



VERHANDLUNGSSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des

GEMEINDERATES

der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach am
09. Dezember 2025 um 19:30 Uhr
Tagungsort: Sitzungssaal des Marktgemeindeamtes

Anwesende:

01.	Bgm. Gerhard Schaur	11.	GVM. Johann Osterkorn
02.	VBgm. Kurt Pimmingsdorfer	12.	EGRM. Mario Pauzenberger für GRM. Johann Trinkfass
03.	GRM. Petra Kaltenböck	13.	EGRM. Brigitte Unfried für GRM. Tanja Thaller
04.	GVM. Rudolf Burgstaller	14.	GRM. Annemarie Rott
05.	GRM. Stefan Moser	15.	GRM. Helmut Pichlbauer
06.	GRM. Eva Reitingner	16.	GRM. Friedrich Bruckner
07.	GRM. Jürgen Pöcherstorfer	17.	GRM. Hans Affenzeller
08.	GRM. Martin Mittermair	18.	GRM. Thomas Zeininger
09.	GRM. Ing. Johannes Trinkfass	19.	GRM. Johann Schauer
10.	EGRM. Ernst Nimmervoll für GRM. Herold Rasinger	---	

Der Leiter des Gemeindeamtes: AL Philipp Guserl, BA MA
Der Schriftführer (§ 54 Abs. 2 Oö. GemO): AL Philipp Guserl, BA MA

Entschuldigt:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. GRM. Johann Trinkfass | 3. GRM. Tanja Thaller |
| 2. GRM. Herold Rasinger | |

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

- a) die Sitzung von ihm – dem Bürgermeister – einberufen wurde;
- b) die Verständigung der Sitzung an alle Mitglieder des Gemeinderates unter Bekanntgabe der Tagesordnung am 02., 03., 04. und 05.12.2025 erfolgte; der Sitzungsplan vom 03.06.2025 wurde den Mitgliedern nachweislich zugestellt;

- c) die Beschlussfähigkeit gegeben ist;
- d) die Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 02.09.2025 während der Amtsstunden im Marktgemeindeamt zur Einsichtnahme aufgelegt ist, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können;
- e) die Abhaltung der Sitzung durch Anschlag an der Amtstafel am 02.12.2025 öffentlich kundgemacht wurde.

Der Bürgermeister begrüßt die erschienenen Mitglieder des Gemeinderates zur heutigen Sitzung.

Der Bürgermeister geht sodann in die Tagesordnung über.

TOP. 1: Dienstbetriebsordnung 2025

Die vom Gemeindebund ausgegebene Dienstbetriebsordnung wurde aktualisiert und den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Dienstbetriebsordnung legt die innere Organisation des Gemeindeamtes fest und regelt Zuständigkeiten, Arbeitsabläufe, Dienstzeiten, Meldepflichten und den Umgang mit Parteien. Sie definiert die Aufgaben von Bürgermeister, Amtsleiter und Bediensteten, stellt klare Vorgaben für Ordnung, Ablauf, Verantwortlichkeiten sowie den sicheren und wirtschaftlichen Einsatz von Arbeitsmitteln auf. Zudem umfasst sie Regeln zu Büroorganisation, Aktenführung, Geheimhaltung, Nebenbeschäftigungen und dem bürgernahen Dienstbetrieb. Sie dient einem geordneten, rechtssicheren und effizienten Verwaltungsablauf.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, die aktualisierte und an die örtlichen Gegebenheiten angepasste Dienstbetriebsordnung in der vorliegenden Form zu beschließen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 2: Informationsfreiheitsgesetz; Übertragungsverordnung

Ausgangslage

Mit 1. September 2025 ist das Oö. Informationsfreiheits-Anpassungsgesetz (Oö. IFAG) in Kraft getreten. Es hebt das bisherige Amtsgeheimnis auf und setzt den neuen Art. 22a Bundes-Verfassungsgesetz um. Staatliche Transparenz ist nun Regelfall, Geheimhaltung die Ausnahme. Informationen von allgemeinem Interesse sind zu

veröffentlichen, und jedermann hat Anspruch auf Zugang zu staatlichen Informationen, sofern kein Geheimhaltungsgrund vorliegt.

Gemäß § 3 IFG ist jenes Organ zur Veröffentlichung und Informationszugangsgewährung zuständig, dass die betreffende Information erstellt hat oder in dessen Wirkungsbereich sie fällt (Ursprungsprinzip). Für Informationen, die dem Gemeinderat zuzurechnen sind, wäre daher für jeden einzelnen Antrag ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich. Aufgrund der gesetzlich kurzen Fristen des IFG ist dies praktisch nicht durchführbar.

Notwendigkeit einer Übertragungsverordnung

Der Gesetzgeber sieht ausdrücklich vor, dass der Gemeinderat seine Zuständigkeit zur Informationszugangsgewährung und zu damit verbundenen Veröffentlichungen vorweg mittels Verordnung an den Bürgermeister übertragen kann (§ 43 Abs. 4 Z 4 Oö. GemO 1990).

Diese Übertragung ist erforderlich, weil

- Gemeinderatssitzungen grundsätzlich nur quartalsweise stattfinden,
- die Fristen nach IFG jedoch sehr kurz bemessen sind,
- und ein einheitlicher sowie rechtssicherer Vollzug nur durch die laufende Zuständigkeit einer monokratischen Stelle gewährleistet werden kann.

Die Übertragungsverordnung ist nach Beschluss an die Aufsichtsbehörde zur Verordnungsprüfung vorzulegen.

Inhaltliche Klarstellung

Die Übertragung umfasst ausschließlich jene Informationszugangsentscheidungen und Veröffentlichungen, die dem Gemeinderat aufgrund des Ursprungsprinzips zugeordnet wären.

Geheimhaltungsgründe gemäß Art. 22a Abs. 2 B-VG und § 6 IFG (etwa Schutz der Vorbereitung von Entscheidungen, Wahrung von Geschäftsgeheimnissen, Schutz personenbezogener Daten, Abwehr wirtschaftlicher Schäden) sind weiterhin zu beachten.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Es wird gemäß § 43 Abs. 4 Z 4 Oö. Gemeindeordnung 1990 eine Verordnung erlassen, mit der die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Informationszugangsgewährung samt den damit verbundenen Veröffentlichungen nach dem Informationsfreiheitsgesetz an den Bürgermeister übertragen wird.
2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, alle in den Wirkungsbereich des Gemeinderats fallenden Verfahren betreffend Informationszugang und Veröffentlichung eigenständig zu bearbeiten und darüber zu entscheiden.
3. Diese Übertragungsverordnung ist unverzüglich der Aufsichtsbehörde samt Auszug aus der Verhandlungsschrift zur Verordnungsprüfung vorzulegen.
4. In der Verhandlungsschrift ist festzuhalten, dass Gemeinderatssitzungen grundsätzlich nur quartalsweise stattfinden, die Fristen des Informationsfreiheitsgesetzes jedoch sehr kurz sind und die Übertragung für einen einheitlichen und fristgerechten Vollzug erforderlich ist.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, die Übertragungsverordnung gemäß dem vorliegenden Beschlussvorschlag zu erlassen und damit die Zuständigkeit des Gemeinderats für Informationszugangsentscheidungen und damit verbundene Veröffentlichungen an den Bürgermeister zu übertragen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 3: FF Obertrattnach; Ersatzbeschaffung RLFA - Grundsatzbeschluss

Die Fahrzeuersatzbeschaffung auf Basis des GEP-Ergebnisses (Gefahrenabwehr- und Entwicklungsplanung) mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.11.2017, TOP 8, sieht den Ankauf für ein LFA für die FF Obertrattnach vor.

Nunmehr soll der Grundsatzbeschluss für den Ankauf dieses Feuerwehreinsatzfahrzeuges „(LFA)“, laut GEP Ergebnis, für die FF Obertrattnach im Jahr 2028 gefasst werden.

Die Fahrzeuersatzbeschaffung ist auf Basis der Erkenntnisse der Gefahrenabwehr- und Entwicklungsplanung in Abstimmung mit dem Gemeinderessort und dem Landesfeuerwehrverband vorzunehmen.

Das Fahrzeug wurde bereits in den Mittelfristigen Finanzplan der Gemeinde aufgenommen. Nach den Richtlinien der Gemeindefinanzierung NEU müssen die Eigenmittel der Gemeinde gesichert sein. Nach Vorlage eines Angebotes kann über den Gemeindeanteil bei der Finanzierung beraten werden.

Beim Oö. Landesfeuerwehrverband kann gemäß Förderrichtlinien für Freiwillige Feuerwehren in Oberösterreich „Normkosten für Feuerwehrfahrzeuge und Pflichtausrüstungen“ um Förderung angesucht werden.

Die Normkosten bilden die Basis zur Berechnung der Förderung laut Förderquote.

Das Förderansuchen – LFA – muss über das Feuerwehrverwaltungssystem SyBOS durch die Feuerwehr gestellt werden. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates ist hierzu beizulegen.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

In der Diskussion betont GRM ZEININGER (SPÖ) die Bedeutung eines Bergfahrzeugs, insbesondere wegen Fernstraßen und der ÖBB-Strecke. Klargestellt wird, dass ohnehin ein LFA-B mit Bergeausrüstung vorgesehen ist und sich nur die Bezeichnungen geändert haben. Die Ersatzbeschaffung war laut GRM TRINKFASS (ÖVP) bereits in der GEP 2017 geplant; jetzt geht es vor allem um die Absicherung der Förderschiene 2028.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, den Grundsatzbeschluss für die Ersatzbeschaffung des Löschfahrzeuges (LFA) für die Freiwillige Feuerwehr Obertrattnach gemäß dem vorliegenden Bericht zu fassen und das erforderliche Förderverfahren einzuleiten.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 4: Kassenkredit für das Finanzjahr 2026; Beratung und Beschlussfassung

Zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit soll die Gemeinde einen Kassenkredit aufnehmen. Dieser wäre aus den Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit binnen Jahresfrist zurückzuzahlen und dürfen 1/4 der Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit gemäß dem Gemeindevoranschlag des laufenden Haushaltsjahres nicht überschreiten (§ 83 Oö GemO 1990).

Kassenkredite dienen zur Überbrückung von Liquiditätsschwierigkeiten, die durch das zeitliche Auseinanderfallen der Ausgaben und Einnahmen der laufenden Geschäftstätigkeit entstehen. Sie sind Geldaufnahmen, die zum vorläufigen Ersatz noch nicht vorhandener Einnahmen benötigt werden und später aus diesen Einnahmen zu decken sind; sie sind Vorgriffe auf solche Einnahmen.

In privatrechtlicher Beziehung unterscheiden sich Kassenkreditverträge nicht von den sonstigen Kreditverträgen der Gemeinde.

