrens; Beschluss 7

5 Flächenwidmungsplan Nr. 3 Änderung Nr. 12 Parzelle 1699/51; Beschluss 18

6 Interessenten Baugrund Baulandmodell Hauper-Roith; Beschluss 20

7 Parzelle 1690/40; Optionsrecht Baulandsicherungsvertrag vom 12.05.2022; Beschlussfassung 22

8 Parzelle 1690/41; Optionsrecht Baulandsicherungsvertrag vom 12.05.2022, Beschlussfassung 22

9 Rechnungsabschluss 2024; Beschlussfassung 23

10 VFI & Co KG; Rechnungsabschluss 2024; Beschlussfassung 24

11 Eintrittspreise Strandbad 2025; Beschluss 25

12 WVA; Überprüfungsbericht gem. § 134 WRG 1959; Beschluss 25

13 Weiterbestellung Amtsleiter gemäß § 12 OÖ GDG 2002; Beschluss 26

14 Allfälliges 26

Verlauf der Sitzung – Beschlüsse

Gemeinderätin Frau Birgit Hofstätter hat am 19. Jänner 2025 schriftlich auf das Gemeinderatsmandat verzichtet.

Ersatzmitglied Paul Hofstätter „Fraktion Der Grünen" wurde am 20.02.2025 nachweislich als Gemeinderat einberufen und gemäß OÖ-Gemeindeordnung ebenso kundgemacht.

1 Berichte und Mitteilungen der Bürgermeisterin

Bürgermeister Eder berichtet:

- 30.01. letzte GR-Sitzung
- 31.01. JHV-Jugendverein
- 03.02. Regatta vorstand und Projektauswahlgremium Sitzung in Vöcklamarkt
- 05.02. Regatta Zukunftsworkshop Projekt Wasser- Danke an alle SteinbacherInnen die teilgenommen haben in Seewalchen
- 07.02. Begräbnis Gemeinderat Ablinger Johann
- 10.02. Gespräch mit Firma Data Control
- 11.02. Begräbnis Frau Theresia Kreuzer, Rupert Hödlmoser
- 12.02. JHV-Bergrettung, gratuliere allen neu gewählten Vorstandsmitgliedern, voran Ortsstellenleiter GR Stephan Santer
- 13.02. Kassaprüfung Verein Tauchkompetenzzentrum Attersee
- Termin Besichtigung Steinbach- Halle Brucknerorchester
- 25.02. Gemeinsame Besprechung Nachtparkverbot mit Polizei, Nachbargemeinden, BH Vöcklabruck
- Sitzung Gremium Hauper Gründe
- 27.02. Sonderaufsichtsrat TVB Attersee- Attergau
- Fasching- Danke an alle, die Veranstaltungen abgehalten haben- die Volksschule hat uns im Dorfzentrum besucht und wir haben Krapfen ausgeteilt
- 07.03. Begräbnis Herr Wolfsgruber Leopold
- 10.03. Bauausschuss Sitzung
- Naturpark Generalversammlung- Gratulation zur Neuwahl an neues Obleute Duo Hr. Otto Ransebner aus Schörfling und Hr. Herbert Schwarz aus Aurach, für Steinbach sind Vize. Bgm. Albert Zopf als Bauernvertreter neu im Vorstand- Danke für die Bereitschaft und Ich erneut als Vertreterin der Gemeinde im Naturpark Vorstand
- 11.03. Wir waren, mit GF des Naturpark Clemens Schnaitl, eingeladen im Bergsteigerdorf Lunz am See, um die Mustergemeinde Steinbach am Attersee zu repräsentieren und über die Lichtverschmutzung und den Sternenpark zu erzählen
- 12.03. Personalbeirat
- JHV-Freunde der Sommerkonzerte
- 14.03. Teilnahme an der Jurysitzung als Bauausschuss Mitglied des SHV-Vorstandes für den Neubau APH Vöcklamarkt
- 17.03. Gemeindevorstandssitzung
- 18.03. Aufsichtsratssitzung TVB Attersee- Attergau
- 19.03. Begräbnis Frau Ursula Anders- sie wurde im Ehrengrab von Friedrich Gulda beigesetzt
- 19.03. Sitzung Konzert Brass Band
- 20.03. FO Besprechung Vorbereitung für GR-Sitzung
- JHV-Tourismusverein Steinbach
- 21.03. Zu Besuch in der Kläranlage mit der 3. Klasse Volkschule in Lenzing
- 24.03. SHV-Vorstand und anschließend Vollversammlung

- 26.03. RHV-Mitgliederversammlung
- Regatta Reloaded Veranstaltung
- Regatta Folgeworkshop Projekt Wasser
- BAV-Versammlung 27.03. – Papiertonnen Entleerung ab 1.12.2026 nur noch alle 8 Wochen
- Kulturhauptstadt hat im Controlling Beirat beschlossen, dass wir noch 16.642,90 Euro für unsere Konzert als Ausfallsbetrag erhalten
- Mit 1.4.2025 übernimmt Frau Theresa Gstöttner die Geschäftsleitung des SHV Vöcklabruck von Peter Hemetsberger, dieser bleibt als Amtsleiter der BH Vöcklabruck
- SHV-Beitrag für Bezirk Vöcklabruck mit 28,4% beschlossen
- SHV-Geschäftsstelle und Sozialberatungsstelle übersiedelt ins Altenheim Lenzing
- SHV übernimmt Alten- und Pflegeheim Frankenmarkt
- Mündliche Verhandlung LVWG am 27.03. zur Sache Wolfgang Fürthauer und Günther Oberschmied – Urteil wird von Richterin schriftlich übermittelt
- 11.04 um 14:00 Uhr Eröffnung des neuen Steges in Weyregg
- Landesrat Kaineder kommt am 7. April nach Steinbach zum 4. Geburtstag des Sternenparks

AL Helmut Auerbach berichtet:

- 17.02.2025 Verordnungsprüfung Wasser- und Kanalgebührenordnung vom Land Oö zur Kenntnis genommen
- Abt. Raumordnung neuer Gebietsleiter Herr Dipl Ing. Uwe Kadar – Herr Dipl. Ing. Thoma Rockenschaub wird neuer Leiter der Abteilung Raumordnung und folgt Herrn Gerald Sochazy.
- Die Bediensteten der Gemeinde Steinbach am in der Freizeit die Gelben Säcke im Gemeindegebiet ausgetragen (597), Einnahmen für Betriebskassa.
- Seit 1.3.2025 ist Bestattung Eckl für Bestattungsfälle der Gemeinde Ansprechpartner; Nutzungsvereinbarung mit Gemeinde und Bestatter Eckl
- 20.02.2025 Kollaudierung des Projektes Aufschließung Hauper-Roith gemäß Wasserrechtsbescheid des Landes OÖ.
- Neuorganisation der Geschäftsstelle SHV Vöcklabruck mit Wechsel der Geschäftsleitung ab. 1.4.2025 mit Frau Theresa Gstöttner von Herr Peter Hemetsberger
- Neuer Mitarbeiter im Bauhof mit Herr Norbert Prey für 15 WE Stunden, Thomas Zopf nur noch 10 WE.
- Gespräch Nachtparkverbot am 25.02.2025
- Gespräch mit Alpenverein Schwanenstadt bezüglich Wegerecht Zustieg Brenneriesensteig
- Projekt Burggrabenklamm und Ferrary Kapelle (Regatta)
- Bedarfserhebung Kindergarten Steinbach /Krabbelgruppe – positive Bedarfserhebung
- Gespräch mit Anrainer – Privatstraße Unterfeichten
- Breitband OÖ – Fördercall Connect 2030, noch keine Rückmeldung zwecks möglicher Förderung des eingereichten Ausbaugebietes
- Kulturhauptstadt - Rückfluss für Projekt in Steinbach
- Ergebnis über den Antrag auf Durchführung einer Volksbefragung von 25.02. bis 26.03.2025 „Sollen in Zentrumsnähe unseres Bergsteigerdorfes zwei Wohnblöcke mit mindestens drei Vollgeschosse mit über 30 Wohneinheiten entstehen?“ Mindestzahl wären 135 Unterstützungsanträge – Abgegeben wurden 85 Anträge auf Unterstützung einer Volksbefragung.

Die Bürgermeisterin beantragt, der Gemeinderat möge die vorgetragenen Berichte zur Kenntnis nehmen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen

2 Berichte der Ausschüsse

2.1 Bericht des Prüfungsausschusses

Obmann Alexander Brix berichtet, dass am 11.03.2025 die Sitzung mit allen Mitgliedern des Ausschusses, VB Gertraud Reichl, VB Silvia Maier und AL Helmut Auerbach abgehalten wurde.
Punkt 1 war die Prüfung der Bareinnahmen der Kassa im Bürgerservice, der IST und SOLL Stand stimmte überein. Unter Punkt 2 wurde die vorliegende Mahnliste mit den Rückständen per 10.03.2025 durchbesprochen und die Kontrolle, ob die Gemeinde ihrer Verpflichtung nachkommt, und die Mahnungen fristgerecht vornimmt. Die Gemeinde kommt der fristgerechten Verpflichtung der Mahnung mit Mahngebühren nach. Die Gesamtsumme der Außenstände belaufen sich auf 59.502,67 Euro. Bei einem Steuerpflichtigen handelt es sich um einen Rückstand in Höhe von 24.086,00 Euro, mit diesem wurde eine Tilgung im 1. Quartal 2025 vereinbart. Bei einem Zahlungspflichtigen mit einem offenen Betrag von 2.177,00 Euro wird es ein Gespräch mit der Gemeinde geben, sowie bei zwei länger zurückliegenden Außenständen mit 1.271,00 und 3.645,00 Euro werden wir diese zeitnahe an den KSV weiterleiten. Bei einen Außenstand von 2.133,00 Euro wurde dies bereits an den KSV zu dem Inkasso weitergeleitet.
Unter Punkt 3 wurde die Mitgliedschaft beim Kreditschutzverband, sowie die weitere Vorgangsweise bzw. Anwendung besprochen.
Beim nächsten Punkt wurde der Entwurf des Rechnungsabschlusses 2024 behandelt, dieser weist einen Abgang von 51.284,01 Euro auf. Dieser Abgang kommt durch eine Doppel-Einnahmeverbuchung im Voranschlag 2024 zustande. Bei den Interessentenbeiträgen Kanalanschlussgebühr wurde in der operativen und investiven Gebarung die Einnahmen veranschlagt. Daraus ergab sich dieser Abgang, der somit von den allgemeinen Rücklagen bedeckt werden muss. Beim Rechnungsabschluss wurden einzelne Positionen überprüft, insbesondere die Abweichungen gegenüber den Voranschlag 2024. Die Schulden haben sich zum Jahre 2023 auf 2.417.084,00 Euro verringert und somit auch der Schuldenstand mit 2.703,00 Euro pro Einwohner. Der Stand bei den Rücklagen mit 31.12.2024 beträgt 1.184.824,00 Euro Der Vermögensstand der Gemeinde erhöhte sich auf 15.269.912,00 Euro. Zusammenfassend empfiehlt der Prüfungsausschuss trotz dieses Abganges durch die Doppelbuchung den vorliegenden Rechnungsabschluss 2024 seine Zustimmung zu geben. Einen detaillierten Bericht bekommen wir noch unter Punkt 6 der Tagesordnung.

Die Bürgermeisterin beantragt, der Gemeinderat möge den Bericht des Prüfungsausschusses zur Kenntnis nehmen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen

2.2 Bericht des Ausschusses für Infrastruktur mit Verkehr, Bau, Straßen, Wasser, Kanal, Energie, örtl. Raumplanung und Ortsentwicklung

Obmann Albert Zopf berichtet, dass am 10.03.2025 die Sitzung mit allen Mitgliedern des Ausschusses abgehalten wurde. Bei der Sitzung war unser Ortsplaner Herr Poppinger als Fachorgan für die Erstellung Bebauungsplan Großalmstraße und Weissenbach anwesend. Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes Großalmstraße-Lehenweg wird unter Punkt 4 vorgetragen. Somit wurde der Punkt Erstellung eines Bebauungsplanes für das Areal Bauernfeind Weissenbach behandelt. Herr Poppinger berichtete, dass für die Erstellung des Bebauungsplanes ein Gespräch mit der Wildbach- und Lawinenverbauung Herr Florian Linko zwecks Festlegungen bzw. Forderung Hochwasserschutz stattgefunden hat, Herr Linko möchte gerne eine Hochwasser Studie für diesen Bereich. Mit dieser Simulation könnten mögliche Flutmulden festgelegt werden, und eine Auflage für die geständerte Bauweise entfallen.

Herr Poppinger hat einen Bebauungsplan Entwurf für eine mögliche Parzellierung mit Straßenverlauf vorbereitet. Somit würden sich 9 Parzellen mit einer Größe von ca. 850 m² ergeben.

Amtsleiter Auerbach hat bei einem persönlichen Termin mit Herr Linko die weitere mögliche vorgansweise besprochen und abgestimmt.

Folgender Vorschlag: Gespräch mit WLV, Gemeinde und Grundbesitzer Herrn Bauernfeind mit dem Vorschlag, dass Herr Bauernfeind für seinen Bereich eine Hochwassersimulation in Auftrag gibt, dass vielleicht die Forderung

der geständerten Bauweise von der WLV entfällt, dafür Flutmulden festlegt werden. Die Festlegung von 2-3 Flutmulden war schon länger im Gespräch. Mit der Vorgangsweise sind die Mitglieder des Ausschusses einverstanden. Bei Gespräch sollte aber Herr Poppinger eingeladen werden.

Unter Punkt Allfälliges wurde gemäß Empfehlung des Gemeindevorstandes, die eingelangten Angebote für eine Erneuerung der Heizung in der Bierschmiede durchbesprochen. Die bestehende Fußbodenheizung funktioniert nur noch teilweise, somit ist die Raumtemperatur laut Herr Scheckenberger bei ca. 13 Grad.
Gemeinsam mit Herr Scheckenberger und Gemeinde wurde eine Variante mit Heizkörper besprochen und vor Ort mit einer Leitungsführung besichtigt. Der Anschluss für Heizkörper könnte im Gang bei der WC-Anlagen erfolgen. Ausgeschrieben wurden 6 Heizkörper bei den Fenstern (Braustube, Büro, Verkaufsraum und Küche) sowie die Leitungen mit Montage.
5 Firmen wurden angeschrieben, diese haben eine Besichtigung vorgenommen und ein Angebot gelegt. Nettopreise von 8.314,35 Euro bis 13.214,78 Euro. Für das Jahr 2025 haben wir keine Budgetierung im Voranschlag, somit wäre der Vorschlag für 2026 diese Investition vorzusehen.