Die Höhe des aufzunehmenden Kassenkredites ist anlässlich der Beschlussfassung über den Gemeindevoranschlag festzusetzen. Da die Einzahlungen der laufenden Geschäftstätigkeit € 5.211.200,00 betragen, kann der Kreditrahmen mit € 1.302.800,00 festgesetzt werden.

Mit Beginn des Haushaltsjahres 2026 soll ein Kassenkredit vergeben werden. Diesbezüglich wurden die Sparkasse Grieskirchen, die Raiffeisenbank Region Grieskirchen (Bankstelle Taufkirchen/Tr.), die Volksbank Grieskirchen-Eferding und die Volkskreditbank Grieskirchen mit folgendem Entwurf zur Anbotlegung mit Schreiben vom 24.11.2025 eingeladen. Abgabetermin war Dienstag, 02.12.2025, 12:00 Uhr.

Bank

An die
Marktgemeinde Taufkirchen/Tr.
4715 Taufkirchen/Tr. 105

K A S S E N K R E D I T A N B O T

Zur Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit der Gemeindekasse im Finanzjahr 2026 stellen wir Ihnen nachfolgendes Angebot:

Kreditrahmen:	€ 1.302.800,00
Laufzeit bis:	31. Dezember 2026
Bearbeitungsgebühr:	Keine
Nebenkosten:	siehe umseitig
Besicherung:	Schuldurkunde
Variante 1:	Fixzinsvariante
Sollzinssatz:	 % p.a., vj., dekursiv (Fixverz.)
Habenzinssatz:	 % p.a., vj., dekursiv (Fixverz.)
Variante 2:	Variable Verzinsung gebunden an den 3-Monats-EURIBOR gemäß veröffentlichten Monatsdurchschnittswert der €MMI Euribor (www.emmi-benchmarks.eu)
Sollzinssatz: derzeit, .. %	Berechnungsbasis: 3-Monats-EURIBOR, 2 Bankarbeitstage vor Zinsperiode; Stichtag 21. November 2025 = 2,047 % +/- Aufschlag/Abschlag von,..... %
Habenzinssatz: derzeit, .. %	Berechnungsbasis: 3-Monats-EURIBOR, 2 Bankarbeitstage vor Zinsperiode; Stichtag 21. November 2025 = 2,047 % +/- Aufschlag/Abschlag von,..... %

✧ siehe umseitige Erläuterungen!

Grundsätze für die EURIBOR-Zinsbindung:

Bei der Angebotsvariante mit variabler Bindung des Zinssatzes an den 3-Monats-EURIBOR wird als Basis der Berechnung von der Euribor-rates (www.euribor-rates.eu) veröffentlichte Monatswert vom 21. November 2025 verwendet und ist der Auf- und Abschlag für diesen Wert für den Zinssatz des gegenständlichen Kassenkredites angeboten.

Als Basis für die vierteljährliche Anpassung ist der 3-Monats-EURIBOR-Wert jeweils 2 Bankarbeitstage vor Zinsperiode (Quartal) zu verwenden.

Nebenkosten:

Für sämtliche Kosten (Gebühren, Spesen, etc.) sollte laut Aufsichtsbehörde zum besseren Vergleich eine Spesenpauschale ausgewiesen werden.

.....
Ort, Datum

.....
bankmäßige Fertigung

Die Anbot-Öffnung in der Sitzung brachte folgendes Ergebnis:

KASSENKREDIT	Raiffeisenbank Taufkirchen	Sparkasse Grieskirchen	Volksbank Grieskirchen- Eferding	Volkskreditbank Grieskirchen
Kreditrahmen	€ 1.302.800,00	€ 1.302.800,00	€ 1.302.800,00	€ 1.302.800,00
Laufzeit bis	31.12.2026	31.12.2026	31.12.2026	31.12.2026
Bearbeitungsge- bühr	Keine und 50 % Rabattierung der Kontoführung	Keine und 30 % auf beinahe alle Positionen		
Besicherung				
Variante 1: Fixzins p.a., vj., dekursiv				
Sollzinssatz	2,186% + 0,180% Aufschlag 2,366%	2,220% + 0,220% Aufschlag 2,440%	Kein Anbot	Kein Anbot
Habenzinssatz (dzt.)	1 Wo-EURIBOR 0,171%; Abschlag 1,750%, fällt nicht unter „0“	0,125 % p.a. variabel		
Variante 2: gebunden an 3-Monats-Euribor				
Sollzinssatz (dzt.)	2,050% + 0,180% Aufschlag 2,230%	2,047 % + 0,0220% Aufschlag 2,267%	Kein Anbot	Kein Anbot
Habenzinssatz (dzt.)	1 Wo-EURIBOR 0,171%; Abschlag 1,750%, fällt nicht unter „0“	0,125 % p.a. variabel		

Mit dem Geldinstitut des Billigangebotes wäre ein Kreditvertrag abzuschließen, der den Kreditbetrag, die Verzinsung, die Kündigung und die Laufzeit sowie sonstige Bestimmungen und Sicherheiten zum Inhalt hat. Der gesamte Kredit ist bis 31.12.2026 abzudecken.

Der Gemeindevorstand hat vorberaten und das Angebot der Raiffeisenbank mit der Variante 2 (variabel) beschlossen werden sollte.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, den Kassenkredit für das Finanzjahr 2026 an das Geldinstitut mit dem Billigstangebot – die Raiffeisenbank, Variante 2 (variable Verzinsung) – zu vergeben und den Bürgermeister zur Unterzeichnung des entsprechenden Kreditvertrages zu ermächtigen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 5: Prüfbericht Voranschlag 2025

Amtsvortrag – Kurzbericht zum Prüfungsbericht VA 2025

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

im Folgenden wird der Prüfungsbericht zum Voranschlag 2025 der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach zusammengefasst:

1. Haushaltslage

- Der Voranschlag wurde am 16.12.2024 einstimmig beschlossen.
- Haushaltsausgleich ist formell gegeben, Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit: –329.000 €.
- Rücklagenstand zu Jahresbeginn: 1.545.700 €, voraussichtlicher Endstand: 1.032.000 €.

2. Fremdfinanzierung und Schulden

- Keine neuen Darlehen vorgesehen.
- Gesamtverbindlichkeiten (inkl. Haftungen): 1.027.800 €.
- Pro-Kopf-Verschuldung: 984,58 € (unter OÖ-Durchschnitt).
- Schuldendienstquote: 5,63 %.

3. Betriebliche Einrichtungen

- Essen auf Rädern: auszahlungsdeckend.
- Abfallbeseitigung: Überschuss von 800 €.
- Abwasserbeseitigung: Überschuss von 9.200 € (Finanzierungshaushalt) bzw. 79.800 € (Ergebnishaushalt).

4. Personal

- Personalauszahlungen: 1.651.900 € (31,6 % der Einzahlungen).
- Dienstpostenplan angepasst (z. B. Stundenaufstockungen im Kindergarten und Krabbelstube).

5. Investitionen

- Investive Vorhaben in Straßen und Kanal mit gesicherter Finanzierung.
- Gesamtinvestitionsvolumen: 252.000 €.

6. Mittelfristiger Finanzplan

- Nettoergebnis 2025: –364.500 €.
- Operativer Geldfluss 2025: –86.300 €.
- Geplanter Schuldenabbau bis 2029: –927.400 €.

7. Weitere Empfehlungen

- Hundeabgabe: Empfehlung zur Festsetzung auf 30 € je Hund.
- Bauhofgebarung: Abgang von 33.100 €, Kostendeckung nicht erreicht.

8. Schlussbemerkung

- Der Prüfungsbericht wird zur Kenntnis genommen.
- Feststellungen sind bei der Nachtrags- oder Folgevoranschlagserstellung zu berücksichtigen.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Bei der Diskussion wurde nachgefragt wie der Bauhof-Abgang von 33.000 Euro und der Personalaufwand zu verstehen sind. Ergibt sich aus internen Verrechnungen und sind nicht vollständig kostendeckend. Personalaufwand 1,65 Mio. Euro entspricht 31,6 % der Gemeindeeinnahmen.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, den Prüfungsbericht zum Voranschlag 2025 zur Kenntnis zu nehmen und die darin enthaltenen Feststellungen sowie Empfehlungen bei der Erstellung des Nachtrags- bzw. Folgevoranschlages zu berücksichtigen.

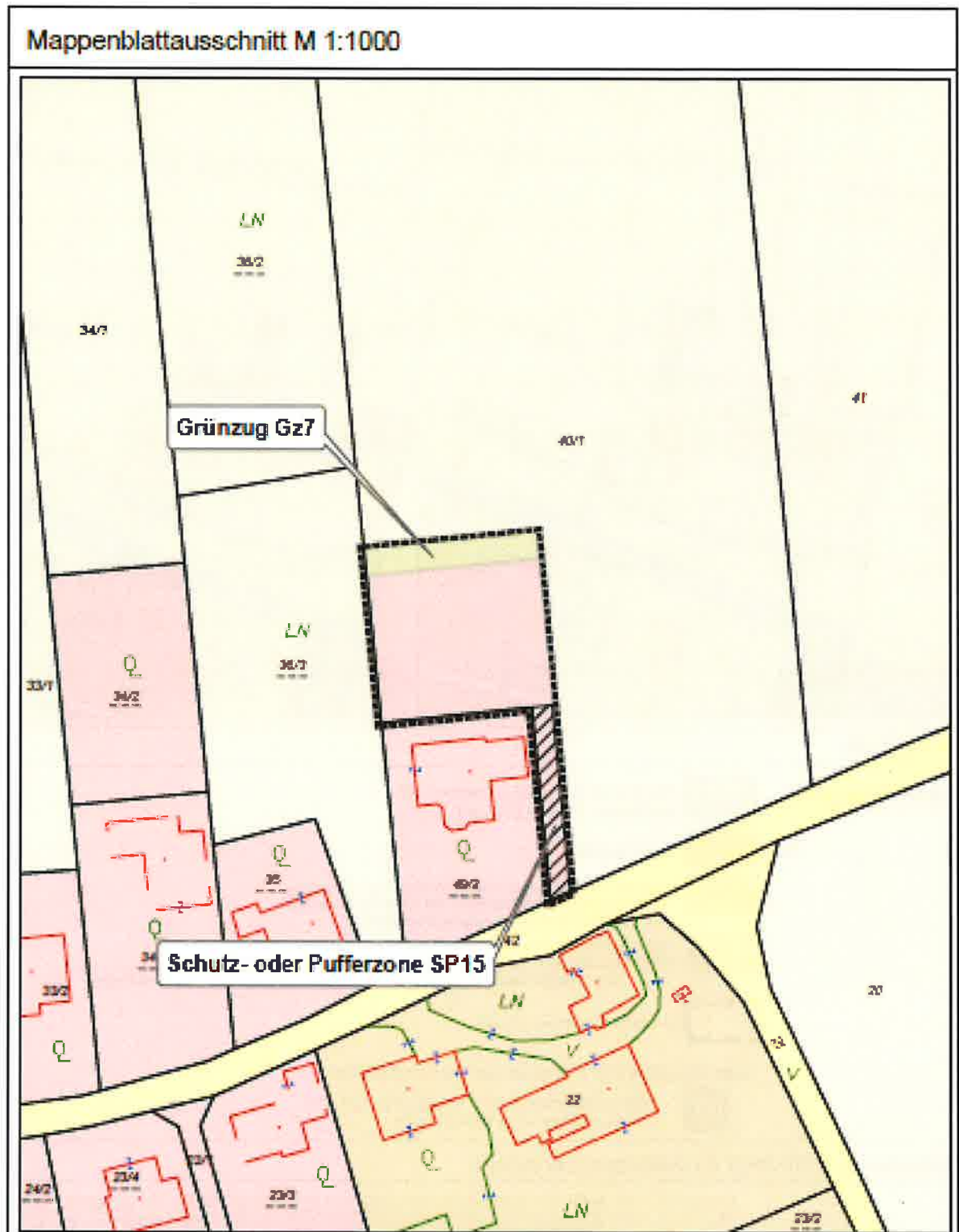
Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 6: Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 22 (Huber); Teilfläche von Grdst.Nr. 40/1, KG Widldorf - Genehmigung