GR Philipp Ebner regt an, dass mit Wegerhaltungsverband wegen Geländer (Wohnzone-Hausmühle) Kontakt aufgenommen werden soll, da dieses bereits sehr beschädigt ist.

Die Bürgermeisterin beantragt, der Gemeinderat möge den Bericht des Ausschusses für Infrastruktur zur Kenntnis nehmen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen

3 Änderung der Zusammensetzung in den Ausschüssen; Beschluss

Bürgermeisterin Nicole Eder berichtet, dass Frau Birgit Hofstätter ihr Gemeinderatsmandat am 19.02.2025 schriftlich zurückgelegt hat.

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, liebe Nici,
nach reiflicher Überlegung teile ich hiermit den Verzicht auf das Gemeinderatsmandat für die Grünen in Steinbach am Attersee mit. Das betrifft in der Folge auch den
- Vorsitz im Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Sport, Senioren, Integration, Umwelt und Klima und
- meinen Sitz im Personalbeirat.
In meiner Rolle der vorläufigen Arbeitskreisleitung zur Klimabündnisgemeinde werde ich mich in den nächsten Wochen um eine Gründung eines Arbeitskreises bemühen und geeignete Personen für meine Nachfolge ansprechen.
Mit Bitte um Kenntnisnahme und freundlichen Grüßen
Birgit Hofstätter

Das bisherige Ersatzmitglied Paul Hofstätter wurde am 20.02.2025 nachweislich auf das frei gewordene Gemeinderatsmitglied berufen.

Frau Birgit Hofstätter war Mitglied im Ausschuss für Soziales und im Personalbeirat, außerdem Obfrau des Ausschusses für Soziales.

Daher muss die Fraktion der Grünen ein neues Mitglied namhaft machen bzw. einen Wahlvorschlag übermitteln. Dieser unterfertigte Wahlvorschlag wurde von der Fraktion Der Grünen übermittelt. Gemäß OÖ-Gemeindeordnung ist dies eine Fraktionswahl, daher sind nur die Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der Grünen stimmberechtigt. Der unterfertigte Wahlvorschlag wird von der Fraktion der Grünen an die Bürgermeisterin übergeben.

WAHLVORSCHLAG

Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Sport, Senioren, Integration, Umwelt und Klima:

Mitglied und Obmann: Alexander Brix

Personalbeirat:

Mitglied: GV Stefan Spalt

Die Bürgermeisterin beantragt, die Fraktion Der Grünen möge den Wahlvorschlag für die Änderung in den Ausschüssen zustimmen.

.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird von der Fraktion der Grünen einstimmig angenommen

4 Bebauungsplan Nr. 16 Großalmstraße/Lehenweg; Einleitung des Verfahrens; Beschluss

Bürgermeisterin Eder berichtet, dass der Gemeinderat in der letzten Sitzung am 30.01.2025 beschlossen hat, vor der Beschlussfassung der Widmung für Parzelle 1699/51 einen Bebauungsplan zu erstellen und das Verfahren einzuleiten. Der Gemeinderat hat sich im Widmungsverfahren für die Erstellung eines Bebauungsplanes für das gesamte Areal ausgesprochen. Der 1. Entwurf für die Neuerfassung des Bebauungsplanes wurde von Herr Poppinger in der Klausursitzung des Gemeinderates am 22.01.2025 vorgestellt bzw. diskutiert. Die getroffenen und beschlossenen Festlegungen der Richtlinien wurde in den 2. Entwurf von Herr Poppinger eingearbeitet. In der Infrastruktur Ausschuss Sitzung am 10. März 2025 wurden weitere Empfehlungen beschlossen. Somit hat unserer Ortsplaner am 17.03.2025 den fertigen Entwurf mit dem Verordnungstext übermittelt.

Der Technische Bericht und somit die gesetzliche Grundlagenforschung wurde am 24.03.2025 von Herr Poppinger übermittelt und an die Fraktion zur Vorbereitung per Mail übermittelt.

Die Fraktionen bestätigen, dass Sie die Unterlagen zur Vorbereitung erhalten haben.

Vize BGM Albert Zopf berichtet, dass der Bauausschuss in seiner Sitzung am 10.03.2025 den Bebauungsplan mit Herr Poppinger durchbesprochen wurde.

Der 1. Entwurf wurde bereits in der Klausursitzung des Gemeinderates am 22.01.2025 besprochen und die vordefinierten Festlegungen von Herrn Poppinger in den neunen Entwurf eingearbeitet.
Herr Jakob Poppinger erläutert und erklärt den neuen Entwurf des Bebauungsplanes:
Die Bauplätze sind gegenüber den 1. Entwurf kleiner geworden.
Zwischen den beiden Gebäuden wird eine Abflussgasse mit definierten Höhen freigehalten (gemäß Lageplan des Oberflächenentwässerungskonzeptes von dlp Ziviltechniker-GmbH 13_01_2025)
Seitens der Firma HIMA Immobilien GmbH ist die Anfrage gekommen, ob die nordöstliche Zufahrtstraße benötigt wird, da die Zufahrt in die Tiefgarage südwestlich laut WLV festgelegt wurde. Zufahrtstraße wird für Bewohner sowie Feuerwehr, Müllentsorgung benötigt.
Eine in der Klausursitzung diskutierte Festlegung einer prozentuellen Versieglung wird im BB nicht aufgenommen.
Wohneinheiten: Laut Baulandsicherungsvertrag müssen 6 Mietwohnung mit. Max. 2 Räumen ausgeführt werden. (Angelehnt an Vorgaben Junges Wohnen – 30 bis max. 65m² je Wohnung).
Beim sozialen Wohnbau werden so oft Wohnung für Familien benötigt, daher auch größere Wohnungen, daher könnte man auch die max. Wohneinheiten im BB definieren.
Im Baulandsicherungsvertrag mit der Firma HIMA Immobilien GmbH vom 16.05.2024 wurde die Studie von Bindeus archtiects vom 17.04.2019 als Planbeilage angeführt bzw. aufgenommen. Daher sind laut Studie 34 WE geplant, obwohl in den Gesprächen mit der Firma HIMA und Gemeinderat noch nicht die genaue Wohnanzahl festgelegt wurde, dies richtet sich auch nach den Wohnungsgrößen.
Auch die Nettonutzfläche den beiden Objekten wurde mit je. Ca. 900 m² festgelegt.
Diese beiden Punkte sollten noch mit unserem Rechtsanwalt und Firma HIMA geklärt werden.

Obmann Albert Zopf lässt über folgende Festlegung für den Bebauungsplan Nr. 16 Großalmstraße abstimmen.

1- Gemäß Entwurf sollte Straßenbegleitende Baufluchtlinien von 4 Meter lt. Plan auf 3 Meter reduziert werde, mit einer Einstimmigen Empfehlung.

2- Max. verbaubare Fläche je Hauptbaukörper mit 375m² begrenzt, Festlegung einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 1,1 und die Dachneigung wird mit mind. 10 bis max. 25 Grad festgelegt. Empfehlung mit 2 JA ÖVP und 1 Nein der Grünen.

3- Festlegung Anzahl der Wohneinheiten: In Teilgebiet 4 sind max. 26 Wohneinheiten zu errichten. Empfehlung mit 2 JA ÖVP und 1 Enthaltung der Grünen
4- Gemäß Festlegung des Naturschutzes werden für Teilgebiet 4 folgende Festlegungen in den BB aufgenommen. Als Dachform wird generell das Satteldach festgelegt, die Ausbildung von Schopf und Gaupen ist zulässig. Bei allen Dächern sind jedenfalls Dachvorsprünge im Ausmaß von mind. 100 cm auszubilden. Diese Festlegung gilt nicht für Nebengebäude.
Bei dem Dach und Fassadenfarben dürfen Signalfarben nicht verwendet werden. Die Fassadengestaltung sollte mit einer überwiegender Holzschalung und eine dunkle Dachdeckung umzusetzen. Einstimmige Empfehlung.

GR Martin Zopf betont, dass in der Fraktionssitzung der ÖVP der Entwurf des Bebauungsplanes ausführlich diskutiert wurde. Daher stelle ich seitens der ÖVP-Fraktion folgenden Antrag auf Änderung des Entwurfes des vorliegenden Bebauungsplanes.

Bei Maß der baulichen Nutzung: maximale verbaubare Fläche je Hauptbaukörper (Hauptgebäude) mit 408m² statt 375m² zu begrenzen. Verpflichtende Gliederung in zwei Hauptkörper, somit je Hauptkörper 408 m². Diese wäre die Fläche von der festgelegten GRZ von 0,35.

Reduktion der Stichstraße auf 4 Meter und Entfernung des Wendehammers, mit der Begründung, dass dies eine Privatstraße bleibt, und somit eine Funktionsfläche für die Feuerwehr, Rettungsdienst und Anlieferung benötigt wird. Ausserdem gibt es eine schriftliche Vereinbarung mit den Grundstücksbesitzern 1699/51 und 1699/49 für 4 Meter Breite.

Somit die Reduktion der Baufluchtlinie auf einen Abstand von 2 Meter zu Straßenfluchtlinie bzw. 4 Meter zu Grundgrenze.

Festlegung Wohneinheiten min. 18 und max. 28 Wohneinheiten.

Denn Satz bei der Architektonischen Gestaltung „keine Fensteröffnungen im Giebelbereich" streichen. Diese Beurteilung wird im ohnehin im Bauverfahren bezüglich Orts- und Landschaftsbildes beurteilt.

BGM Eder verweist auf die vorliegende schriftliche Vereinbarung der Grundstücksnachbarn der Parzelle 1699/51 und 1699/49 für die Straßenführung und Errichtung mit einer Breite von 4 Meter, diese wird eine Privatstraße bleiben.

Bürgermeisterin Nicole Eder möchte ausführen, dass Technische Bericht mit der Grundlagenforschung von unseren Ortsplaner Herrn Poppinger übermittelt wurde und dieser jetzt vorgetragen wird.

1.Technischer Bericht:

Unweit südlich des Zentrums der Gemeinde befindet sich eine größere im ÖEK vorgesehenen Entwicklungsfläche im Grünland, die bereits allseits von Bebauung eingeschlossen wird.
Von Seiten der Gemeinde besteht die Absicht, das dort befindliche Grundstück GP. Nr. 1699/51 als Bauland der Kategorie Sozialer Wohnbau auszuweisen, um hier leistbare (Miet-)Wohnungen schaffen zu können, dazu wurde bereits ein entsprechender Baulandsicherungsvertrag mit einem Bauträger abgeschlossen.
Das Verfahren zur Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes ist bereits anhängig. In Hinblick auf das Erfordernis eines gesamtheitlichen Erschließungskonzeptes für die Entwicklungsflächen, den Anforderungen, die die OÖ Junges-Wohnen-Verordnung und die OÖ Neubauförderungs-Verordnung in der Novellierung von 2021 in punkto Förderwürdigkeit mitbringen und in Anbetracht der im Zuge des Widmungsverfahrens erhobenen Forderungen

des zuständigen Amtssachverständigen der Abteilung Naturschutz in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild besteht entsprechender Regelungsbedarf.
Daher soll für den Bereich ein Bebauungsplan erlassen werden.
2. Planungsgrundlagen:
Der Bereich des Zentrums ist relativ heterogen strukturiert, neben Bauland der Kategorien Kerngebiet und Wohngebiet besteht untergeordnet auch eine Mischgebiets- sowie eine Dorfgebietsausweisung.
Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich derzeit noch relativ große als Grünland gewidmete Flächen, es handelt sich hier allerdings um einen Grünraumrest, aufgrund der Gunstlage hat die Siedlungsentwicklung gegenüber der Freiraumentwicklung hier jedenfalls Priorität, was auch durch die Festlegung des ÖEK dokumentiert wird. Ausgenommen davon bleibt der bestehende und geplante Grünzug entlang des Gerinnes südlich des Planungsgebietes.
Am westlichen Rand bestehen zwei Parzellen im Dorfgebiet, im Zentralbereich ist die Ausweisung einer Fläche für den sozialen Wohnbau angedacht.
Die an das Planungsgebiet angrenzenden Gemeindestraßen Ernst-Bitterlich-Weg und Lehenweg sind als Verkehrsflächen ausgewiesen.
Die nördlich am Planungsgebiet entlangführende Landesstraße L 544 – Großalmstraße ist entsprechend ersichtlich gemacht. Es sind ausreichende Schutzabstände einzuhalten.
Von Nord nach Südost verläuft eine 30kV-Leitung der Energie AG durch das Planungsgebiet, zu der ebenfalls entsprechende Schutzabstände einzuhalten sind.
Aufgrund der Lage neben der Landesstraße bestehen entsprechende Lärmbelastungen, das Thema wird im nachgeordneten Verfahren zu berücksichtigen sein.
Südlich grenzt das Planungsgebiet an das Fließgewässer des kleinen Dirnbaches, es ist hier eine rote Gefahrenzone ausgewiesen.
Außerdem ist der Hangwasserhinweiskarte hier ein Abflussbereich zu entnehmen. Diesem wird durch die Festlegung einer Schutz- oder Pufferzone im Bauland Rechnung getragen, welche die Freihaltung eines Abflusskorridors garantiert.
Sonstige Ersichtlichmachungen auf Ebene des Flächenwidmungsplanes, die auf eine Beschränkung der Bebaubarkeit hindeuten würden, sind hier nicht festzustellen.
Bestehende Flächennutzung:
Derzeit handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen des Planungsgebietes um landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen.
Lediglich im Westen bestehen im Dorfgebiet ein Wohnhaus sowie eine landwirtschaftlich genutztes, eingeschossiges Remisengebäude.
In der näheren Umgebung dominiert eine überwiegend kleinteilig strukturierte Wohnnutzung sowie Gebäude und Einrichtungen der kommunalen und sozialen Infrastruktur.
Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verläuft der kleine Dirnbach mit begleitender Gehölzstruktur.