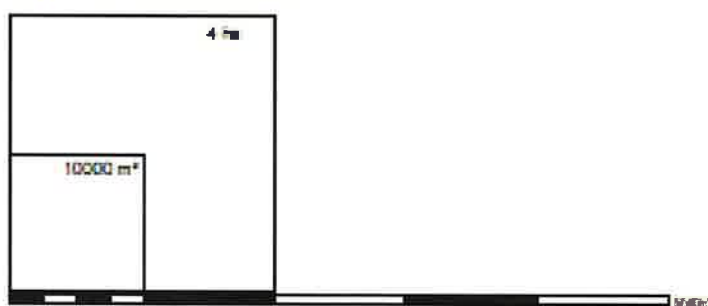
Mit Schreiben vom 17.04.2025 wurde ein Ansuchen um Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 eingebracht. Die Grundeigentümer Ferdinand und Bettina Huber, Widldorf 5, ersuchen um Umwidmung eines Teiles von Grdst.Nr. 40/1, KG Widldorf, von Grünland in Wohngebiet im Ausmaß von ca. 900 m².

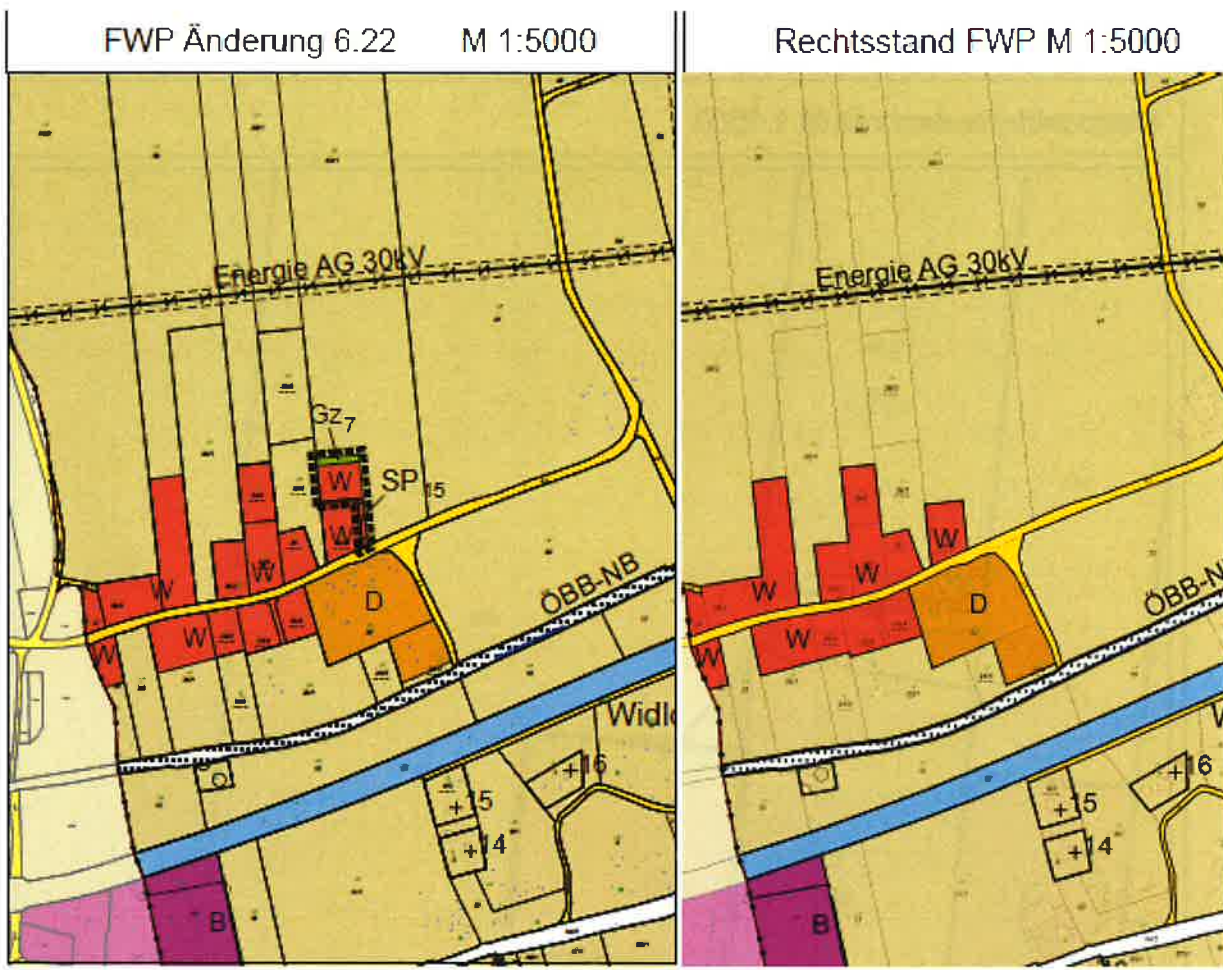
Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 10.06.2025, TOP. 4, das Einleitungsverfahren für die Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 Änderung Nr. 22.

Vom TEAM M wurden Änderungspläne des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.22 mit Datum 30.04.2025 erstellt.



Längen - Flächenmaßstab: M 1:5000





Legende

Umwidmung von:		Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in:		Wohngebiet
		Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug Gz7 = Hangwasserablaßbereich - der Grünzug ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten
		Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP15 = Die Anlage einer Zufahrtsstraße ist zulässig. Das Straßenniveau ist gleich dem östlich anschließenden Gelände zu errichten
		Änderungsgebiet aktuell
Lage des gesamten Planungsraumes innerhalb des:		
		Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern

Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept



Weiters liegt folgende Stellungnahme des Ortplaners vom 30.04.2025 vor:

„Mit der beantragten Änderung soll in der Ortschaft Widldorf eine Bauparzelle auf dem Grundstück 40/1, KG Widldorf, geschaffen werden.

Das betreffende Areal befindet sich im nördlichen Anschluss an das bereits bebaute Grundstück 40/2.

Östlich dieser Parzelle soll zudem eine Zufahrtsstraße für den neuen Bauplatz ermöglicht werden.

Im nördlichen Bereich ist die Anlage eines Grünzuges geplant, da aufgrund der Oberflächenwassersituation dieser Bereich von jeglicher Bebauung und Versiegelung auszuschließen ist.

Gleiches gilt für die geplante Zufahrt, welche durch die Festlegung einer Schutz- oder Pufferzone ein entsprechendes Straßenniveau, angeglichen an das östliche Gelände, gewährleisten soll.

Es ist daher eine Umwidmung von Grünland-Landwirtschaft in Wohngebiet mit teilweise Überlagerung durch eine Schutz- oder Pufferzone im Bauland bzw. in Grünfläche mit besonderer Widmung – Grünzug geplant.

Das Ausmaß der Umwidmungsfläche beträgt ca. 1200 m², wobei der Bauplatz ca. 900 m² beträgt. Der Rest teilt sich auf den Grünzug (ca. 160 m²) und die Schutz- oder Pufferzone (ca. 140 m²) auf.

Aus fachlicher Sicht kann der geplanten Flächenwidmungsplanänderung zugestimmt werden, da einerseits durch den geplanten Grünzug bzw. die Schutz- oder Pufferzone der geringfügig bestehenden Hangwasser- bzw. Oberflächen-wässergefährdung Rechnung getragen wird und andererseits eine Übereinstimmung mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept besteht, indem der betreffende Bereich als geplante Wohnfunktion ausgewiesen ist.

Hinsichtlich des Baulandbedarfes in der Gemeinde wird festgestellt, dass zwar Reserven vorhanden sind, dies jedoch zurzeit praktisch nicht verfügbar sind und daher die Schaffung einer Bauparzelle einer positiven Siedlungsentwicklung, welche im öffentlichen Interesse der Gemeinde steht, dient.“

Die Grundeigentümer wurden gemäß § 36 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 idgF mit ha. Schreiben vom 08.07.2025 nachweislich von der Planaufgabe verständigt.

Weiters wurde mit Schreiben vom 08.07.2025 die Planaufgabe (Auflage zur öffentlichen Einsichtnahme) öffentlich kundgemacht und die Abänderung des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Marktgemeinde verlautbart.

Jedermann der ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen konnte, war berechtigt, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Marktgemeindeamt einzubringen.

Es wurden hiezu keine schriftlichen Anregungen oder Einwendungen eingebracht.

Mit Verständigung vom 08.07.2025 wurden die betreffenden Dienststellen (Amt der Oö. Landesregierung - Örtliche Raumordnung, Wirtschaftskammer OÖ, Landwirtschaftskammer Eferding-Grieskirchen-Wels, Kammer für Arbeiter und Angestellte und Oö. Umweltanwaltschaft, A1 Telekom Austria AG, Netz OÖ GmbH) eingeladen, innerhalb von 8 Wochen, eine Stellungnahme abzugeben.

Seitens der A1 TA AG bestehen keine Einwände. Der Bauherr wird jedoch angehalten, vor baulichen Tätigkeiten eine Einbautenerhebung bei der A1 TA AG anzufordern.

Seitens der Wirtschaftskammer bestehen keine Einwände.

Seitens der NETZ OÖ bestehen ebenfalls keine Einwände.

Seitens des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Raumordnung, wurde mit Schreiben vom 06.08.2025, Zl. RO-2025-225795/5-Eck, eine Stellungnahme zur Flächenwidmungsplanänderung 6.22 gemäß § 33 Abs. 2 im Zusammenhang mit § 36 Abs. 4 Oö. ROG 1994 idgF. abgegeben.

Die Stellungnahmen werden als Beilage dem Amtsvortrag beigelegt und den Mitgliedern des Gemeinderates zur Sitzungsvorbereitung übermittelt.