Infrastruktur:
Die Verkehrserschließung ist über Gemeindestraßen gegeben, die den Anschluss zur nördlich vorbeilaufenden Landesstraße L544 – Großalmstraße herstellen. Die Erschließung innerhalb des Entwicklungsbereiches soll zukünftig über eine Ringerschließung im Westen bzw. eine Stichstraße mit Umkehrplatz im Osten erfolgen.
Die nächste Bushaltestelle befinden sich unweit westlich an der B152 in einer Entfernung von ca. 550m.
Das anfallenden Fäkalwässer werden im gesamten Planungsgebiet durch den öffentlichen Schmutzwasserkanal entsorgt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der Gemeinde Steinbach.

Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt durch Sammlung und Versickerung auf Eigengrund, die Sickerfähigkeit ist vorab zu prüfen.
Die Energieversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Energie AG Oberösterreich.
Grundstücks- und Bebauungsstruktur in der Umgebung:
Es wurde eine Analyse der bestehenden Bebauungsstruktur im Umgebungsbereich des Planungsgebietes durchgeführt und die Bestandsdichten erhoben, in Folge tabellarisch dargestellt:

Aus der obigen Tabelle ist die Grundstücksstruktur zu entnehmen, die äußerst heterogen ist und somit auch völlig unterschiedliche Bebauungsstrukturen hervorbringt. Von den analysierten Liegenschaften sind mehr als die Hälfte größer als 1.000m², die größte hat eine Grundfläche von 1.730m².
Gleichzeitig sind viele dieser Liegenschaften mit relativ kleinen Objekten bebaut, ein nicht unbeträchtlicher Anteil der Bestandsobjekte weist lediglich eine Grundfläche von max. 170m² auf.
Generell ist im Hinblick auf die verbaute Fläche festzustellen, dass hinsichtlich der Strukturen eine große Divergenz vorherrscht, das kleinste Objekt weist eine Grundfläche von ca. 67m² auf, das größte liegt bei ca. 358m² verbauter Fläche.
Es ergibt sich daher auch eine große Bandbreite der Ausnutzbarkeit, die Werte liegen hier im Minimum bei 0,09 und im Maximum bei 0,35.
Die durchschnittliche Ausnutzungsziffer (ohne Berücksichtigung der Minimal- und Maximalwerte) errechnet sich mit ca. 0,18.
Der Gebäudebestand weist überwiegend eine Höhenentwicklung über ein Geschoß und ein Dachgeschoß bzw. zwei Geschoße auf.
Rahmenbedingungen für die Planung:
Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist die Fläche für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Es ist als Widmungsvoraussetzung hier ein Gesamterschließungskonzept gefordert, welches im Widmungsverfahren beiliegt und die Grundlage für die Festlegungen der Erschließung im Bebauungsplan darstellt.
Zur Sicherstellung einer langfristig sinnvollen, geordneten Gesamtentwicklung werden auch die derzeit noch im Grünland befindlichen, aber im ÖEK für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen in den Bebauungsplan miteinbezogen.
Die Vorgangsweise soll ausdrücklich die Planungsabsicht der Gemeinde hinsichtlich einer Priorisierung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich dokumentieren, die durch die Festlegungen des Bebauungsplanes bestimmten Einschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung sollen idealerweise zu einer Abgrenzung und Vermeidung von Verflechtungen und damit einhergehender potentieller Nutzungskonflikte führen.

3. Verordnungstext des Bebauungsplanes Nr. 16 Großalmstraße/Lehenweg:

Fluchtlinien:
Die Fluchtlinien sind gemäß Plandarstellung festgelegt.
Der Verlauf der Straßenfluchtlinien ergibt sich aus der Abgrenzung der Straßenparzellen, teilweise auch durch eine Zielbreite der Verkehrsfläche (5m od 6m), wobei hier in der Regel von einem beidseitigen Abstand von 2,5m bzw. 3m bezogen auf die Straßenachse ausgegangen wird.
Zur Erreichung dieser Straßenbreite hat bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß §16 Oö. BauO 1994 eine Grundabtretung zu erfolgen.
Für die, teilweise noch ungewidmeten, Flächen im westlichen Teil des Planungsgebietes wurde ein Verkehrsführungskonzept erarbeitet und mittels Straßenfluchtlinien ausgewiesen.
Die Baufluchtlinien gelten für die oberirdischen Ebenen von Hauptgebäuden und können durch Kellergeschosse, überdachte Tiefgaragenabfahrten, Nebengebäude und Schutzdächer im Sinne des Oö. Bautechnikgesetzes überschritten werden. Die Fluchtlinien dürfen nicht durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone überschritten werden, Dachüberstände sind zulässig.
Die entlang der Landesstraßen festgelegten Baufluchtlinien dürfen unter Zustimmung der Landesstraßenverwaltung überschritten werden, wobei jedenfalls die Bestimmungen gemäß § 40, Oö. BauTG 2013 einzuhalten sind.
Gebäudehöhe:
Die Gebäudehöhen sind über die Anzahl der Geschosse sowie die Vorgabe einer max. zulässigen Traufhöhe gemäß Plandarstellung festgelegt.
Ein zusätzliches Dachgeschoß gemäß § 2 Z.7, Oö. BauTG 2013 ist bei dreigeschossigen Gebäuden zulässig.
Die Errichtung eines Dachraums gemäß § 2 Z.8, Oö. BauTG 2013 ist bei zweigeschoßigen Gebäuden möglich.
Ein Dachraum ist in die Gesamtgeschoßzahl nicht einzurechnen.
Als Höhenbezug für die Festlegung der Traufhöhe ist in Teilgebiet 4 die im nachgeordneten Verfahren von der Fachdienststelle WLV vorgegebene FOK EG heranzuziehen.
In allen übrigen Teilgebieten ist als Höhenbezug das gewachsene Gelände oder eine allfällig im nachgeordneten Verfahren von der Fachdienststelle WLV vorgegebene FOK EG heranzuziehen.
Verlauf und Breite der Verkehrsflächen:
Der Verlauf der Verkehrsflächen bzw. die Breite ergibt sich aus den festgelegten Straßenfluchtlinien.

Art der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung: Die Wasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Steinbach.
Die Schmutzwässer werden durch Anschluss an den öffentlichen Fäkalkanal der Gemeinde Steinbach entsorgt.
Die Oberflächenwässer sind retendiert auf Eigengrund zur Versickerung zu bringen. Die Energieversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Leitungsnetz der OÖ Energie AG.
Sonstige Festlegungen gemäß §32 Abs. 2 OÖ ROG 1994
Bauweise:
Es wird die offene Bauweise gemäß §32 Abs.5 Z.2 festgelegt.
Maß der baulichen Nutzung:
Die bauliche Ausnutzbarkeit ist gemäß Plandarstellung festgelegt.
Ist neben der Grundflächenzahl auch eine Geschossflächenzahl festgelegt, sind beide Dichteparameter einzuhalten.
Wo angegeben ist die maximal verbaubare Fläche je Hauptbaukörper (Hauptgebäude) mit 375m² begrenzt.
Mehrere Hauptbaukörper können durch ein gemeinsames Kellergeschoß (Tiefgarage) verbunden werden.
Anzahl der Wohneinheiten:
In Teilgebiet 4 ist die Anzahl der Wohneinheiten als Mindest- und Höchstzahl gemäß Plandarstellung festgelegt.

Zu- und Ausfahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen:
Je Bauplatz ist nur eine Zu- und Ausfahrt zur Erschließung der Pflichtstellplätze zulässig, wobei eine Maximalbreite von 6,0m je Zu- und Ausfahrt festgelegt ist. Zu- und Abfahrten zur Landesstraßen bedürfen einer Zustimmung der Landesstraßenverwaltung.
Bauplatzgrenzen:
Für das Teilgebiet 4 werden verbindliche Bauplatzgrenzen gemäß Plandarstellung festgelegt.
Dachform und Dachneigung:
Als Dachform wird generell das Satteldach festgelegt, die Ausbildung eines Schopfes ist zulässig.
Bei Dachräumen/Dachgeschossen über dem 2 Geschoss ist die Ausbildung von Gaupen in untergeordnetem Ausmaß ist zulässig.
Als untergeordnet gelten Gaupen, die im Verhältnis zur Länge der jeweiligen Gebäudeseite eine Gesamtlänge von max. 25% erreichen.
Bei Dachräumen/Dachgeschossen über dem 3 Geschoss ist die Ausbildung von Gaupen oder sonstigen Dachausbauten nicht zulässig.
Bebaute Grundflächen < 250m² (Hauptbaukörper): Dachneigung mind. 15° und max. 35°.
Bebaute Grundflächen > 250m² (Hauptbaukörper): Dachneigung mind. 10° und max. 25°.
Bei allen Dächern sind jedenfalls umlaufende Dachvorsprünge im Ausmaß von mind.
1m auszubilden.
Die Ausbildung von Flachdächern mit einer Grundfläche von max. 35m² zur Errichtung von Dachterrassen ist zulässig.

Diese Festlegungen gelten nicht für Nebengebäude.
Architektonische Gestaltung:
Bei Dachräumen/Dachgeschossen über dem 3 Geschoss sind im Giebelbereich keine Fensteröffnungen zulässig.
Die Fassaden sind überwiegend mit Holzschalung auszugestalten, Dächer sind dunkel einzudecken, generell dürfen bei den Dach- und Fassadenfarben keine Signalfarben verwendet werden.
Die endgültige Farbabstimmung ist im Bauverfahren durchzuführen.
Maßnahmen zur Durchgrünung des Planungsgebietes:
Ziel ist es, jenen Teil des Planungsgebietes, in dem größere Höhenentwicklungen möglich, mittels einer Bepflanzung an den Rändern besser in das Landschaftsbild einzubinden.
An der Nord- und Westseite von Teilgebiet 4 sind Baumreihen oder Baumgruppen aus höherwüchsigen heimischen Bäumen zu pflanzen, begleitet von einer Unterpflanzung mit Sträuchern.
Maßnahmen zum Bodenschutz:
Oberirdische Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.
Geländegestaltung und Einfriedungen:
Kellergeschosse und Tiefgaragen dürfen max. 0,5m aus dem gewachsenen oder neu geschaffenen Gelände ragen.

Bei künstlichen Geländeveränderungen ist darauf zu achten, dass im Bereich von Böschungen die Steigung in einem Verhältnis von max. 1:2 abzuflachen ist. Werden zur Geländegestaltung Mauern und Steinschlichtungen errichtet, so sind diese entweder zu überschütten oder flächendeckend zu begrünen. Die maximale Höhe von Mauern und Einfriedungen darf 1,5m betragen.
Die Einfriedung ist so vorzunehmen, dass eine Pflege auf Eigengrund möglich ist. Bei Einfriedungen sind keine über das Geländeniveau reichende Sockel zulässig, Zäune müssen vom Boden einen Abstand von 10cm aufweisen.
Bestimmungen über Nebenanlagen:
Hinsichtlich der Situierung von Garagen und Carports wird festgelegt, dass bei einer senkrecht zur Erschließungsstraße situierten Zufahrt jedenfalls auf 5m Entfernung von der Straßenfluchtlinie abzurücken ist. Wird zu Garage oder Carport parallel zur Erschließungsstraße zugefahren, kann bis auf 2m an die Straßenfluchtlinie herangerückt werden. Ansonsten muss die Instandhaltung und Pflege aller Bauwerke von Eigengrund aus erfolgen und es ist daher mit Nebengebäuden ein Mindestabstand von 50cm zu den benachbarten Grundstücken einzuhalten.

Maßnahmen zum Hang- und Oberflächenwasserabfluss - gesamtes Planungsgebiet:
Gebäude sind vor Hang- und Oberflächenwasserabfluss zu schützen und durch diese Schutzmaßnahmen dürfen Dritte keine negativen Beeinflussungen erleiden.
Dies bedeutet u.a. für den Eigenschutz:
· Prüfung ob bei gegenständlicher Gefährdung die Ausführung eines Kellers möglich ist
· Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, sowie Gebäudeöffnungen (Lichtschächte, Abgänge, etc.) über das umlagernde Gelände bzw. Urgelände hochziehen
· keine Gebäudeöffnungen in potenziell angeströmten Gebäudebereichen
· unmittelbar an das Gebäude angrenzende Flächen haben ein Gefälle vom Gebäude weg aufzuweisen
Bei bewilligungs- und anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist das Erfordernis der Hang- bzw Oberflächenwassergeschützten Ausführung von Gebäuden zu überprüfen und sind allfällige Auflagen für eine Bebauung vorzuschreiben.
Durch die Errichtung von Bauwerken (inkl. Mauern, Zäune etc.) darf keine Verschlechterung der Oberflächenwassersituation für Unterlieger bzw. Oberlieger erfolgen.

Maßnahmen zum Hang- und Oberflächenwasserabfluss - Teilgebiet 4:
· Die im technischen Bericht zum Oberflächenwasserkonzept durch die dlp Ziviltechniker-GmBH (Projekt-Nr. 900-001-T123 vom Jänner 2025) dargestellten Maßnahmen zur Niederschlagswasserverbringung, Freihaltung von Abflusskorridoren und das geforderte hoch- und hangwassersichere Bauen sind jedenfalls umzusetzen.
· In Bezug auf die ordnungsgemäße Behandlung anfallender Dach- und Oberflächenwässer wird auf das im Zuge des Widmungsverfahrens erstellte Projekt der dlp Ziviltechniker-GmBH (Projekt-Nr. 900-001-T123 vom Jänner 2025) verwiesen, dem eine konkrete Bemessung des Retentionsvolumens und mögliche Ausführungsvarianten der erforderlichen Anlage als unterirdischer Behälter oder Stauraumkanal zu entnehmen ist.
· Fußbodenoberkante: Das Niveau der Fußbodenkante (FOK) hat min. 50 cm über dem zu erwartenden Überflutungsniveau des Bemessungsszenarios zu liegen und ist im nachgeordneten Verfahren von der Fachdienststelle WLV konkret vorzugeben.
· Zwischen Gebäuden ist eine ausreichend breite Abflussgasse freizuhalten.
· Keine Öffnungen unter der FOK an der östlichen Anströmseite und entlang der Abflussgasse.
· Die ersten 5,0 m der neuen Zufahrt sollen auf das Niveau der bestehenden Schotterstraße (Einmündungskurve von L544) angehoben werden. Danach verbleibt der Weg auf Urgelände-Niveau.
· Der Dienststelle ist im Bauverfahren die Abgabe einer Stellungnahme zu ermöglichen.

<u>Maß der baulichen Nutzung - Berechnungsweise:</u>
Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche zur Fläche des Bauplatzes.
Nicht in die bebaute Fläche einzurechnen sind:
· Tiefgaragenabfahrten
· Nebengebäude im Sinne des §2 Z.18 OÖ-Bautechnikgesetz
· Schutzdächer im Sinne des §2 Z.23 OÖ-Bautechnikgesetz
· Nebengebäude und Schutzdächer dürfen zusammen keinen höheren Anteil an der Bauplatzfläche haben als 10% und - wenn die Hauptbebauung Wohnzwecken dient - insgesamt höchstens 100m² betragen.

In Fällen, in denen in der Nutzungsschablone eines Teilgebietes die bebaubare Fläche als ganze Zahl angegeben ist, ist dieser Wert als prozentueller Anteil der bebaubaren Fläche an der Bauplatzfläche zu lesen, der entsprechend in Relation als Grundflächenzahl zu interpretieren ist. (Beispiel: Wert 20 (aus 100%) = GRZ 0,20). Siehe dazu auch die Oö. Planzeichenverordnung idgF - Anlage 1, Z. 5.3. Abmessungen von Bauten

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ist das Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Fläche des Bauplatzes.

Im Rahmen der Geschossfläche sind die Gebäudeaußenmaße (also inklusive der Wände) zu berücksichtigen.

In die gesamte Geschossfläche ist Folgendes einzurechnen:

· Dachgeschosse im Sinne §2 Z.7 OÖ-Bautechnikgesetz

· Erdgeschosse im Sinne des §2 Z.9 OÖ-Bautechnikgesetz

· Geschosse im Sinne des §2 Z.14 OÖ-Bautechnikgesetz

Dabei sind auch jene Teile des Geschosses einzurechnen, bei denen jeweils die geforderte Raumhöhe nicht erreicht wird.

· Wintergarten im Sinne des §2 Z.30 OÖ-Bautechnikgesetz

Nicht in die Geschossfläche einzurechnen sind:

· Kellergeschosse im Sinne des §2 Z.17 OÖ-Bautechnikgesetz

· Nebengebäude im Sinne des §2 Z.18 OÖ-Bautechnikgesetz

· Schutzdächer im Sinne des §2 Z.23 OÖ-Bautechnikgesetz

· Nebengebäude u. Schutzdächer dürfen zusammen keinen höheren Anteil an der Bauplatzfläche haben als 10%

Planungsfachliche Erläuterungen

Mindestfestlegungen gemäß §32 Abs. 1 OÖ ROG 1994

In weiterer Folge werden zu den Festlegungen im Hinblick auf die hier zulässige Bebauung aus fachlicher Sicht jeweils eine Erläuterung bzw. Begründung gegeben. Bei den einzelnen festgelegten Parametern ist in kursiver Schrift auch die gesetzliche Grundlage für die jeweilige Festlegung enthalten.

Abgrenzung des Planungsgebiets

Bei den Teilgebieten 2, 3 und 5 im westlichen Zentral- bzw. östlichen Randbereich handelt es sich nicht um als Bauland ausgewiesene Flächen.

Diese Bereiche sind allerdings gemäß ÖEK als Entwicklungsflächen für Wohnfunktion vorgesehen.

Diese Flächen sind ebenfalls im Planungsgebiet berücksichtigt, Hintergrund ist die Sicherstellung einer geordneten weiteren Siedlungsentwicklung und Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzungen zur Abgrenzung und Vermeidung von Verflechtungen und damit einhergehender potentieller Nutzungskonflikte.

Fluchtlinien:

An Fluchtlinien sind zu unterscheiden:

- *Straßenfluchtlinien, das sind die Grenzen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und anderen Grundstücken*
- *Baufluchtlinien, das sind die Grenzen, über die gegen den Vorgarten, den Seitenabstand (Bauwich), den Hof oder Garten (vordere, seitliche, innere Baufluchtlinie) mit dem Gebäude oder Gebäudeteilen nicht vorgerückt werden darf, sofern das OÖ-Bautechnikgesetz nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.*
- *Grenzlinien, das sind die Grenzen zwischen Gebieten verschiedener Widmungen*

Mit den Straßenfluchtlinien ist der Verlauf der durch das Planungsgebiet geplanten zukünftigen Erschließungsstraßen und der randlich entlangführenden Gemeindestraßen gekennzeichnet, wobei zur Sicherstellung einer geordneten und sicheren Verkehrsführung die Festlegung derart erfolgt, dass eine Straßenbreite von zumindest 5,0m bzw. 6,0m sichergestellt ist.

Im gesamten Planungsgebiet werden Baufluchtlinien parallel zu den Straßenfluchtlinien festgelegt, wobei zu den angrenzenden Gemeindestraßen durchwegs ein Abstand von 5,0m eingehalten wird, im Bereich der Innenerschließung reduziert sich der Abstand auf 3,0. Entlang der Landesstraße wird der Abstand der Baufluchtlinie mit 8m vorgegeben, bei Zustimmung der Landesstraßenverwaltung sind Überschreitungen möglich, wobei jedenfalls die Bestimmungen gemäß § 40, Oö. BauTG 2013 einzuhalten sind.

Zur Sicherstellung ausreichend breiter Abflussgassen werden zudem an den übrigen Grundgrenzen die Baufluchtlinien in einem Abstand von 4m parallel vorgegeben.
Die Baufluchtlinien gelten für die oberirdischen Ebenen von Hauptgebäuden und können durch Kellergeschosse, überdachte Tiefgaragenabfahrten, Nebengebäude und Schutzdächer im Sinne des Oö. Bautechnikgesetzes überschritten werden. Die Fluchtlinien dürfen nicht durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone überschritten werden.
Dachüberstände sind zulässig.
Gebäudehöhe:
Gemäß § 32 Abs. 4 OÖROG ist die Höhe der Gebäude nach der Anzahl der Geschoße über dem Erdboden, der Hauptgesimshöhe oder Gesamthöhe über dem tiefsten Punkt des Straßenniveaus oder anderen Vergleichsebenen festzulegen; sie kann im Bereich des Bauplatzes auch unterschiedlich sowie mit Mindest- und Höchstgrenzen festgelegt werden.
Für das Teilgebiet 4, für das die Widmungskategorie Sozialer Wohnbau festgelegt wird, erfolgt mit Verweis auf die planungsspezifischen Maßnahmen der Wohnbauförderung („Wege zur Wirtschaftlichkeit") die Festlegung der Gebäudehöhe so, dass hier jedenfalls eine dreigeschossige Bebauung zu erfolgen hat und eine viergeschossige Bebauung nicht ausgeschlossen ist.
Für die übrigen Teilgebiete erfolgt die Festlegung abgestuft auf zwei Geschoße reduziert, die Errichtung von Dachräumen ist in diesen Bereichen möglich.
Verlauf und Breite der Verkehrsflächen:
Der Verlauf der Verkehrsflächen bzw. die Breite ergibt sich aus den festgelegten Straßenfluchtlinien und beträgt in der Regel 5m bis 6m.
Art der Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Energieversorgung:
Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die vorhandene technische Infrastruktur bzw. durch Versickerung auf Eigengrund. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vorab zu prüfen.
Sonstige Festlegungen gemäß §32 Abs. 2 OÖ ROG 1994
Bauweise:
Gemäß § 32 Abs. 5 OÖ ROG sind an Bauweisen zu unterscheiden:
Geschlossene Bauweise: Wenn straßenseitig von Nachbargrundgrenze zu Nachbargrundgrenze fortlaufend gebaut werden muss, sofern das OÖ-Bautechnikgesetz nicht Ausnahmen zulässt;

Offene Bauweise:	*Wenn die Gebäude allseits freistehend mit einem bestimmten Mindestabstand von den seitlichen Grenzen und der hinteren Grenze des Bauplatzes errichtet werden müssen, sofern das OÖ-Bautechnikergesetz nicht Ausnahmen zulässt.*
Gekuppelte Bauweise:	*Wenn bei zwei benachbarten Bauplätzen die Gebäude an der gemeinsamen seitlichen Grenze aneinandergebaut, nach allen anderen Seiten aber freistehend errichtet werden müssen;*
Gruppenbauweise:	*Wenn auf mehr als zwei nebeneinander liegenden Bauplätzen die Gebäude an den gemeinsamen Grenzen aneinandergebaut und nur an den Enden der einzelnen Baugruppen Seitenabstände frei gehalten werden müssen;*
Sonstige Bauweisen:	*Soweit sie im Bebauungsplan hinreichend umschrieben sind.*

Die offene Bauweise entspricht der bestehenden und umgebenden Bebauungsstruktur.

Maß der baulichen Nutzung:
Gemäß § 32 Abs. 6 OÖ ROG ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl auszudrücken. Darüber hinaus kann das Maß der baulichen Nutzung

insbesondere durch Festlegung der Anzahl der Geschoße näher bestimmt oder durch die Angabe der bebaubaren Fläche des Bauplatzes (Grundflächenzahl) oder der Höchstzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohneinheiten beschränkt werden.

Die Grundflächenzahl ist das Verhältnis der überbauten Grundfläche des oberirdischen Baukörpers bei lotrechter Projektion auf die Waagrechte (Projektionsfläche) zur Fläche des Bauplatzes.

In Hinblick auf die strukturellen Gegebenheiten in der Umgebung wird die bauliche Ausnutzbarkeit mittels Grundflächenzahl von 0,25 vorgegeben.
Mit Hinweis auf den Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Bauland wird dieser Wert etwas höher angesetzt als die tatsächlich vorhandene durchschnittliche Ausnutzung im untersuchten Umgebungsbereich.
Für das Teilgebiet 4, für das die Widmungskategorie Sozialer Wohnbau festgelegt wird, erfolgt mit Verweis auf die planungsspezifischen Maßnahmen der Wohnbauförderung („Wege zur Wirtschaftlichkeit") die Festlegung einer Geschossflächenzahl > 1,0. Zur Sicherstellung einer flächensparenden Bauweise wird zusätzlich eine Grundflächenzahl von 0,35 vorgegeben.
Weiters erfolgt zur Sicherstellung keiner zu starker struktureller Abweichung eine Beschränkung der maximal bebaubaren Fläche je Hauptbaukörper.

<u>Lesehilfe:</u>

In Fällen, in denen in der Nutzungsschablone eines Teilgebietes die bebaubare Fläche als ganze Zahl angegeben ist, ist dieser Wert als prozentueller Anteil der bebaubaren Fläche an der Bauplatzfläche zu lesen, der entsprechend in Relation als Grundflächenzahl zu interpretieren ist. (Beispiel: Wert 20 (aus 100%) = GRZ 0,20).

Siehe dazu auch die Oö. Planzeichenverordnung idgF – Anlage 1, Z. 5.3.

Anzahl der Wohneinheiten

Um eine flächensparende Baulandnutzung sicherzustellen, wird für das Teilgebiet 4, das für den sozialen Wohnbau vorgesehen ist, auch die Anzahl der Wohneinheiten als Mindestzahl vorgegeben. Zusätzlich erfolgt allerdings auch die Vorgabe einer Höchstzahl.
Zu- und Ausfahrtsverbote gegen bestimmte Verkehrsflächen:
Zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit wird die Anzahl und die Maximalbreite von Zu- und Ausfahrten je Bauplatz sowie zur Landesstraße geregelt.

Bauplatzgrenzen:
In Teilgebiet 4 soll eine Gesamtentwicklung erfolgen, Grundstücksteilungen sind nicht erwünscht, es werden daher verbindliche Bauplatzgrenzen festgelegt.
Dachform und Dachneigung:
Diese Festlegung erfolgt sinngemäß zu den Vorgaben im Bebauungsplan ‚Steinbach Zentrum', es soll so ein einheitliches Erscheinungsbild dieses Bereiches sichergestellt werden.

Architektonische Gestaltung:
In Hinblick auf die Exposition des Standortes erfolgen mit der Abteilung Naturschutz abgestimmte Vorgaben zur architektonischen Gestaltung.
Maßnahmen zur Durchgrünung des Planungsgebietes:
In Hinblick auf die Exposition des Standortes und der in Zusammenhang mit dem Geschosswohnbau zu erwartenden Höhenentwicklung erfolgen mit der Abteilung Naturschutz abgestimmte Vorgaben zur Bepflanzung zur besseren Einbindung in das Landschaftsbild einzubinden.
Maßnahmen zum Bodenschutz:
Oberirdische Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszuführen.
Generell wird empfohlen, den Versiegelungsgrad in Abhängigkeit von der Nutzung nach Möglichkeit zu minimieren.
Geländegestaltung und Einfriedungen:
Mit der gegenständlichen Festlegung wird ein generelles Abrücken mit Einfriedungen (egal ob Zäune oder Hecken) vorgegeben, dadurch wird für die Aspekte der Pflege und der Schneeablagerung vorgesorgt.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass hier teilweise Geländeabstützungen entstehen werden.

In Hinblick auf die sensible Lage unweit und oberhalb des Seeufers werden die Rahmenbedingungen bezüglich Geländegestaltungen und Begrünungsmaßnahmen festgelegt.