Zu diesen fachlichen Stellungnahmen kann seitens der Gemeinde im Zuge der Grundlagenforschung und Interessensabwägung nachstehendes festgehalten werden:

Siedlungsentwicklung:

Zur Siedlungsentwicklung wird angeführt, dass sich die betreffende Baulanderweiterung unmittelbar im nördlichen Anschluss an das bereits bebaute Grundstück Nr. 40/2 befindet. Dies stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Siedlungsbereichs dar. Durch die **Lage direkt angrenzend an bereits gewidmetes Bauland** sowie im Nahbereich zur Marktgemeinde Neumarkt bleibt der Zusammenhang des Siedlungsgebietes erhalten. Eine unerwünschte lineare Außenerweiterung wird damit nicht ausgelöst.

Seit Inkrafttreten des Flächenwidmungsplans Nr. 5 im Jahr 2005 wurden in der Gemeinde keine größeren Baulandwidmungen mehr vorgenommen. Die Bevölkerungsentwicklung stagniert seither und zeigt mittlerweile sogar eine leicht rückläufige Tendenz. Ein wesentlicher Grund dafür ist das Fehlen von verfügbarem Bauland, wodurch es selbst ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern nicht möglich ist, in der Gemeinde zu bleiben oder sich hier anzusiedeln.

Daraus ergibt sich ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Eine Rückwidmung nicht verfügbarer Baulandflächen ist keine sinnvolle Option, da sie zu strukturellen Baulücken führen und die Gemeinde zu Rückzahlungen bereits geleisteter Aufschließungsbeiträge verpflichten würde.

Die Liegenschaft ist unmittelbar an bestehende Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Straße) angebunden. Eine Erschließung mit zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ist daher nicht erforderlich. Dies entspricht dem öffentlichen Interesse und den Grundsätzen der sparsamen Bodennutzung.

Die Bereitstellung von geeignetem Bauland ist ein wichtiger Beitrag zur langfristigen Stabilisierung der sozialen und wirtschaftlichen Strukturen in der Gemeinde. In den letzten sechs Jahren wurden 28 neue Wohnhäuser errichtet, darunter drei Doppelhäuser. Dies zeigt die nach wie vor vorhandene Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet.

Die Nutzung des Grundstücks ist konkret vorgesehen: Es soll innerhalb der nächsten fünf Jahre durch die Tochter der Umwidmungswerber bebaut werden. Die zeitnahe Bebauung ist zudem durch den in dieser Sitzung beschlossenen Baulandsicherungsvertrag gewährleistet.

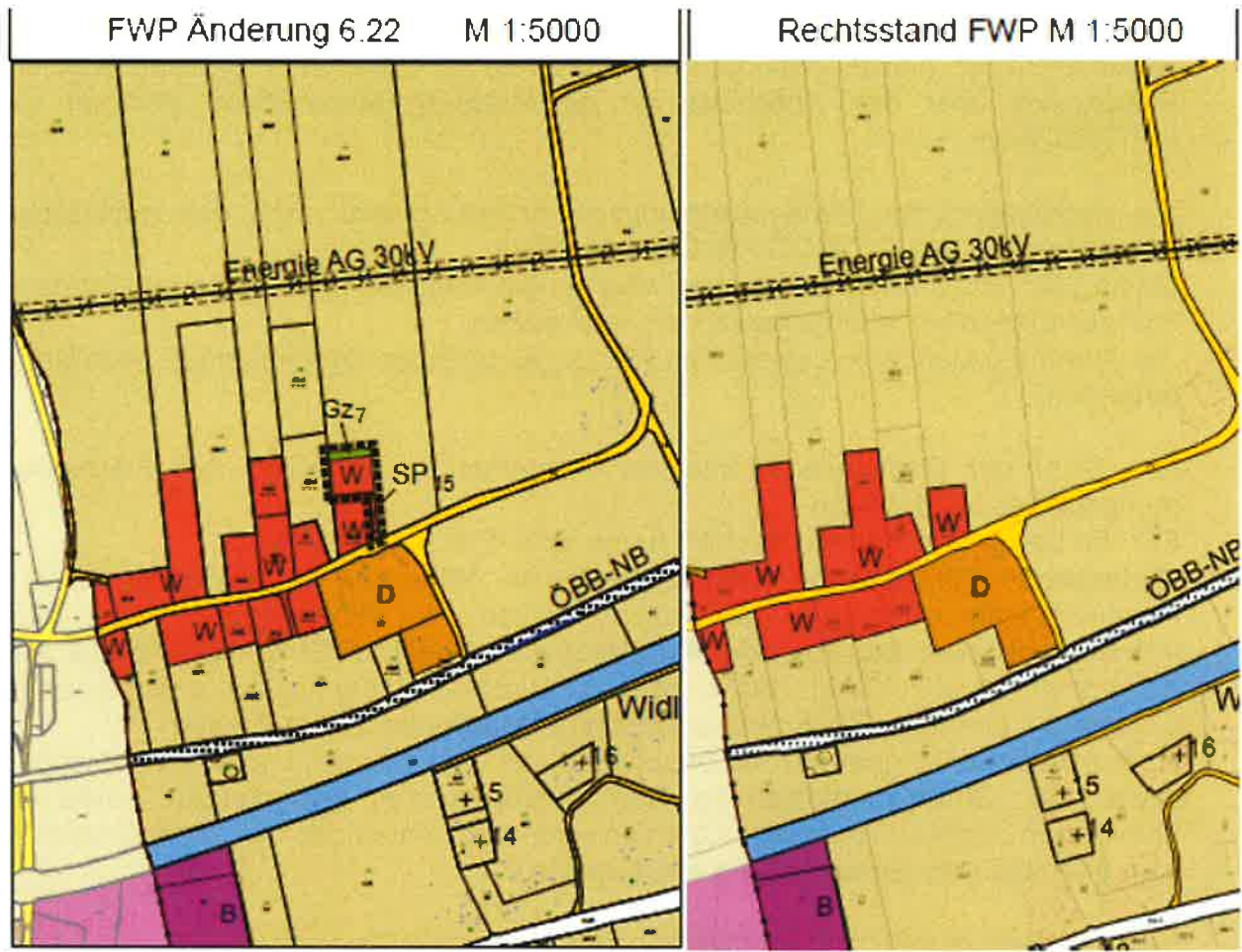
Die beantragte Umwidmung dient der wohnbaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung raumplanerischer Zielsetzungen und ist aus Sicht der Gemeinde dringend erforderlich, um eine bedarfsgerechte, strukturierte und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Im öffentlichen Interesse der Gemeinde ist die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle daher als positiver Beitrag zur örtlichen Entwicklung zu bewerten. Sie fördert die Rückkehr junger Gemeindebürger, stärkt die Bevölkerungsstruktur und unterstützt eine moderate Weiterentwicklung innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhangs. Die Grundsätze der sparsamen Bodennutzung sowie einer geordneten Siedlungsentwicklung bleiben dabei gewahrt.

Schutz- und Pufferzone:

Aufgrund der Formulierung der ausgewiesenen Schutz- und Pufferzone im Bauland zur Konkretisierung wurden vom Ortsplaner TEAM M mit Datum vom 3.09.2025 neue Pläne erstellt. Die Legende wurde dahingehend ergänzt, dass die Errichtung sonstiger Bauwerke unzulässig ist.

Mit ha. Schreiben vom 25.09.2025 wurden die Grundeigentümer nachweislich über die Änderung der Pläne mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 15.10.2025 verständigt.



Legende

- Umwidmung von: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- in: **W** Wohngebiet
- Gz7** Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug
Gz7 = Hangwasserablaßbereich - der Grünzug ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten
- SP** Schutz- oder Pufferzone im Bauland
SP15 = Die Anlage einer Zufahrtsstraße ist zulässig
Das Straßenniveau ist gleich dem östlich anschließenden Gelände zu errichten
Die Errichtung sonstiger Bauwerke ist unzulässig
- Änderungsgebiet aktuell
- Lage des gesamten Planungsraumes innerhalb des:
- Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm**
Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern

Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept



Wasserversorgung:

Hinsichtlich der Wasserversorgung für das neu zu schaffende Bauland liegt eine Bestätigung über den Anschluss an die Wassergenossenschaft Widldorf vom 01.12.2025 vor.

Die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Oö. ROG 1994 durchgeführt.

Gemäß Oö. ROG sind die einzelnen Widmungskategorien aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls sind Schutzzonen vorzusehen.

Die Änderung steht somit weder den Planungsinteressen der Gemeinde noch Dritten entgegen.

Aus Sicht der Gemeinde könnte der vorstehenden Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.22 von

Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in

Wohngebiet, Grünfläche mit besonderer Widmung – Grünzug (Gz7 = Hangwasserabflussbereich – der Grünzug ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten) sowie **Schutz- oder Pufferzone im Bauland** (SP15= Die Anlage einer Zufahrtsstraße ist zulässig. Das Straßenniveau ist gleich dem östlich anschließenden Gelände zu errichten. Die Errichtung sonstiger Bauwerke ist unzulässig)

aufgrund der Stellungnahme des Ortsplaners, der ausführlichen Interessensabwägung sowie der Grundlagenforschung und durchgeführten Erhebungen sowie der geforderten Ergänzungen bzw. Abänderungen des Amtes der Oö. Landesregierung vom 6.08.2025 die Genehmigung erteilt werden.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, es möge die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.22 (Huber) erteilt werden.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 7: Baulandsicherungsvereinbarung Nr. 6, Änderung Nr. 22 (Huber); Teilfläche von Grdst.Nr. 40/1, KG Widldorf

Der Gemeinderat befasste sich bereits in seiner Sitzung am 6.07.2021 unter TOP. 6 grundsätzlich mit dem Infrastrukturbeitrag und Festsetzung der Höhe.

Die Umwidmung von Grünland in Bauland ist einerseits gut für das Wachstum und die Entwicklung in der Gemeinde, andererseits entstehen der Gemeinde dadurch sehr hohe Kosten für die Aufschließung des gewidmeten Baulandes.

Die Gemeinde hat gemäß § 15 Abs. 2 Oö. ROG 1994 nach Maßgabe ihrer finanziellen Mittel die Aufgabe, die örtliche Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen. § 16 Abs. 1 des Oö. ROG sieht als privatwirtschaftliche Maßnahme im Sinne des § 15 Abs. 2 insbesondere Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern) über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung bzw.

Verwertung von Grundstücken vor sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten.

Für die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.22 wurde eine Baulandsicherungsvereinbarung im Entwurf erstellt und inhaltlich mit den Grundeigentümern Huber Ferdinand und Bettina, Widldorf 5, abgestimmt, welche zur Beratung und Beschlussfassung wie folgt vorliegt:



Marktgemeindeamt
Taufkirchen an der Trattnach
 4715 Taufkirchen/Tr. 105

09.12.2025

Bearbeiter: Sylvia Pointner

Tel.Nr.: 07734/4010

Fax.Nr.: 07734/2856

e-mail: gemeinde@taufkirchen-trattnach.ooe.gv.at

www.taufkirchen.at

UID: AT U 23419502

Baulandsicherungsvereinbarung (BV)

abgeschlossen zwischen

- 1) **Ferdinand Huber**, geb. am 05.05.1968 und **Bettina Huber**, geb. am 21.12.1968, beide wohnhaft in Widldorf 5, 4715 Taufkirchen an der Trattnach, in der Folge kurz „Ehegatten Huber“ oder „Eigentümer“, „Grundeigentümer“ oder „Nutzungsinteressent“ genannt

einerseits und

- 2) der **Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach**, 4715 Taufkirchen an der Trattnach 105, vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Schaur, in der Folge kurz „Marktgemeinde“ genannt

andererseits wie folgt:

a) Präambel

Gem. § 15 Abs. 2 OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ. ROG) in der geltenden Fassung ist die Marktgemeinde verpflichtet, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen nach Maßgabe ihrer finanziellen Mittel zu

unterstützen und dabei insbesondere auf Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde hält die raumordnungsrechtliche Regelung gem. § 16 Abs. 1 Ziffer 1 im Sinne der Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 in der geltenden Fassung für gerechtfertigt, wenn der Grundstückseigentümer besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung der Grundstücke übernimmt.

Eigentümer des Grundstückes Nr. 40/1, EZ 15, KG 44025 Widldorf, sind die Ehegatten Ferdinand und Bettina Huber.

Das vorgenannte Grundstück ist im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde zur Gänze als für die Land- und Forstwirtschaft genutzte Fläche – Grünland ausgewiesen.

Ein Teil (ca. 900 m² - genaue Parzellierungsaufteilung bzw. Vermessung ist noch erforderlich) des derzeit zur Gänze als Grünland im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde ausgewiesenen Grundstückes Nr. 40/1, EZ 15, KG Widldorf soll im Zuge der Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.22 als Bauland – Wohngebiet, Grünfläche mit besonderer Widmung – Grünzug (Gz7 = Hangwasserabflussbereich – der Grünzug ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten) sowie Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP15= Die Anlage einer Zufahrtsstraße ist zulässig. Das Straßenniveau ist gleich dem östlich anschließenden Gelände zu errichten. Die Errichtung sonstiger Bauten ist unzulässig.) ausgewiesen werden (siehe ANLAGE 1 – in weiterer Folge planliche Grundlage des gegenständlichen Vertragsgegenstandes).

b) Vertragsgegenstand

Verwertung des in der Änderung des Flächenwidmungsplan Nr. 6.22 geplanten und dargestellten Teilgrundstückes Nr. 40/1, EZ 15, KG 44041 Widldorf

- 1) Da die Änderung des Flächenwidmungsplanes in Form einer Verordnung einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt darstellt, zu dem die Marktgemeinde nicht verpflichtet ist, stellt die vom Nutzungsinteressenten angestrebte Umwidmung keinerlei verpflichtende zivilrechtliche Leistung der Marktgemeinde dar. Der gegenständliche Vertrag ist sohin in Bezug auf die Gestaltung des künftigen Flächenwidmungsplans völlig unpräjudiziell.
- 2) Sollte das Vertragsobjekt (Teil 40/1, EZ 15, KG 44041 Widldorf) entsprechend der obigen Absichtserklärung bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.22 tatsächlich als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen werden, so ist im Rahmen dieses Vertrages der Nutzungsinteressent zu nachstehenden Leistungen verpflichtet. Diese Leistungspflicht steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass von der Marktgemeinde tatsächlich die vom Nutzungsinteressenten angestrebte Umwidmung erfolgt.

I. Sicherung der Bebauung

- 1) Die Ehegatten Huber verpflichten sich gegenüber der Marktgemeinde die umzuwidmende Fläche des Grundstückes Nr. 40/1, EZ 15, KG 44041 Widldorf unter Berücksichtigung der im Folgenden vereinbarten Mitbestimmungsrechte der Marktgemeinde zu verwerten, sohin einer flächenwidmungskonformen Bebauung und Nutzung, innerhalb untenstehender Frist zuzuführen.

Es herrscht Einvernehmen zwischen den Vertragsteilen, dass die erforderliche Schaffung der Bauparzelle aus Grundstück Nr. 40/1, EZ 15, KG 44041 Widldorf, aufgrund einer Vermessungsurkunde durch einen dazu befugten Zivilgeometer auf Grundlage der **beiliegenden ANLAGE 1** aus dem Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. 6.22 zu erfolgen hat.

Mit der Bebauung muss innerhalb von fünf Jahren ab allseitiger Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung begonnen werden und hat binnen weiterer fünf Jahre ab Baubeginn – spätestens aber zum Ende des 10. Jahres ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung – die Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Das Baubewilligungsansuchen für die Errichtung eines Wohngebäudes auf der geschaffenen Bauparzelle muss sohin rechtzeitig vor Ablauf von fünf Jahren ab allseitiger Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung bei der Marktgemeinde eingebracht werden und innerhalb dieser Frist auch mit dem Bau begonnen werden (zumindest Fertigstellung der Bodenplatte des Wohnhauses) und die Beendigung der Bauausführung (Fertigstellungsmeldung) gemäß § 42 OÖ. Bauordnung 1994 idgF. innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 38 OÖ. Bauordnung 1994 idgF, spätestens aber am Ende des zehnten Jahres ab Unterfertigung der gegenständlichen Unterfertigung des gegenständlichen Baulandsicherungsvereinbarung (BV), in Hinkunft auch kurz BV oder Vereinbarung genannt, angezeigt werden.

- 2) Die Erschließung des Grundstücks mit Kanal und öffentlicher Verkehrsfläche (Güterweg Holzhauseln Rundkurs – Grdst. Nr. 42, KG 44041 Widldorf) ist gegeben. Die Wasserversorgung erfolgt über die private Wassergenossenschaft Widldorf.
- 3) Von der unter Vertragspunkt I.1 statuierten Bebauungspflicht kann sich der Grundeigentümer/Nutzungsinteressent selbst befreien, indem er den Vertragsgegenstand oder die nicht bebauten Teile hiervon so rechtzeitig innerhalb der vereinbarten Bebauungsfrist an einen Dritten veräußert oder sonst an Dritte überträgt, dass diese die widmungsgemäße Bebauungsfrist gem. Vertragspunkt I.1 (zumindest erwirkte rechtskräftige Baubewilligung und Fertigstellung der Bodenplatte des Wohnhauses spätestens innerhalb von 5 Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung und fristgerechte Fertigstellung) jedenfalls einhalten können.

Zur Absicherung der Bebauungspflicht gemäß Pkt. I.1 verpflichtet sich der Nutzungsinteressent/Grundeigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger im Falle der Veräußerung oder anderweitigen Übertragung der vereinbarungsgegenständlichen Bauparzelle sämtliche Verpflichtungen und

Vereinbarungen aus dieser Vereinbarung vollinhaltlich auf den Dritten (Erwerber) zu überbinden und müssen sich diese Dritten (Erwerber) in der Erwerburkunde (Kaufvertrag oder Übertragungsurkunde) verpflichten, in die gegenständliche Vereinbarung und ihre Bestimmungen und Fristen einzutreten. Die Baulandsicherungsvereinbarung ist grundbücherlich sicherzustellen.

- 4) Sollte eine vertragsgegenständliche, als Bauplatz geeignete Fläche nicht zeitgerecht einer vertragsgemäßen bzw. ordnungsgemäßen Bebauung bzw. Fertigstellung zugeführt worden sein, so fällt ein Pönale in der im Punkt IV dieser Baulandsicherungsvereinbarung geregelten Höhe an.

Die ordnungsgemäße Bebauung liegt zu diesem Vertragspunkt dann vor, wenn binnen einer Frist von fünf Jahren ab Unterfertigung dieser Vereinbarung zumindest eine rechtskräftige Baugenehmigung für ein Wohngebäude erwirkt und zumindest mit dem begonnen worden ist (zumindest Fertigstellung der Bodenplatte) des Wohngebäudes), sowie die Fertigstellung innerhalb der im Vertragspunkt I.1 genannten Frist erfolgt.

Zur Absicherung verpflichtet sich der Grundeigentümer, der Marktgemeinde hinsichtlich der neu zu parzellierenden Fläche eine grundbücherlich sichergestellte vertragliche Sicherstellung einzuräumen. Diese Verpflichtung ist spätestens bis zur grundbücherlichen Durchführung der Vermessungsurkunde umzusetzen. Die grundbücherliche Sicherstellung hat mit der Verbücherung der Vermessungsurkunde im Grundbuch für die neu geschaffene Bauparzelle zu erfolgen.

Zur Absicherung der Bebauungspflicht gem. Punkt I.1 gelten auch für Rechtsnachfolger, die unter Vertragspunkt I.3 vereinbarten Bestimmungen.

- 5) Der Marktgemeinde steht es aber auch frei, bei Nichterfüllung der gegenständlichen Bauverpflichtung das Grundstück wieder in Grünland oder anderweitig zu widmen.

II. Aufschließungsbeiträge

Bis zum Beginn der tatsächlichen Bebauung (für unbebaute Grundstücke, welche im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde gemäß vorzulegender Vermessungsurkunde in Zukunft als Bauland gewidmet sind) in Verbindung mit Punkt I.1 gemäß des gegenständlichen Vertrages hat der Grundeigentümer der neu zu widmenden bzw. neu zu parzellierenden Bauparzelle gemäß § 25 Abs. 1 OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 idgF. (OÖ.ROG), je nach Aufschließung Aufschließungsbeiträge zu entrichten (gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, öffentliche Verkehrsfläche der Marktgemeinde).

Bei Erteilung einer Baubewilligung auf der neu zu widmenden bzw. neu zu parzellierenden Bauparzelle in Verbindung mit Punkt. 1.I des gegenständlichen Vertrages sind in weiterer Folge seitens des Grundeigentümers bzw. Bauwerbers die Kanalanschlussgebühren in der Höhe der jeweils geltenden Gebührenordnung der

Marktgemeinde bzw. ist seitens der Marktgemeinde weiters der Verkehrsflächenbeitrag vorzuschreiben.

1. Aufklärungspflichten

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufes der neu zu widmenden bzw. neu zu parzellierenden Bauparzelle, den jeweiligen Erwerber über alle aus raumordnungsrechtlicher Sicht (Flächenwidmungsplan) bestehenden Beschränkungen der Bebau- und Nutzbarkeit des Grundstückes sowie über die Erschließung (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche) aufzuklären und eine diese Aufklärung nachweisende Bestimmung in den Verkaufsvertrag aufzunehmen.