Bestimmungen über Nebenanlagen:
Es erfolgen nähere Bestimmungen zur Situierung der Nebenanlagen, sinngemäß zu den Festlegungen in den bereits bestehenden Bebauungsplänen.
Maßnahmen zum Hang- und Oberflächenwasserabfluss:
Mit Verweis auf den im gegenständlichen Bereich bestehenden Hang- und Oberflächenwasserabfluss erfolgen für das gesamte Planungsgebiet allgemeine Vorgaben zu erforderlichen Schutzmaßnahmen.
Für das Teilgebiet 4, für das bereits ein genaueres Oberflächenwasserkonzept besteht (Planverfasser dlp Ziviltechniker-GmBH, Projekt-Nr. 900-001-T123 vom Jänner 2025), das auch bereits mit der Gebietsbetreuung der WLV vorabgestimmt wurde, werden die in dem Konzept dargestellten Maßnahmen zur Niederschlagswasserverbringung, Freihaltung von Abflusskorridoren und das geforderte hoch- und hangwassersichere Bauen verbindlich vorgegeben.

Sollte somit heute der Gemeinderat den Beschluss für die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 16 Großalmstraße-Lehenweg fassen, werden nach § 33 Abs. 2 OÖ ROG die Fachdienststellen für Abgabe einer Stellungnahme mit Einräumung einer Frist von 8 Wochen verständigt.

Anschließend erfolgt die vierwöchige Planauflage mit Kundmachung gemäß § 33 Abs. 3 OÖ ROG mit Verständigung der betroffenen Grundeigentümer.

AL Helmut Auerbach betont noch, dass Herr Poppinger mit dem Land OÖ abgeklärt hat, dass in diesem Bebauungsplan Grünflächen aufgenommen sind, für diese aber noch keine detaillierten Festlegungen getroffen wurden, sondern diese im Widmungsverfahren im Bebauungsplan angepasster werden müssen. Dieser Bebauungsplan umfasst das ganze Areal wie im ÖEK gefordert.

GR Philipp Ebner möchte wissen, da im Bauausschuss über einige Themen diskutiert wurde, speziell der Widerspruch von Festlegungen im Bebauungsplan zu Baulandsicherungsvertrag, diese sollten mit Rechtsanwalt geklärt werden. Ein weiterer wichtiger Punkt wäre, die Festlegung des Bezugspunktes über Adria im Bebauungsplan für die Fußbodenoberkante (50 cm über FOK), damit die Traufen Höhe von 9,5 Meter eingehalten werden kann. Dies wurde auch von Herr Poppinger in der Sitzung empfohlen.

Nach längerer Diskussion über eine Festlegung der FOK im Bebauungsplan für die beiden geplanten Gebäude wird diese beantwortet, dass diese FOK für Gebäude 1 mit 499,6 Meter über Adria und Gebäude 2 mit 498,5 Meter über Adria im Hang- und Oberflächenwasserabfluss Konzept des Ziviltechniker dlp GmbH im Verordnungstext angeführt ist. Das Bedeutet somit, dass im Bebauungsplan unter Punkt „Maßnahmen zum Hang- und Oberflächenwasserabfluss – Teilgebiet 4" dieses Konzept mit allen festgelegten Maßnahmen als Auflage genauso umgesetzt werden müssen.

Auszug Konzept dlp GmbH:
Damit potenzielle Schäden der geplanten Bebauung im Hoch- und Hangwasserfall verhindert werden und es zu keinen negativen Auswirkungen auf Ober-, Neben- oder Unterlieger kommt, sind folgende Maßnahmen geplant:
• Fußbodenoberkante: Das Niveau der Fußbodenkante (FOK) liegt min. 50 cm über dem zu erwartenden Überflutungsniveau des Bemessungsszenarios. Für das obere Gebäude ergibt sich dadurch eine FOK von 499,60 m ü A und das untere Gebäude eine FOK von 498,50 m ü A.

Bürgermeister Nicole Eder beantwortet die Frage bezüglich Widerspruchs im Baulandsicherungsvertrag, dass die Gemeinde bzw. Sie ihrer Arbeit nachgekommen ist und einen schriftlichen Nachtrag zum BLSV zur Abstimmung bringt. Dieser wurde von Rechtsanwalt Dr. Häupl erstellt und vorab von der Firma HIMA Immobilien GmbH Herr Kranewitter mit seiner Unterschrift bestätigt und somit akzeptiert.

Unter Punkt 2.1 des Baulandsicherungsvertrages vom 16.05.2024 wird folgende Änderung vorgenommen.

Die Bebauung erfolgt entsprechend der Konzeptstudie der Bindeus architects ZT GmbH, Waltherstraße 20, 4020 Linz vom 10.01.2025 (Planbeilage 1 dieses Nachtrages), und damit keinesfalls höher als drei Vollgeschosse.

Somit gibt es keinen Widerspruch zur „Wege der Wirtschaftlichkeit" da 3 Vollgeschosse festgelegt sind und ein Dachausbau zulässig ist, sowie in der Studie bindeus architects vom Jänner 2025 keine Wohneinheiten mehr angeführt sind, da diese im Bebauungsplan festgelegt werden.

GR Alexander Brix bemerkt, wie wichtig dieser Nachtrag zum Baulandsicherungsvertrag ist, damit es keinen Widerspruch zur Widmung und Bebauungsplan gibt.

GV Stefan Spalt möchte hinweisen, dass in der Studie Bindeus architects vom Jänner 2025 die Abflusspfeile darstellen, dass das Hangwasser auf das Nachbargrundstück abgeleitet wird, dies aber nicht zulässig ist.

AL Helmut Auerbach beantwortet, dass diese Pfeile nur schematisch dargestellt sind, denn gemäß Oberflächenentwässerungskonzept 900-001-T123 von dlp GmbH Recht dritter nicht verletzt werden. Außerdem wird eine wasserrechtliche Bewilligung im Zuge des Bauverfahrens vorgeschrieben.

GR Alexander Brix wünscht sich, wenn wir in Zukunft bei Widmungsangelegenheiten wieder auf einen gemeinsamen Nenner kommen, dass relevante Unterlagen auch früher zur Vorbereitung übermittelt werden. Möchte aber betonen, dass diese Änderungen beim BLSV sehr positiv bewertet werden. Ganz egal wie man auch zu Themen steht, ist eine konstruktive Auseinandersetzung sehr wichtig. Was heute ganz wichtig ist, dass einige Dinge positive speziell beim Baulandsicherungsvertrag erledigt wurden.

AL Helmut Auerbach verweist, dass der Nachtrag erst heute von der Firma HIMA Immobilien GmbH unterfertigt und übermittelt wurde, auch die neue Studie von bindeus architects wurde erst vorige Woche übermittelt.

GR Martin Zopf freut sich auf Einstimmig bei den nächsten Themen im Gemeinderat und wünscht sich sachliche Diskussion, aber auch gemeinsame positive Entscheidungen.

Somit stellt die Bürgermeisterin Nicole Eder folgende Anträge an den Gemeinderat.

Antrag 1: Der Gemeinderat möge den schriftlichen Nachtrag vom 27.03.2025 zum Baulandsicherungsvertrag mit der Firma HIMA Immobilien GmbH mit der Änderung unter Punkt 2.1 wie vorgetragen zu beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen

Antrag 2: Der Gemeinderat möge den vorgetragenen und schriftlich übergebenen Antrag der ÖVP für die Änderungen des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 16 beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Der Antrag wird mit

8 – JA Stimmen (ÖVP)

5 – NEIN Stimmen (Die Grünen)

wird mehrstimmig angenommen

Seitens der Fraktionen gibt es keine Wortmeldungen mehr.

Die Vorsitzende beantragt, der Gemeinderat möge den Tagesordnungspunkt 3 für die Einleitung des Verfahrens Bebauungsplanes Nr. 16 Großalmstraße/Lehenweg wie vorgetragen und der mehrstimmig beschlossenen Änderungen einzuleiten.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Der Antrag wird mit

8 – JA Stimmen (ÖVP)

5 – NEIN Stimmen (Die Grünen)

mehrstimmig angenommen

5 Flächenwidmungsplan Nr. 3 Änderung Nr. 12 Parzelle 1699/51; Beschluss

Bürgermeisterin Nicole Eder berichtet, dass der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung am 30.01.2025 mehrstimmig auf Antrag der ÖVP-Fraktion den Beschluss gefasst hat, diesen Tagesordnungspunkt gemäß § 46 Abs.5 zu vertagen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.06.2024 die Flächenwidmung für die Parzelle 1699/51 in Widmung von Grünland in Sozialer Wohnbau – Geförderter mehrgeschossiger Wohnbau eingeleitet hat.
Gemäß § 33 Abs. 2 OÖ Raumordnungsgesetz wurden die Behörden verständigt für die Abgabe einer Stellungnahme bis 5. August 2024. Anschließend wurde gemäß § 33 Abs. 3 die vierwöchige Planauflage von 08.08.2024 bis 13.09.2024 kundgemacht und die Betroffen nachweislich verständigt.

Die Stellungnahmen wurden von der Gemeinde zur Vorbereitung an die Fraktionen übermittelt und in der abgehaltenen Klausursitzung am 22.01.2025 unter Beisein von unsern Ortsplaner Herr Poppinger behandelt. Bei der letzten Gemeinderatssitzung unter Tagesordnungspunkt 2 wurden die behördlichen Stellungnahmen vollinhaltlich vorgetragen und die notwendigen dazugehörigen Konzepte vorgetragen. Trotzdem die Frage, ob es zu den Stellungnahmen jetzt noch Anfragen gibt?
Zu den Stellungnahmen und vorgelegten Konzepten gibt es seitens der Fraktionen keine Fragen mehr.

GR Alexander Brix bemerkt, dass heute ein langer, mühsamer Weg so wie es aussieht zu Ende geht. Selbstverständlich sind es andere Zugänge, völlig andere Zugänge und auch andere Erwartungen. Ich sag`s mal so und ich fange jetzt vielleicht ungewöhnlich an, wir hoffen, dass die Erwartungen, die in dieses Projekt gesetzt werden, auch umgesetzt und erfüllt werden.
Die Fraktion der Grünen ist allerdings, was das Projekt betrifft, sehr skeptisch. Daher möchte ich nochmals die wesentlichen Punkte, was für uns von Bedeutung sind vorbringen. Das erste ist das Ortsbild, die Kubatur des Gebäudes, egal wie viele Wohnungen letztendlich definiert werde, die Kubatur des Gebäudes bleibt gleich. Es wird einen massiven Einfluss auf unser Ortsbild haben. Die beschlossenen Anpassungen im Baulandsicherungsvertrag sind wichtig, aber keine Veränderung mit dem Zuweisungsrecht der Gemeinde, wenn es darum geht, Wohnungen für Steinbacher Innen zuzuweisen. Definiert sind sechs Jahre Mitsprache der Gemeinde ab Baubeginn, nachher weiß man nicht wie sich die Gemeinde einbringen kann. Wir hoffen nur, dass dieses Konzept von Bindeus bei den Wohnungsgrößen noch angepasst wird. Somit sind die großen Widersprüche aufgrund der Zusatzvereinbarung BLSV einfach geklärt. Was wichtig ist, dass man auch weiß, wovon man spricht, ob es 3 Geschosse oder ein dreigeschossiges Gebäude mit Dachraum wird, zumindest ist es so im Bebauungsplan. Gehe jetzt mal davon aus, dass ein Unternehmen, daran interessiert ist mit dem Projekt Geld zu verdienen, auch damit muss sich die Gemeinde auseinandersetzten. Zum Abschluss, für diesen langen Prozess, der mit vielen Dingen bezeichnet wurde, möchte wir betonen, dass wir nicht gegen einen sozialen Wohnbau sind, sondern wir sind skeptisch gegenüber diesem geplanten Projekt.

GR Martin Zopf betont, dass wir als ÖVP-Fraktion eine große Chance sehen, dass wir eine aktive Bodenpolitik machen können, dass wir wirklich gestalten können. Von der Gemeinde als Gesetzgeber hat man viel gestartet, wie nur irgendwie möglich. Das heißt, wir greifen mehr in alle möglichen Sachen, das unternehmerisches Handeln dieses Projektträgers ein, das ist natürlich gut so und gewollt. Wir nutzen somit alle Spielräume mit Baulandsicherungsvertrag, Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau", Wege der Wirtschaftlichkeit und Bebauungsplan. Sicherlich ist Sozialer Wohnbau für uns alles Neuland, darum wahrscheinlich auch der lange Prozess. Wir als ÖVP-Fraktion sind uns sicher, dass wir dieses Projekt und Widmungsverfahren zu einem guten Ende bringen oder beziehungsweise ist es ja eigentlich ein Start und hoffen natürlich das dieses Projekt gemeinsam gelingt.

Die Bürgermeisterin beantragt, der Gemeinderat möge den Flächenwidmungsplan Nr. 3 Änderung Nr. 12 für die Parzelle 1699/51 beschließen und zur Verordnungsprüfung den Land OÖ vorlegen.
Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Der Antrag wird mit

8 – JA Stimmen (ÖVP)

5 – NEIN Stimmen (Die Grünen)

Dieser Antrag wird mehrstimmig angenommen

Bürgermeisterin Nicole Eder möchte auch wenn bereits darüber abgestimmt wurde, noch etwas dazu sagen. Dieses Thema Beschäftigungsförderung sehr, sehr intensiv beschäftigt seit 2017 viele, viele Stunden sind wir gesessen und mir persönlich hat das schon wahnsinnig beschäftigt. Das gebe ich zu.