III. Überbindungspflicht/Konventionalstrafe

- 1) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum des vertragsgegenständlichen Grundstückes zu überbinden, mit der Verpflichtung, dass auch diese wiederum eine gleiche Überbindung – mit Überbindungspflicht – an die Rechtsnachfolger vorzunehmen haben.
- 2) Der Grundeigentümer verpflichtet sich – auch für seine Rechtsnachfolger – im Falle des Zuwiderhandelns gegen die in dieser Vereinbarung statuierten Pflichten, insbesondere die Überbindungspflicht nach Vertragspunkt IV., die Bebauungsvorschriften und Fristen (Punkt I) zur Zahlung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden, Konventionsstrafe in der Höhe von € 5 pro m² Baulandfläche / Jahr, dies bis zur Errichtung eines widmungsgemäßen Wohnhauses durch die Erwerber/Käufer bzw. deren Rechtsnachfolger bzw. deren Rechtsnachfolger. Dieser Vertrag ist wertgesichert auf Basis des Verbraucherpreisindex 2020, wobei die Indexzahl im Monat dieses Vertragsabschlusses die Basis für die Berechnung bildet. Die Geltendmachung darüberhinausgehender Schadenersatzzahlungen bleibt unberührt.

IV. Sonstiges

- 1) Der gefertigte Bürgermeister erklärt mit seiner Unterschrift, dass
 - a) dieser Vertrag keiner gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf
 - b) der Inhalt dieses Vertrages mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Taufkirchen/Tr. am 09.12.2025 vollinhaltlich genehmigt wurde,
 - c) er als auf der Urkunde gefertigter Bürgermeister gem. § 65 OÖ. Gemeindeordnung 1990 idgF. berichtigt ist, im Zeitpunkt der Vertragserrichtung für die Marktgemeinde Taufkirchen/Tr. rechtsverbindlich zu zeichnen.

- 2) Sollte, aus welchen Gründen auch immer, dem Ansinnen des Nutzungsinteressenten auf die beabsichtigte Umwidmung nicht entsprochen werden, ist der gegenständliche Vertrag hinfällig und gegenstandslos.
- 3) Sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Im Falle einer rechtsgeschäftlichen Verfügung sind die Vertragsparteien verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, wobei ausdrücklich vereinbart wird, das ungeachtet einer Rechtsnachfolge die Haftung des Nutzungsinteressenten für die hiermit übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ausdrücklich weiter bestehen bleibt.
- 4) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 5) Sollten einige Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, ungültig oder nichtig sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit der sonstigen Vertragsbestimmungen. Anstelle der unwirksamen, ungültigen oder nichtigen Vertragsbestimmungen gilt eine Vertragsbestimmung als vereinbart, die der unwirksamen, ungültigen oder nichtigen Vertragsbestimmungen auf rechtlich zulässigerweise inhaltlich am nächsten kommt.
- 6) Die Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Marktgemeinde zukommen. Der Grundeigentümer erhält eine einfache Kopie.

VI. Kosten/Interessensvertretung

Die Kosten für die Änderung des Flächenwidmungsplanes 6.22 werden vom Grundeigentümer getragen. Sollten mit dem Abschluss dieser Vereinbarung Rechtsgeschäftsgebühren anfallen, so werden diese ebenfalls vom Grundeigentümer übernommen, der auch die Kosten der Gebühren im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung des Baulandsicherungsvertrages zu tragen hat.

Die Kosten einer Rechtsberatung hat jeder Vertragspartner selbst zu tragen.

VII. Gerichtsstand

Für den Fall allfälliger Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Grieskirchen.

Taufkirchen/Tr., am

.....
**Marktgemeinde Taufkirchen/Tr. vertreten
durch Bürgermeister Gerhard Schaur**

Taufkirchen/Tr., am

.....
Huber Ferdinand

.....
Huber Bettina

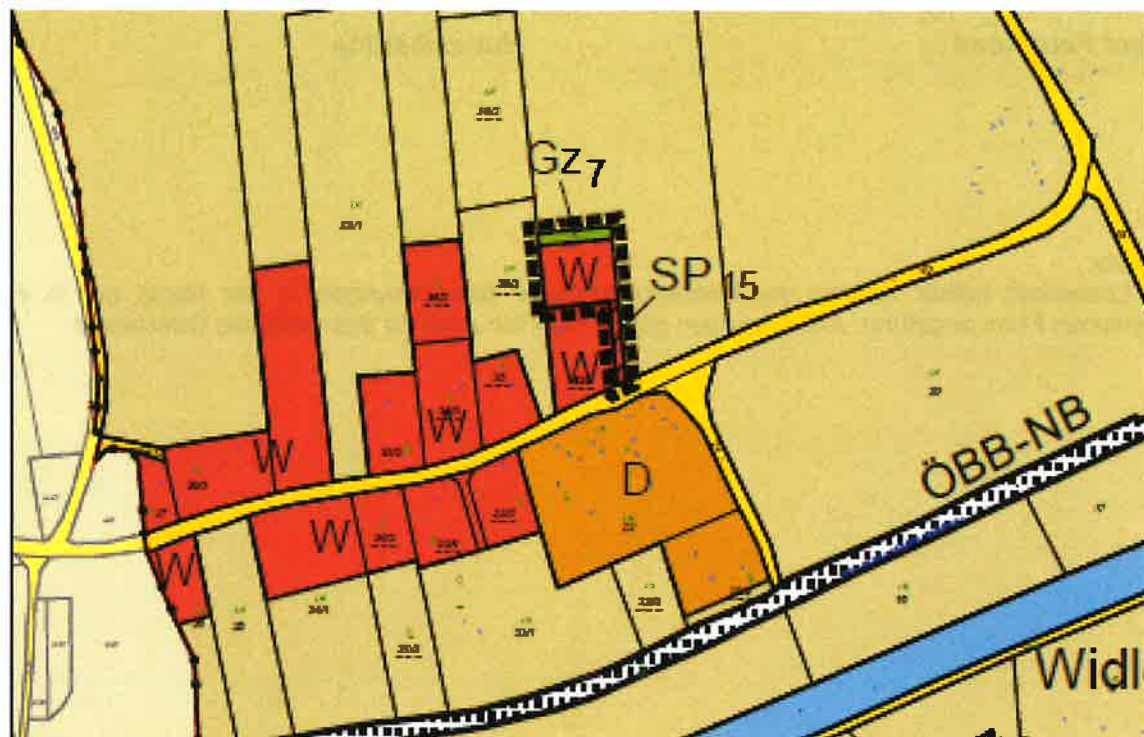
Hinweis:

Der Lesbarkeit halber werden geschlechterspezifische Bezeichnungen in der Regel nur in ihrer männlichen Form angeführt. Alle Aussagen gelten natürlich auch für das weibliche Geschlecht

ANLAGE 1

Betroffene Teilfläche:

Grundstück	KG	Widmung	Fläche
40/1	44041 Widldorf	Wohngebiet Gz7 (Grünzug) SP15 (Schutz-/Pufferzone)	ca. 900 m ² ca. 163 m ² ca. 144 m ²



Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Legende

- Umwidmung von:  Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- in:  W Wohngebiet
-  Gz7 Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug
Gz7 = Hangwasserabflußbereich - der Grünzug ist von jeder Bebauung und Versiegelung freizuhalten
-  SP Schutz- oder Pufferzone im Bauland
SP15 = Die Anlage einer Zufahrtsstraße ist zulässig
Das Straßenniveau ist gleich dem östlich anschließenden Gelände zu errichten
Die Errichtung sonstiger Bauwerke ist unzulässig
-  Änderungsgebiet aktuell
- Lage des gesamten Planungsraumes innerhalb des:
-  Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm
Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern

In der Diskussion wurde die Frage gestellt, ab wann die Strafzahlung (Pönale) von 5 Euro pro m² gilt: Die Strafzahlung von 5 €/m² gilt nach 5 Jahren ab Rechtskraft der Widmung und entspricht der regional üblichen Praxis, um echte Bebauungsabsicht sicherzustellen.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, die vorliegende Baulandsicherungsvereinbarung zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.22 (Huber) gemäß dem Entwurf zu genehmigen und deren Abschluss zu beschließen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 8: Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 23 (Betriebsbaugebiet Dietensam); Teilfläche von Grdst.Nr. 1075/2, KG Roith - Genehmigung

Die Fa. Schaumann Holding GmbH, An der Mühlenau 4, D-25421 Pinneberg, brachte mit Schreiben vom 22.05.2025 ein Ansuchen um Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6 ein.

Die Firma beantragt die Umwidmung einer Teilfläche des Grdst. 1075/2, KG Roith, von Grünland in Betriebsbaugebiet, um die zielgerechte Weiterentwicklung des Standorts aktiv voranzutreiben.