Unsere kleine Gemeinde ist geprägt von einer charmanten Landschaft. Ja, da sind wir uns alle einig mit einem lebendigen Ortskern, aber auch eine Vielzahl von Nebenwohnsitzen, sogar mehr als Hauptwohnsitze. Doch um langfristig eine nachhaltige und lebendige Entwicklung sicherzustellen, braucht es leistbaren Wohnraum und sozialgerechte Mietwohnungen. Das soziale Wohnbau, wie hier jetzt vorgesehen wird, bietet eine einmalige Chance, die Zukunft unseres Orts positiv zu gestalten. Die damalige Entscheidung, wie zum Beispiel zum Sonnenhang, das war mutig, neu und ich bin überzeugt, dass es gelungen ist. Ich persönlich habe wirklich jedes Mal eine große Freude, wenn ich das jetzt im Nachhinein sehe. Wir wurden mit Anzeigen konfrontiert. Erinnert euch zurück, wir sind verunsichert worden, aber wir haben immer alle an unseren Erfolg geglaubt und nun haben wir die Schaffung von leistbaren Mietwohnungen als Ziel und es soll nicht nur junge Familien, sondern es soll älteren Menschen. Eine Chance ermöglicht werden in unserer Gemeinde Fuß zu fassen, nämlich genauso, wie man es in unserem Baulandsicherungsvertrag, über den wir uns wirklich lange Gedanken gemacht haben, ausgehandelt. Es fehlt auch die Chance, dass die älteren Bewohner verkleinern können, uns zu Hause in einer vertrauten Umgebung, nämlich auch zu Hause weiterhin bei uns im Dorf möglich machen können. Eine Durchmischung von diesen Generationen wird dadurch gefördert, und das trägt auch zur Lebensqualität und zum Zusammenhalt in unserer Gemeinde bei. Ein moderater Zuzug, finde ich persönlich, bringt neue Perspektiven, Ideen und Fähigkeiten in unserer Gemeinde junge Fachkräfte können sich niederlassen, Unternehmen im Ort finden vielleicht dadurch eventuelle potenzielle Mitarbeiter. Aber auch das ist mir persönlich wichtig, unsere Vereine und die ganze Dorfgemeinschaft profitieren von diesem neuen Engagement. Damit bleibt aber auch unsere bestehenden Strukturen erhalten und das langfristig zu bedenken, das ist auch für mich eine unserer Kernaufgaben als Gemeinderat. Und es geht um so viel mehr als um Verschandelung, Oberflächenwässer und ein negatives Orts- und Landschaftsbild, das einem jemanden vorbaut und dass einer mehr die Sicht vertut. Es geht um ganz viel mehr in einem Dorf, es geht darum, dass viel mehr Lichter in der Nacht in den Häusern brennen, nämlich 365 Tage im Jahr und nicht nur während im Sommer und der Urlaubzeit. Es geht aber auch um unser soziales Gefüge. Ich habe euch heute gesagt, mit 92 Jahren Durchschnittsalter im Altersheim in Schwanenstadt, es geht um unsere Volksschule, es geht um unseren Kindergarten, haben wir auch jetzt schon besprochen um den wir kämpfen und es geht aber auch mitunter darum, und da sitzen einige von euch da, die den Menschen Essen auf Rädern am Wochenende bringen und das hoffe ich auch, dass das einmal Menschen weiterhin tun. Es geht um so viele Dinge, die wir als demokratisch gewählte Vertreter unserer Bewohnerinnen von Steinbach berücksichtigen müssen. Die Sorgen um das Orts und Landschaftsbild, das ist uns alle verständlich, das haben wir in unserer Gemeinderatsklausur und mit den abgegebenen Stellungnahmen auch wirklich herausgelesen, das hört man, wenn man im Dorf unterwegs ist, aber man hört auch die Meinung von jenen, die darauf erwarten, dass das Projekt etwas wird. Ich höre auch die Meinungen von jenen die es begrüßen würden.

Und um das Orts und Landschaftsbild, da sind wir wirklich bemüht, das wollen wir ja auch als Bergsteigerdorf und als Naturpark und Sterneparkgemeinde, und ich behaupte jetzt auch wieder einmal von mir ganz persönlich, ich kämpfe wie eine Löwin, um dieses Orts und Landschaftsbild bei uns, das habt ihr auch schon gespürt, oder mit der Einsetzung eines Gestaltungsbeirates und so weiter. Seit mittlerweile zehn Jahren bemühe mich wirklich auch für unsere Touristiker um Steinbach bestmöglich zu positionieren, dass eine Wertschöpfung dableibt. Dann schmerzt und enttäuscht es mich schon, dass man aufgrund von der Diskussion zur Entscheidung von einem sozialen Wohnbau, das angeblich über uns erzählt wird, 8 Idioten bestimmen über unser Dorf. Wie gesagt, was diese Haltung nur irgendwie rechtfertigen kann, darüber will ich nicht einmal nachdenken, wie gesagt, Ich bin erstaunt und maßlos enttäuscht, so schaut Anerkennung aus, anscheinend bei uns im Dorf oder anders gesagt, Wertschätzung in der heutigen Zeit gegenüber einem freiwilligen Engagement, und das sind wir alle vom ihr Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, die sich mit Herzblut engagieren, aber auch ich zu 100%.

Und solche Wortmeldungen wie die 8 Idioten, die bewirken eventuell auch, dass man die Motivation verliert, sich für andere zur Verfügung zu stellen. Freundschaften können dadurch zerbrechen, weil politische Debatten nicht mehr sachlich, sondern persönlich geführt werden, leider ist das in den letzten 4 Wochen auch wirklich passiert.

Daher möchte ich nochmal zurückkommen zum sozialen Wohnraum. Sozialer Wohnbau bedeutet keineswegs eine Verschlechterung, Wir bekommen doch keine Asozialen, wie teilweise auch erzählt wird, was bekommen wir denn da für Leute. Wir können wirklich zurückgreifen auf fundiert ausgebildete Experten und ihre fachlichen Stellungnahmen, die wir ja schon bekommen haben. Mit einer umsichtigen und ortsangepassten Architektur lässt sich Wohnraum schaffen, der sich harmonisch in das bestehende Bild einfügt. Siehe Vorabstellungnahme vom Naturschutz und uns als zuständigen Amt Sachverständigen liegt ja auch vor, er bestätigt dies sogar, dass das charakteristische

Erscheinungsbild der Gemeinde Steinbach mit ein mit 2 Häusern erhalten bleibt. Auch mir ist stets bewusst, dass bei so einem Projekt wie diesem, das viele Meinungen gibt und auch viele Bedenken. Jede einzelne Stellungnahme haben wir ernst genommen und wir haben uns intensiv damit auseinandergesetzt. Um diesen Prozess gerecht zu werden, haben wir auch wirklich in diesem Format genügend Raum für eine intensive Diskussion gehabt, um unterschiedliche Zugänge zu erkennen, die wir ja haben und aber auch zu reagieren. Wir stellen uns. Bei unserer Verantwortung. Wir haben Argumente, gemeinsam mit unserem Raumplaner abgewogen, Entscheidungen getroffen, die wir mehrheitlich abgestimmt haben. die aufs Wohl der gesamten Gemeinde abzielen.

Veränderungen, wie ich der Meinung bin, bringen immer auch Unsicherheiten mit sich. Auch die zu treffenden Entscheidungen, die sind gut überlegt und ich möchte euch wirklich Mut machen. Ich möchte euch Mut machen, wir brauchen keine Angst haben, dass wir was falsch machen, weil wir ja gemeinsam unsere Zukunft gestalten. Was in unserer Gemeinde mit sozialem Wohnbau nun neu sein mag, ist in anderen Nachbargemeinden und auch rund um den See längst erprobt und umgesetzt. Ich bin jetzt tagelang mit meinen Kollegen zusammenkommen, das ist längst erprobt und auch wirklich oft erfolgreich umgesetzt worden. Unser Ziel ist, finde ich, bewährte Ansätze behutsam an den lokalen Gegebenheiten bei uns in Steinbach mit einem Bebauungsplan anzupassen und das Beste für unsere Gemeinde daraus zu machen.

Viele Jahre seit 2017 beschäftigen wir uns jetzt mit dem Thema und jetzt ist die Zeit gekommen, dass wir Sorge haben, dass unser soziales Gefüge zu bröckeln beginnt. Nämlich Kindergarten, Volkschule usw., eingruppig oder Zweigruppig. Was das bedeutet für die, die gekündigt werden müssen, oder Kinder, die dann nicht mehr in Steinbach im Kindergarten einen Platz bekommen.

Es bleibt darüber hinaus auch direkte und auch indirekte Wertschöpfung bei uns in der Region, den lokalen Betrieben profitieren ja auch von Bauvorhaben, das erlebe ich jedes Mal, wenn man einen Bau Tag hat, wenn die Baufirmen schon sagen, wir brauchen dringend Aufträge, weil man sonst die Leute entlassen muss, das macht mich wirklich traurig, das sichert Arbeitsplätze für die Bevölkerung, und langfristig wird die Gemeinde durch stabile Mietpreise vor den Folgen des Wohnraum Mangels geschützt.

Die Schaffung von sozialem Wohnbau ist ein bedeutender Schritt in eine zukunftsfite Entwicklung für unser Dorf, es wäre eine wirkliche Chance durch Zusammenarbeit gewesen, mit Zuversicht in eine lebenswerte Zukunft zu blicken.

Für mich ist es die letzten vier Wochen persönlich bedrückend gewesen zu sehen, wie sich unser Bergsteigerdorf zunehmend gespalten hat, nicht wegen echter, unüberbrückbarer Gegensätze, sondern weil politische Mitbewerber als Feinbilder aufgebaut wurden. Statt gemeinsam nach der besten Lösung zu suchen, was die ÖVP seit 2017 getan hat in dieser Angelegenheit, wurde die Diskussion immer wieder mit Vorwürfen und Misstrauen überlagert. Ich persönlich wurde auch als Lügnerin bezeichnet, und wenn man nicht die Details kannte oder kennt, dann hat das auch genau das bewirkt, nämlich zu verunsichern. Aber ich halte hier und heute fest, ich haben nicht gelogen und ich erwarte mir dazu eine Entschuldigung und das in öffentlicher Form. Das alles schadet der Zusammenarbeit, hatten wir uns doch zu Beginn unserer Zusammenarbeit auf etwas anderes verständigt, auf einen respektvollen, konstruktiven Umgang, in dem es um Lösungen für unser Dorf geht, und um das Kleinmachen anderer. Können wir nun wirklich sagen, dass die Art, wie wir gerade miteinander umgegangen sind, diesem Anspruch gerecht wird? Macht uns diese Form der Auseinandersetzung stolz? Fühlen wir, oder ganz konkret, fühlt ihr euch dabei wohl? Oder wäre es an der Zeit, innezuhalten und zu fragen, ob wir nicht einen besseren Weg finden.

6 Interessenten Baugrund Baulandmodell Hauper-Roith; Beschluss

Bürgermeisterin Nicole Eder berichtet, dass acht Interessenten für eine Bauparzelle beim Baulandsicherungsmodell Hauper-Roith angefragt haben.
Das Gremium mit Gemeindevorstand und Fraktionsobmänner haben 2 Besprechung am 31.10.2024 und 25.02.2025 abgehalten, für die Durchbesprechung der Anfragen. Mit zwei Bewerbern wurde ein persönliches Gespräch am 25.02.2025 auf Empfehlung vom Gemeindevorstand abgehalten.
Bezüglich Datenschutzes wie auch bei den anderen Interessenten werden wir keine Namen nennen, sondern nur die laufende Nummer der Bewerbung. Die Interessenten mit den laufenden Nummern sind den Fraktionen bekannt.

Folgende Empfehlungen wurden vom Gremium in den beiden Sitzungen ausgesprochen.

Laufende Bewerbernummer: 66, 67, 68, 69 und 72 erhalten keinen geförderten Baugrund. Bewerber Nr. 65, und 71 erhalten einen Baugrund beim Baulandsicherungsmodell Hauper-Roith. Für die Bewerber Nr. 70 wurde vom Gremium keine Empfehlung festgelegt.

GR Martin Zopf betont, dass wir als ÖVP-Fraktion den Empfehlungen des Gremiums folgen. Bei dem Bewerber Nr. 70 haben wir lange diskutiert, auch das Für und Wider abgewogen welche Entscheidung wir treffen. Aber durch die finanzielle Herausforderung der Gemeinde, sind wir auch teilweise durch viele Faktoren oft schon Fremdgesteuert bzw. hören wir heute noch beim Rechnungsabschluss das die finanzielle Situation der Gemeinde nicht einfacher wird, daher wäre ein Verkauf eines Grundstückes von Vorteil. Es ist richtig, dass die Familie, die angesucht haben, keinen konkreten Steinbachbezug haben, wie sich das Gremium als Entscheidungsgrundlage vorgegeben hat. Beim Gespräch hat man gemerkt, sie möchten sehr gerne nach Steinbach ziehen, mit ihrem 16 Monate alten Kind. Sicherlich haben sie einen langen Salzkammergutbezug und sind in der Nachbargemeinde zu Steinbach in einer Wohnung zu Hause. Somit sind wir in der ÖVP-Fraktion mehrheitlich dazu gekommen, dass wir auch dem Antrag für einen Baugrund der Interessenten Nr. 70 zusagen und somit einen Grund ankaufen können. Akzeptiere auch jedem seine Meinung wir er dies sieht.

GR Alexander Brix bemerkt, wenn wir gemeinsam eine Vereinbarung treffen, dann beraten wir auch, dass wir Vereinbarungen einhalten. Wenn es zu einer Veränderung kommt, dann muss man zuerst die Vereinbarung ändern, und dann entsprechend dieser veränderten Vereinbarung Beschlüsse fassen. Somit erinnere ich mich daran, dass wir einen Steinbach Bezug definiert haben, somit auch ein Stück weit aufmacht, auch Interessenten abzulehnen. Es ist auch vollkommen richtig, dass wir auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde schauen, aber es darf jetzt nicht der Grund dafür sein, dass wir uns nicht mehr an die Vereinbarung halten. Somit der Vorschlag, erst die Kriterien zu diskutieren, und anschließend eine Entscheidung treffen. Daher wird die Fraktion der Grünen im Gremium keine Empfehlung aussprechen, ob Ja oder Nein. Und der Grundgedanke war für das Modell, dass wir für Steinbacher umwidmen. Denn wir müssen auch daran denken, was wir in weiterer Folge bewirken, wenn wieder Interessenten aus anderer Gemeinde anfragen. Ich glaube es rennt uns nicht davon, wenn wir jetzt diese Entscheidung nicht treffen können.

GR Martin Zopf hält fest, dass wir als Gemeinde noch 3 Baugründe haben, und hoffen das kein Baugrund laut Baulandsicherungsvertrag zurückgenommen werden muss. Unser Haushalt ist finanziell sehr angespannt und lässt keinen Spielraum offen, somit könnten wir mit einen Grundstücksverkauf die offenen Kosten der Infrastruktur abdecken. Auch ich war lange anderer Meinung, dass man solche Bewerber ablehnen muss, aber trotzdem ist die Entscheidung immer eine eigene Entscheidung für sich, und so auch wie bei diesen Interessenten individuell zu beurteilen. Natürlich stehen wir zu Entscheidung, wenn Leute sich um einen Grund bewerben, aus Deutschland, vielleicht noch mit viel Geld, das diese keinen Grund erhalten. Für diese Bewerber ist mein Bauchgefühl sehr entspannt, dass wir die richtige Entscheidung treffen, und mehrheitlich für diese Interessenten stimmen.

Die Bürgermeisterin beantragt, der Gemeinderat möge die Zusagen für die Interessenten Nr. 65 und 71 für einen Bauparzelle Baulandsicherung Hauper-Roith beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

Der zweite Antrag lautet, der Gemeinderat möge ein Grundstück Baulandsicherung Hauper-Roith mit Interessent Nr. 70 beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Der Antrag wird mit

7 – JA Stimmen (ÖVP)

3 – NEIN Stimmen (Hannelore Reichl, Johannes Zopf, Stefan Spalt)

3 – Enthaltungen (Alexander Brix, Philipp Ebner, Sarah Zopf)

Dieser Antrag wird mehrstimmig angenommen

7 Parzelle 1690/40; Optionsrecht Baulandsicherungsvertrag vom 12.05.2022; Beschlussfassung

Bürgermeisterin Eder berichtet, dass die Grundbesitzer der Parzelle 1690/40 in einem persönlichen Gespräch am 19. September 2024 mitgeteilt haben, dass sie laut Baulandsicherungsvertrag, Punkt 4 „Optionsrecht" dieses wahrnehmen möchten. Begründet wird die Rückgabe des Grundstückes, dass Sie im Elternhaus die vorhandene Wohnfläche nutzen, und daher trotzdem nach Steinbach zurückkehren.
Daher hat die Gemeinde eine Frist von 24 Monaten, um das Grundstück zu erwerben oder einen Dritten als Käufer namhaft zu machen.
Unter Punkt 6 der Tagesordnung wurden Interessenten für ein Grundstück beschlossen.

Alle 3 Interessenten haben sich als Variante 1 die Parzelle 1690/41 gewünscht, auch auf Nachfrage, ob es eine Alternative für eine Bauparzelle gebe, haben sich alle für die Parzelle 1690/41 ausgesprochen.

Mit den Interessenten Katharina Grabner und Bernhard Kieleithner hat es am 10. Oktober 2024 mit Vize BGM Albert Zopf und AL Helmut Auerbach ein Gespräch wegen des Baugrundes von Anna Katharina Skerbisch & Franz Lösch gegeben. Bei einem weiteren Gespräch am 17.02.2025 wegen Abstimmung der Details wie Baulandsicherungsvertrag, Bebauungsplan bzw. Zeitplan hat man festgestellt, dass man eigentlich die Parzelle 1690/41 gemeint hat, somit der Wunsch nach der angrenzenden Parzelle 1690/41 von Markus Pieringer.

Das Gremium hat sich entschieden, die Parzelle 1690/41 die beim nächsten Tagesordnungspunkt behandelt wird, an einen jungen Steinbacher zu vergeben, da dieser bereits im Jahre 2021 angesucht hat, aber zu dem Zeitpunkt noch nicht volljährig war.

Frau Katharina Grabner und Herr Bernhard Kieleithner hat schriftlich bestätigt, dass Sie gerne die Parzelle 1690/40 über 553m² kaufen möchten. Beide sind mittlerweile wieder in Steinbach wohnhaft.

Somit wäre der Vorschlag die Parzelle 1690/40 direkt von den derzeitigen Grundbesitzern Anna Katharina Skerbisch und Franz Josef Lösch an die neuen Käufer Frau Katharina Grabner und Herr Bernhard Kieleithner zu verkaufen. Mit der Gemeinde Steinbach am Attersee wird ein Baulandsicherungsvertag mit den neuen Käufern abgeschlossen.

Bürgermeisterin Nicole Eder beantragt, der Gemeinderat beschließt für die Parzelle 1690/40 als Dritten Grabner Katharina, geb. 18.06.2001 und Kieleithner Bernhard, geb. 27.02.1999 Wohnhaft Steinbach 43, namhaft zu machen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

8 Parzelle 1690/41; Optionsrecht Baulandsicherungsvertrag vom 12.05.2022, Beschlussfassung

Bürgermeisterin Eder berichtet, dass die Grundbesitzer der Parzelle 1690/41 schon seit längerer Zeit mitgeteilt haben, dass sie laut Baulandsicherungsvertrag, Punkt 4 „Optionsrecht" mit der Begründung, dass Sie aus Kostengründen ein Haus in Seewalchen gekauft haben und dieses wahrnehmen.

Von den beiden Grundbesitzern wurde auch noch schriftlich bestätigt, dass Sie die Parzelle 1690/41 zurückgeben möchten. Somit hat die Gemeinde eine Frist von 24 Monaten, um das Grundstück zu erwerben oder einen Dritten als Käufer namhaft zu machen.
Unter Punkt 6 der Tagesordnung wurden Interessenten für ein Grundstück beschlossen. Mit Herr Jonas Wiespointner, geb. 02.01.2007 wurde mit dem Gremium ein Gespräch zwecks Ankaufs dieser Parzelle gesprochen. Daher gibt es vom Gremium und der Fraktionsobmänner eine Empfehlung für die Parzelle 1690/41 Herrn Jonas Wiespointner als Dritten namhaft zu machen.

Die Parzelle 1690/41 wird somit direkt von den derzeitigen Grundbesitzern Frau Alexandra Hütthaler und Herr Marcus Pieringer an den neuen Käufer Herr Jonas Wiespointner zu verkauft. Mit der Gemeinde Steinbach am Attersee wird mit Herrn Jonas Wiespointner ein Baulandsicherungsvertag abgeschlossen.

Bürgermeisterin Nicole Eder beantragt, der Gemeinderat beschließt für die Parzelle 1690/41 Herrn Jonas Wiespointner, geb. 02.01.2007, Steinbach Nr. 45 als Dritten namhaft zu machen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

9 Rechnungsabschluss 2024; Beschlussfassung

Bürgermeisterin Eder bittet Amtsleiter Helmut Auerbach um seinen Bericht zum Rechnungsabschluss 2024.

Amtsleiter Helmut Auerbach möchte festhalten, dass der Entwurf zum Rechnungsabschluss 2024 in der Prüfungsausschuss Sitzung am 11.03.2025 behandelt und durchbesprochen wurde. Somit wurde vom 12.03.2025 bis 27.03.2025 der Rechnungsabschluss gesetzesmäßig kundgemacht.

Ich darf euch heute den Rechnungsabschluss 2024 präsentieren. Wie bereits im Voranschlag vorgesehen, konnten wir eine stabile operative Gebarung sicherstellen. Die tatsächlichen Ergebnisse weichen nicht wesentlich von den geplanten Werten ab. Dennoch weisen wir insgesamt ein negatives Jahresergebnis aus.

Gründe für das negative Ergebnis: Trotz der stabilen operativen Gebarung ergibt sich ein negatives Ergebnis von einem Abgang über 51.284,01 Euro aufgrund eines Buchungsfehlers bei der Erstellung des Voranschlags 2024 im Bereich Betriebe der Abwasserbeseitigung. Hier wurde irrtümlich eine doppelte Einnahmenbuchung veranschlagt, was zu einer Überschätzung der erwarteten Erträge führte. Diese Korrektur schlägt sich nun im Rechnungsabschluss nieder. Eine genaue Erläuterung folgt noch im Detail.

Beim Prüfbericht der BH Vöcklabruck zum Voranschlag 2024 wurde der doppelte Ansatz der I-Beitrage auch nicht bemerkt. Die detaillierte Aufstellung der Einnahmen- und Ausgabenseite sowie die relevanten Kennzahlen werde ich noch im Detail präsentiert. Für die zukünftige Budgeterstellung werden wir verstärkte Prüfmechanismen einführen, um ähnliche Fehler zu vermeiden und eine noch präzisere Planung sicherzustellen. Der Voranschlag 2025 wurde bereits auf diese Ansätze überprüft.

Mit den Mitgliedern des Prüfungssauschusses wurden die Details mit den Abweichungen zum Voranschlag 2024 durchbesprochen. Somit werde ich heute, für die Gemeinderätinnen, Gemeinderäte und Zuhörer die wesentlichen Fakten zum Rechnungsabschluss 2025 vortragen. Der Rechnungsabschluss 2024 weist Einzahlungen über 3.264.537,92 Euro und Ausgaben von 3.315.8212,93 Euro aus. Somit wie schon einleitend erläutert einen Abgang von 51.284,01 Euro, der mit allgemeinen Rücklagen ausgeglichen wird. Gegenüber dem Voranschlag haben wir eine Gesamtabweichung zu den veranschlagten Einnahmen und Ausgaben von 3.261.600,00 Euro, bei den Einnahmen von 2.937,92 Euro und bei den Ausgaben 54.221,93 Euro. Das Vermögen per 31.12.2024 der Gemeinde Steinbach am Attersee beträgt 15.269,912,24 Euro, diesen steht gegenüber ein Schuldenstand von 1.793.654,37 Euro und 623.429,69 auf den Konten der Gemeinde zum 31.12.2024. Ausserdem übernimmt die Gemeinde Haftungen für die VFI der Gemeinde Steinbach und Reinhalteverband über 929.082,84 Euro. Natürlich hat die Gemeinde auch Rücklagen über 1.184.824,11 Euro, davon 170.586,00 Euro allgemeine Rücklagen, bereits nach Abzug zur Deckung des Abganges 2024. Die Rückstellungen betragen für nicht konsumierten Urlaub, Abfertigungen und Jubiläumszahlungen 118.736,00 Euro. Zu den Schulden wäre noch anzuführen, dass die Erhöhung der Zinsen unser Budget im Jahre 2024 entsprechend belastet hat. Haben wir im Jahre 2022 noch 8.071,00 Euro Zinsen bezahlt, waren es 2023 schon 66.401,00 Euro und im letzten Jahr 88.067,00 Euro, somit in 2 Jahren eine Verzehnfachung.

Details zu den wesentlichen Ausgaben 2024 sind, Personalaufwand und Organe mit 539.431,76 Euro, Pensionsbeiträge 83.193,00 Euro. Der SHV-Beitrag über 391.235,00 und der Krankenanstalten Beitrag von 326.070,00 Euro, somit 22% der Einnahmen für diesen beiden Posten. Abdeckung für den laufenden Betrieb und Investitionen der

VFI mit 77.937,00 Euro und 57.226,00 Euro für Zuführung an investive Projekte. Kosten für unsere Volksschule mit 81.640,00 Euro und den Kindergartenbetrieb von 86.955,00 Euro, davon abgezogen die Zuschüsse des Bundes mit 25.200,00 Euro. Aufwendungen für den Winterdienst mit 22.873,00 Euro abzüglich Einnahmen von Räumung der Privatstraßen mit 5.700,00 Euro. Für den Regionalverkehr werden 13.923,00 Euro beigetragen. Sonstige Investionen und Sanierungen im Haushaltsjahr 2024 mit 27.300,00 Euro. Für den Betrieb des Strandbades hatten wir Einnahmen über 74.477,00 Euro somit einen Überschuss im laufenden Betrieb von 2.100,00 Euro.

Einnahmenseitig hat die Gemeinde Steinbach am Attersee Ertragsanteile von 1.045.409,31 Euro seitens des Bundes erhalten. Vom Land OÖ 102.842,00 Euro Landesumlage und 121.732,00 Euro an Strukturfond. Gemeindeeigene Einnahmen waren Parkgebühren von 59.200,00 Euro davon müssen wir für gemietete Flächen 7.538,00 Euro an Miete abziehen. Ersatz für den Betrieb des Postpartners mit 11.568,00 Euro, das mit den Personalaufwand gegenverrechnet wird. Grundsteuer B mit 238.632,40 Euro, Kommunalabgabe über 246.046,09 Euro und Hundeabgabe zur Information mit 2.877,83 Euro. Gemeindezuschlag für Zweitwohnsitzabgabe mit 91.249,00 Euro, dazu wäre zu erwähnen, dass mit der Umstellung von Kalenderjahr auf Tourismusjahr 2 Monate im Jahre 2024 nicht vorgeschrieben wurden, daher um 10.000,00 Euro weniger Einnahmen. Erhaltungsbeitrag Wasser und Kanal mit 45.755,00 Euro und Verwaltungsabgaben mit Gebühren von 14.060,00 Euro.

Wie schon anfangs berichtet, ergibt sich der Abgang mit 51.284,00 Euro durch eine doppelte Budgetierung im Voranschlag 2024 im Bereich Betriebe der Abwasserbeseitigung. Die Gemeinde hat jährlich ca. 50.000,00 Euro Einnahmen aus Interessenten Beiträge Kanalanschlussgebühr, im Jahre 2024 wurden aber in der Operativen Gebarung 60.000,00 und in der investiven Gebarung 50.200,00 Euro budgetiert, die Einnahmen für das Kalenderjahr haben nur 54.828,90 Euro betragen. Somit möchte ich mir für das Vertrauen der Gemeinderätinnen und Gemeinderäte bedanken, sowie bei unserer Buchhalterin Gertraud Reichl für ihre Arbeit. Die nächsten Jahren werden für die Gemeinde noch eine finanzielle Herausforderung, mit der Hoffnung das die Gemeinden seitens des Bundes und Landes finanziell unterstützt werden, dass die Infrastruktur erhalten bleibt und somit auch Projekte in den Gemeinden umgesetzt werden können.

Obmann des Prüfungsausschuss Alexander Brix bemerkt, dass die Mitglieder des Prüfungsausschusses in der Sitzung am 12.03.2025 eine einstimmige Empfehlung zum Rechnungsabschluss 2025 ausgesprochen haben. Seitens der Fraktionen gibt es keine Anfragen.