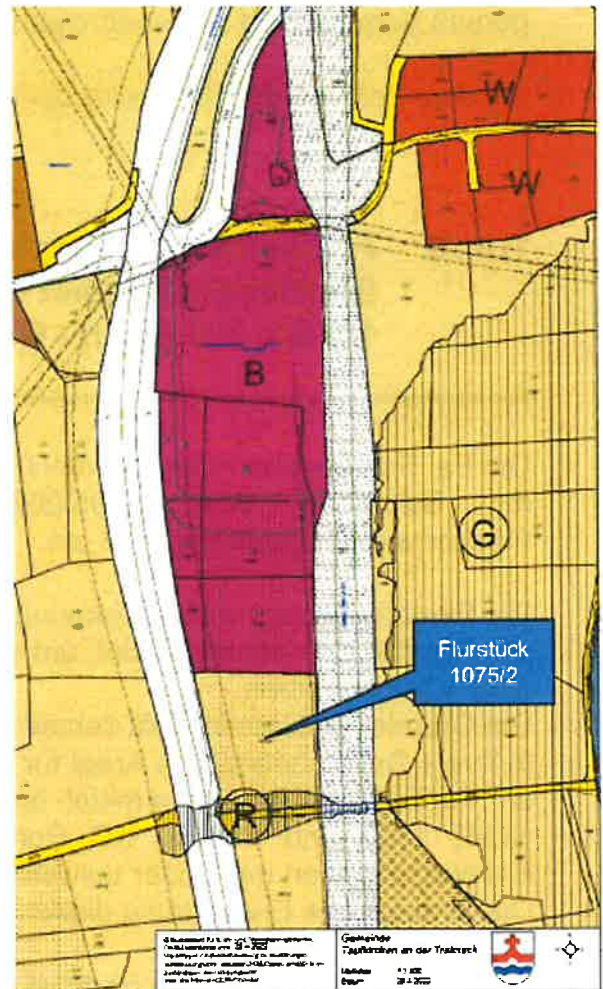
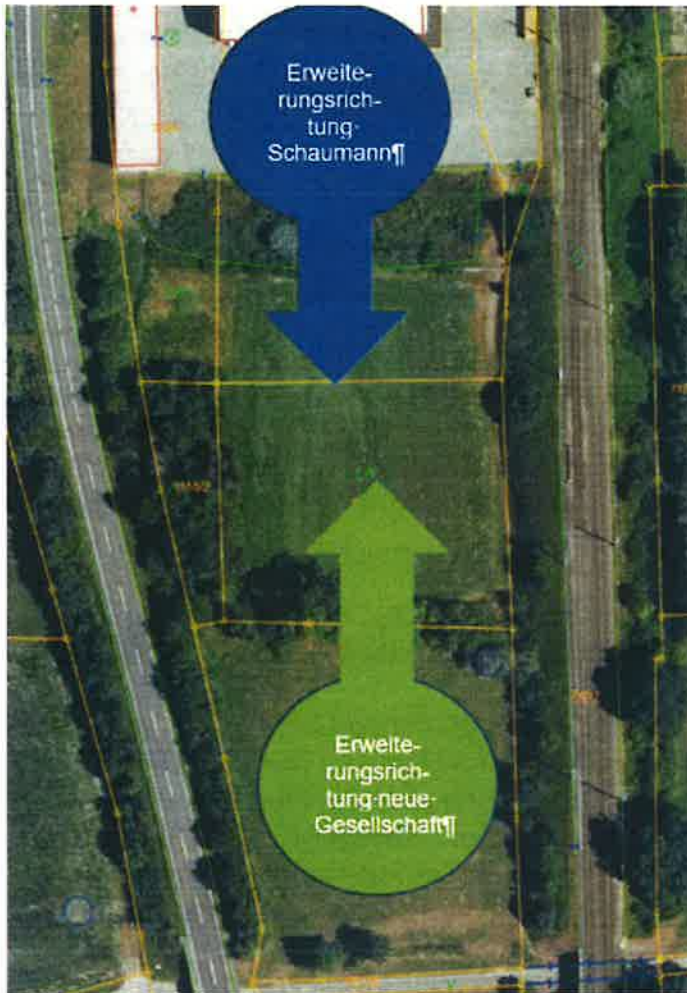
Die Grundeigentümerin stellt derzeit der Schaumann Taufkirchen GmbH & Co. KG das in ihrem Besitz befindliche Areal für den Betrieb des bestehenden Mineralfutterwerks zur Verfügung. Für dessen mittel- langfristige Entwicklung sind die Flurstücke 1162/3, 1156, 1163 und 1155/2, KG Roith, bereits in einem übergeordneten, internen Entwicklungsplan ganz oder teilweise reserviert und als Betriebsbaugebiet gewidmet. Die strategische Erweiterung dieses Werks ist in südlicher Richtung vorgesehen.

Parallel dazu ist die Gründung einer neuen Gesellschaft mit Sitz in Österreich geplant, die auf demselben Grundbesitz der Schaumann Holding GmbH angesiedelt werden soll. Sie gehört zur gleichen Muttergesellschaft wie die Schaumann Holding GmbH und die Schaumann Taufkirchen GmbH & Co. KG und wird mit eigenständiger Produktion und Verwaltung und Verwaltung operieren.

Die neue Gesellschaft wird im Agrarsektor tätig sein und sich auf die Herstellung flüssiger Biostimulanzien auf Algenbasis konzentrieren. Diese innovativen Produkte fördern, je nach Formulierung, auf natürliche Weise die gesunde Entwicklung und Widerstandskraft von Pflanzen oder bieten Schutz vor Stressfaktoren wie Pilzbefall oder ähnlichen Problemen. In Zeiten zunehmender klimatischer Herausforderungen und steigender Anforderungen an Qualität und Ertrag gewinnen Biostimulanzien im Ackerbau zunehmend an Bedeutung. Ihre Anwendung lässt sich gezielt an die Bedürfnisse unterschiedlichster Kulturpflanzen anpassen.

Aufgrund der unterschiedlichen Unternehmensausrichtungen und Produktschwerpunkte werden die bestehenden und geplanten Werke räumlich voneinander getrennt geführt. Damit sich beide Einheiten am Standort Taufkirchen langfristig entwickeln können, ist die Wachstumsrichtung des neuen Produktionsbetriebs von Süden nach Norden vorgesehen, während das Mineralfutterwerk seine Erweiterung nach Süden fortführt. Um eine größtmögliche Flexibilität für den Aufbau der neuen Produktionseinheit zu gewährleisten, ist

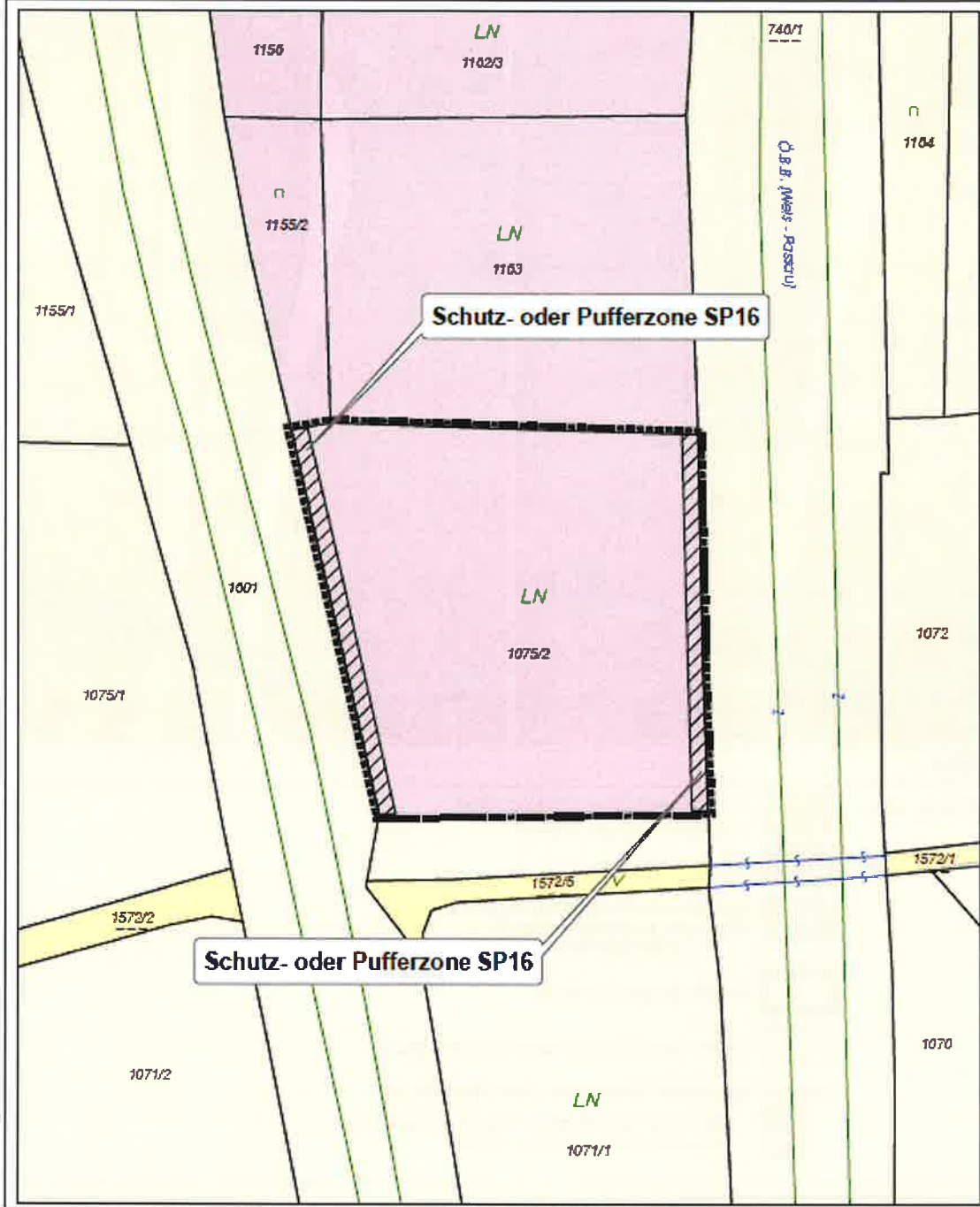
vorgesehen, eine Teilfläche des Flurstücks 1075/2, KG Roith, bereits im ersten Schritt zu bebauen:



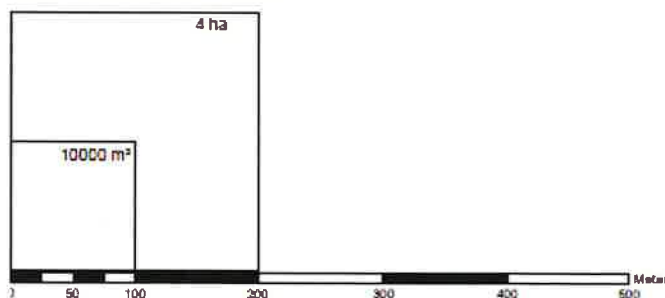
Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 10.06.2025, TOP. 5, das Einleitungsverfahren für die Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6, Änderung Nr. 23.

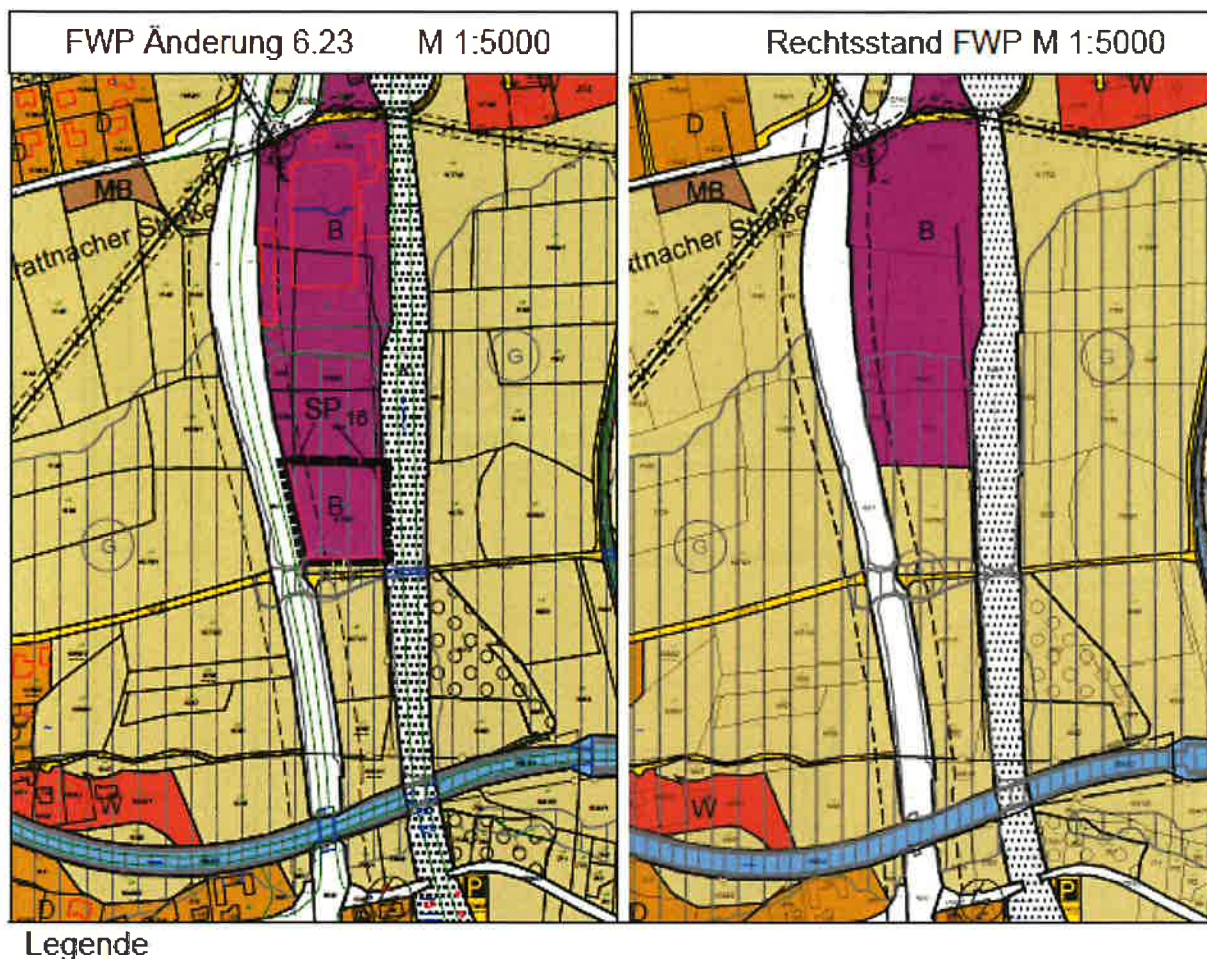
Vom TEAM M wurden Änderungspläne des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.23 mit Datum 28.05.2025 erstellt.