Bürgermeisterin Nicole Eder beantragt, den kundgemachten Rechnungsabschluss für das Finanzjahr 2024 zu beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen

10 VFI & Co KG; Rechnungsabschluss 2024; Beschlussfassung

Der Obmann der VFI & Co KG Amtsleiter Helmut Auerbach berichtet, dass der Rechnungsabschluss für die VFI & Co KG für die Vorlage der Kreditinstitute der laufenden Darlehen notwendig ist.

Der Rechnungsabschluss der VFI beinhaltet die Betriebskosten und Vermietung der beiden Gebäude der Gemeinde (Dorfzentrum und Freizeitanlage mit Steinbach-Halle in Seefeld).

Bei der Freizeitanlage haben wir Einnahmen über 25.408,30 und Ausgaben von 27.139,38 Euro. Beim Dorfzentrum haben wir Einnahmen über 71.382,71 Euro und Ausgaben über 82.495,31 Euro, somit einen Abgang über 11.112,00 Euro, dieser resultiert aus den höheren Zinsen für die offenen Darlehen von 17.415,92 Euro.

Bürgermeisterin Eder stellt den Antrag, den Rechnungsabschluss 2024 für die VFI & Co KG zu beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

GR Stephan Santer nicht anwesend

11 Eintrittspreise Strandbad 2025; Beschluss

Bürgermeisterin Eder berichtet, dass jedes Jahr die Eintrittspreise für unser Strandbad zu beschließen sind.

Amtsleiter Auerbach berichtet, dass im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung und der allgemeinen Teuerung eine Anpassung der Eintrittspreise für das Strandbad notwendig ist. Ziel ist es, sowohl die finanzielle Tragfähigkeit des Bades langfristig zu sichern als auch den Bürgerinnen und Bürgern weiterhin eine attraktive Freizeitmöglichkeit zu bieten. Basierend auf der aktuellen Inflation und den gestiegenen Betriebskosten wird eine Indexanpassung mit 2,3 % der Eintrittspreise vorgeschlagen. Diese Erhöhung soll die steigenden Ausgaben für Personal, Energie und Instandhaltung abdecken. Die genaue Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindexes und der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die geplante Indexerhöhung wurde auch bei der Sitzung des Bäderverbundes Attersee am 22.02.2025 empfohlen. Um den Besucherinnen und Besuchern ein attraktiveres Angebot zu machen, wird es auch wieder eine Bäderverbund Jahreskarte und Punktekarten geben. Diese Bäderverbundkarte soll den Zugang zu verschiedenen Bädern erleichtern und die Nutzung der gesamten Bäder am Attersee mit 1 Karte als Erholungsraum fördern. Die Jahreskarte wird zum gleichen Preis in allen teilnehmenden Bädern am Attersee angeboten und gewährleistet somit den Zugang zu allen Bädern.

Da die verschiedenen Bäder am Attersee unterschiedliche Angebote und Betriebskosten haben, wird vorgeschlagen, die Tagespreise entsprechend der jeweiligen Ausstattung und Kostendeckung individuell festzulegen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass jede Einrichtung wirtschaftlich arbeiten kann und gleichzeitig ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis für die Badegäste gegeben ist

Amtsleiter Helmut Auerbach berichtet, dass die Eintrittspreise gemäß 2,3 % Index angepasst wurden, und somit die Bäderverbund Jahreskarten mit den anderen Bädern am Attersee abgestimmt wurden. Empfehlung wäre somit der Tageseintritt für Erwachsene mit 6,60 Euro, ab 13:00 Uhr mit 5,50 Euro und ab 16:00 Uhr mit 3,30 Euro. Die ermäßigten Tarife wären dann 4,10 Euro, 3,00 Euro und 2,00 Euro. Die Familienkarten mit 13,20 Euro, 11,00 und 6,60 Euro zu beschließen. Jahreskarten mit 132,00 Erwachsene, Ermäßigte Karte für Schüler, Studenten und Lehrlinge mit 82,00 Euro und Familienkarte mit 264,00 Euro, aber auch die 20% Rabatt für BürgerInnen der Gemeinde Steinbach. Punktekarte Erwachsene mit 45,00 Euro, Ermäßigte Karte mit 28,00 Euro und Familien Punktekarte mit 92,00 Euro zu beschließen.

GR Martin Zopf berichtet, dass es seitens der Fraktion den Vorschlag gibt die Tagestarife von 6,60 Euro auf 6,80 Euro sowie die anderen Tagespreise aliquot anzupassen. Begründet wird dieser Vorschlag, mit notwendigen Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren bei der Technik. Die Preise für die Jahres- und Punktekarten sollten wie mit den anderen Bädern am Attersee abgestimmt angenommen werden.

Die Fraktion der Grünen wird sich der Erhöhung wie vorgeschlagen anschließen.

Bürgermeisterin Eder stellt den Antrag, die Preise für das Strandbad Seefeld für das Jahr 2025 wie vorgetragen zu beschließen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

12 WVA; Überprüfungsbericht gem. § 134 WRG 1959; Beschluss

Bürgermeisterin Eder bittet Herr Amtsleiter Helmut Auerbach um seinen Bericht zur Überprüfung der Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Steinbach am Attersee.

Amtsleiter Helmut Auerbach berichtet, dass der Überprüfungsumfang ausschließlich der technischen Überprüfung umfasst nicht jedoch die Überprüfung in hygienischer Hinsicht, dies wurde vom Land OÖ im Jahre 2023 vorgenommen. Der Gemeinderat sollte mit diesem heutigen Bericht einen Überblick von unserer Wasserversorgungsanlage erhalten und die angeführten Fristen beschließen. Diese wurden vorab mit unserem Ziviltechniker und Bauhof besprochen bzw. abgestimmt.

Fachkundigkeit des technischen Personals:

Für Wasserversorgungsanalgen über 100m³/täglich ist die Ausbildung eines Wassermeisters erforderlich. Beide Bauhofmitarbeiter haben die Ausbildung eines Wasserwartes. Gespräch mit Bauhof wer Ausbildung (Kosten ca. 2.000,00 Euro)

Die Kontrolle der sichtbaren Anlagenteile ergab überwiegend einen zufriedenstellenden bautechnischen Zustand. Hydranten, Absperrorgane, etc. sind in funktionstüchtigem Zustand und gibt zu keiner gravierenden Beanstandung Anlass.

Die sonstigen Bescheid Auflagen werden eingehalten, die Anlage wir Bescheid gemäß betrieben.

Unter Punkt 8.1 und 8.2 sind Allgemeine Auflagen und Bauwerksspezifische Auflagen vorgeschrieben, diese wurden bereits mit dem Bauhof zwecks Sanierung durchbesprochen, damit die angegebenen Fristen bis 30.06 und 31.12.2025 eingehalten werden können. Großteils handelt es sich um fehlende Hinweistafeln, Dichtungen und Entfernen von Insekten und Kleintieren. Beim Brunnenschutzgebiet muss die Größe und die Einzäunung an das verordnete Schutzgebiet angepasst werden. Mit dem österreichischen Bundesforste wurde bereits eine Begehung durchgeführt und bei der Bezirkshauptmannschaft Vöcklabruck zwecks Naturschutzbewilligung und Rodungsbewilligung angefragt bzw. beantragt. Außerdem muss bei Brunnen Weissenbach die elektronische Ausrüstung (Sicherungskasten) an den Stand der Technik angepasst werden. Diesbezüglich wurden schon Angebote eingeholt, dass in der nächsten Vorstandsitzung der Auftrag erteilt werden kann.

Auf die Anfrage von GR Alexander Brix, wer für die Überprüfung und Einhaltung der angegebenen Fristen zuständig ist, wird von Amtsleiter festgehalten, dass wir einen Bericht über die Erledigung der Mängel an das Land OÖ übermitteln müssen. Der Bericht wird Ende des Jahrs 2025 erstellt, vom Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und anschließend an das Land OÖ und unseren Ziviltechniker Herr Oberlechner übermittelt. Eine Nachuntersuchung für die umgesetzten Maßnahmen ist seitens der Wasserrechtsbehörde jederzeit möglich.

Bürgermeisterin Eder stellt den Antrag, der Gemeinderat möge den Überprüfungsbericht der Technischen Überprüfung 2024 gemäß § 134 WRG 1959 zur Kenntnis zu nehmen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

13 Weiterbestellung Amtsleiter gemäß § 12 OÖ GDG 2002; Beschluss

Amtsleiter Helmut Auerbach verlässt das Sitzungszimmer.

Bürgermeisterin Eder berichtet, dass der Personalbeirat in seiner Sitzung am 12.03.2025 die einstimmige Empfehlung ausgesprochen hat. Gemäß OÖ-Gemeindedienstrechtsgesetz ist eine leitende Funktion alle 5 Jahre neu zu bestellen.

Die Fraktionen schließen sich der Empfehlung vom Personalbeitrat für die Weiterbestellung an.

Die Bürgermeisterin beantragt, der Gemeinderat möge gemäß § 12 OÖ GDG 2002 beschließen, Herrn Helmut Auerbach für weitere 5 Jahre somit bis August 2030 als Amtsleiter zu bestellen.

Abstimmung (durch Zeichen mit der Hand und Gegenprobe)

Dieser Antrag wird einstimmig angenommen.

14 Allfälliges

Vize BGM Albert Zopf bedauert die Abstimmung bei Punkt 4 und 5 der Tagesordnung, da man seit 2017 mit dieser Thematik bei vielen Gesprächen und Sitzungen zusammengearbeitet hat und gemeinsam einen Baulandsicherungsvertrag erarbeitet hat. Natürlich hat auch die Volksbefragung in der Bevölkerung gewisse Gräben gezogen, dies wurde in den letzten Wochen sehr spürbar. Mein eigentliches Thema wiederspiegelt sich mit der Widmung von

Heute und aus dem Jahr 2000, dort ist es um 2 bestehende Betriebe gegangen, die man durch die Widmung im Jahre 2000 mit dem Grundtausch retten konnte, diese Betriebe sind heute noch aktiv. Leider wurde ich immer wieder mit den Vorwürfen der Unterschlagung konfrontiert. Wahrscheinlich war diese Widmung im Jahre 2000 sogar der Anstich für das Baulandsicherung Projekt Am Sonnenhang. Gerade in den letzten Tagen wurde ich wieder konfrontiert mit dem Grundtausch in Schützing mit Zopf Reinhard, und den Vorwurf das ich Ihn über den Tisch gezogen hätte. Zurückgekauft habe ich das Grünland von 6.100m² zu sicherlich einen höheren Preis, diese Verträge wurden von Rechtsanwalt Dr. Häupl erstellt und der Kauf über diesen abgewickelt. Nebenbei wird einen vorgeworfen, dass ich ein Vizebürgermeister des Zubetonierens bin, dies möchte ich entsprechend entgegnen. Die stehe zum geplanten sozialen Wohnbau, auch das es Sinnvoll ist eher in die Höhe zu gehen, damit Jung und Alt leistbare Wohnungen erhalten. Mit diesem Statement möchte hoffen, dass diese Vorwürfe somit beendet sind, damit es wieder eine gute und sachliche Zusammenarbeit für Steinbach gibt.

Amtsleiter Helmut Auerbach bedankt sich für die einstimmige Wiederbestellung als Amtsleiter für die nächsten 5 Jahre.

Da ich als Amtsleiter persönlich in der WhatsApp Gruppe „Steinbach mal anders" zitiert werde, möchte ich diesbezüglich ein Statement abgeben.

Aussage von Bürger: *„Waren heut' im Regierungspalast und haben mit dem Herrn Magistratsdirektor ein Protokoll aufgenommen und er hat uns dabei mit drohendem Unterton aufgeklärt, dass die Unterschriftenliste öffentlich aufgelegt für jedermann einsehbar gemacht würde, damit jeder sehen könne, wer unterschrieben hätte..."*

Mit diesem Bürger hatte ich ein persönliches Gespräch, dabei habe ich ihm erklärt, dass wir ein Gemeindeamt und keinen Regierungspalast haben und ich Amtsleiter bin nicht Magistratsdirektor. Der drohende Unterton kam von diesem Bürger, seine Gattin hat ihn selbst ermahnt.

Aussage von einem Bürger und Gemeinderat: U*nd ich habe auch vernommen, dass seitens der Amtsleitung auch schon anderen Bürgern mit unangenehmen Konsequenzen gedroht wurde."*

Daher werde ich diesen ein Mitteilung schicken, dass er mit den Namen der Bürger nennt, die ich angeblich bedroht habe, und anschließend ein Gespräch mit den Bürgern, Gemeinderat und Admin dieser WhatsApp Gruppe.

Festhalten möchte ich noch, dass bei allen Gesprächen bei den Niederschriften, das Gespräch in den Nachbarbüros mitverfolgen konnten. Mit Markus Renner hatte ich nach seiner Zustimmung ein privates Gespräch zu dieser Thematik.

Termine:

Samstag, 08.04 Wanderweg Sanierung Nixenfall

Gespräch 14.04 mit Fraktionsobmänner für Bebauung Chanderlhaus

14 Anmeldungen für Besuch der Partnergemeinde vom 8.5 bis 11.5.2025

Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegenen Verhandlungsschriften über die Sitzungen vom 30. Jänner 2025 wurden keine Einwände erhoben.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, schließt die Vorsitzende die Sitzung um 22:20Uhr.

(Vorsitzende) (Schriftführer)

Diese Verhandlungsschrift wurde am 10.06.2025 **gem. § 54 Oö. GemO 1990 aufgelegt.**

Diese Verhandlungsschrift wurde am 10.06.2025 **gem. § 55 Abs. 5 Oö. GemO 1990 den Fraktionen übersandt.**

Der Vorsitzende beurkundet, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung vom 26.06.2025 **keine Einwendungen erhoben wurden**

Steinbach am Attersee am 27.06.2025

Die Vorsitzende:

Das ordnungsgemäße Zustandekommen der vorstehenden Verhandlungsschrift des Gemeinderates wird bestätigt.

Gleichzeitig wird der Erhalt einer Ausfertigung der genehmigten und unterfertigten Verhandlungsschrift bestätigt.

(Gemeinderat ÖVP)

(Gemeinderat DIE GRÜNEN)