Mappenblattausschnitt M 1:1000



Längen - Flächenmaßstab: M 1:5000

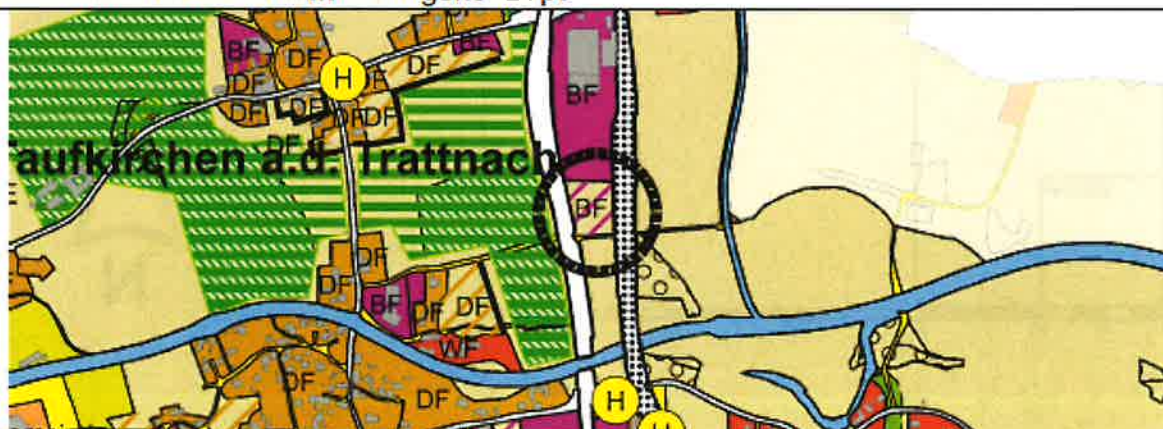




Legende

Umwidmung von:		Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in:		Betriebsbaugelände
		Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP16 = Hangwasserabflussbereich - ist von jeder Bebauung und Anschüttung freizuhalten
		Änderungsgebiet aktuell
		Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung
Lage des gesamten Planungsraumes innerhalb des:		
		Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern

Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept



Weiters liegt folgende Stellungnahme des Ortplaners vom 28.05.2025 vor:

„Mit der beantragten Änderung soll eine ca. 4722 m² große Teilfläche des Grundstücks 1075/2, KG Roith, von Grünland-Landwirtschaft in Betriebsbaugelände umgewidmet werden, um die Errichtung einer im Agrarsektor tätigen Firma zu ermöglichen.

Das Umwidmungsareal ist von Hangwässern in geringem Ausmaß betroffen.

Diese sollen mittels Festlegung zweier Schutz- oder Pufferzonen im Bauland, welche sowohl östlich als auch westlich an den Grundstücks- bzw. Widmungsgrenzen geplant sind, berücksichtigt werden, indem in diesen Bereichen Bauwerke als auch Anschüttungen nicht zulässig sind.

Die geplante Widmung entspricht zudem dem Örtlichen Entwicklungskonzept, indem dieser Bereich als zukünftige betriebliche Funktion ausgewiesen ist.

Der Standort ist auch durch seine konfliktfreie Lage gegenüber dem Umgebungsbereich, situiert zwischen den jeweils Nord-Süd verlaufenden Verkehrsflächen (Bundesstraße bzw. Bahnstrecke), als durchaus geeignet einzustufen.

Hinsichtlich des nördlich des Umwidmungsareals bestehenden, noch nicht konsumierten Betriebsbaugeländewidmung wirds seitens des Widmungswerbers mitgeteilt, dass diese Fläche zur zukünftigen Erweiterung des nördlich gelegenen Betriebes benötigt wird und daher für die Nutzung einer neuen Betriebsanlage nicht zur Verfügung steht.

„Aufgrund der unterschiedlichen Unternehmensausrichtungen und Produktschwerpunkte werden die bestehenden und geplanten Werke räumlich voneinander getrennt geführt. Damit sich beide Einheiten am Standort Taufkirchen langfristig entwickeln können, ist die Wachstumsrichtung des neuen Produktionsbetriebs von Süden nach Norden vorgesehen, während das Mineralfutterwerk seine Erweiterung nach Süden fortführt. Um eine größtmögliche Flexibilität für den Aufbau der neuen Produktionseinheit zu gewährleisten, ist vorgesehen, das Grundstück 1075/2 bereits im ersten Schritt zu bebauen.“

Dies kann seitens der Ortsplanung nachvollzogen werden.

Es wird daher aus oben genannten Gründen der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach empfohlen das Widmungsverfahren einzuleiten, da auch ein öffentliches Interesse hinsichtlich Betriebsansiedlungen bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen besteht.'

Die Grundeigentümer wurden gemäß § 36 Abs. 4 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 idgF mit ha. Schreiben vom 07.07.2025 nachweislich von der Planaufgabe verständigt.

Weiters wurde mit Schreiben vom 07.07.2025 die Planaufgabe (Aufgabe zur öffentlichen Einsichtnahme) öffentlich kundgemacht und die Abänderung des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Marktgemeinde verlautbart.

Jedermann der ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen konnte, war berechtigt, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Marktgemeindeamt einzubringen.

Von den Grundeigentümern wurde eine schriftliche Stellungnahme mit Datum vom 1.08.2025 abgegeben.

Die textliche Festlegung der Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP 16 = Hangwasserabflussbereich - ‚ist von der Bebauung und Anschüttung freizuhalten‘ ist

nicht vollumfänglich umsetzbar und wird eine textliche Änderung des Passus in ‚ist freizuhalten‘ vorgeschlagen.

Aufgrund der Anpassung der Schutz- und Pufferzone im Bauland wurden vom Ortsplaner TEAM M mit Datum vom 30.10.2025 neue Pläne erstellt. Die Legende wurde dahingehend abgeändert.

Mit Verständigung vom 07.07.2025 wurden die betreffenden Dienststellen (Amt der Oö. Landesregierung - Örtliche Raumordnung, Wirtschaftskammer OÖ, Landwirtschaftskammer Eferding-Grieskirchen-Wels, Kammer für Arbeiter und Angestellte und Oö. Umweltschutz, A1 Telekom Austria AG, Netz OÖ GmbH) eingeladen, innerhalb von 8 Wochen, eine Stellungnahme abzugeben.

Seitens der A1 TA AG bestehen keine Einwände. Der Bauherr wird jedoch angehalten, vor baulichen Tätigkeiten eine Einbautenerhebung bei der A1 TA AG anzufordern.

Seitens der Wirtschaftskammer wird Flächenwidmungsplanänderung befürwortet.

Seitens der NETZ OÖ bestehen ebenfalls keine Einwände.

Seitens des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Raumordnung, wurde mit Schreiben vom 02.09.2025, Zl. RO-2025-225116/6-Eck, eine Stellungnahme zur Flächenwidmungsplanänderung 6.23 gemäß § 33 Abs. 2 im Zusammenhang mit § 36 Abs. 4 Oö. ROG 1994 idgF. abgegeben.

Die Stellungnahmen werden als Beilage dem Amtsvortrag beigelegt und den Mitgliedern des Gemeinderates zur Sitzungsvorbereitung übermittelt.

Zu diesen fachlichen Stellungnahmen kann seitens der Gemeinde im Zuge der Grundlagenforschung und Interessensabwägung nachstehendes festgehalten werden:

Aufgrund der Stellungnahme der Schutzwasserwirtschaft wurden von der Firma Geotechnik Tauchmann GmbH, Steinhaus, ein Projekt zur Versickerung und Ableitung von Oberflächenwässern (erstellt am 10.02.2025) sowie eine Hoch- und Hangwasserbeurteilung (erstellt am 15.10.2025) ausgearbeitet.

Weiters wurde der Plan dahingehend angepasst, dass entlang des Zubringers zur Trattnach ein Grünzug geschaffen wird. Dieser Grünzug dient sowohl als Retentionsraum als auch als Pufferzone für den Hochwasserabfluss.

Die vorgenommenen Anpassungen wurden vom Vertreter des Gewässerbezirkes überprüft. Dabei wurde mit Mail vom 5.11.2025 bestätigt, dass sämtliche Themen und Anmerkungen aus dem Vorverfahren berücksichtigt sowie in die neuen Planaufgaben entsprechend eingearbeitet wurden.

Bezugnehmend auf das aktuelle Verfahren der Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.23 - Betriebsbaugelände Dietensam beantragte der Umwidmungswerber die vom Gewässerbezirk für den Baulandsicherungsvertrag angegebene Vorschreibung (vgl. folgenden Absatz) herauszunehmen.

*„Zur Sicherstellung, dass die geplanten und für die Umwidmung aus fachlicher Sicht erforderlichen Hangwasserschutzmaßnahmen umgesetzt werden, ist in einen Baulandsicherungsvertrag im Wesentlichen wie folgt aufzunehmen:
 „Der/die Widmungswerber/in verpflichtet*

Der Grund dafür ist, dass für die geplanten Bebauungen ein Großteil des Projektstandorts, unabhängig von der Hangwassersituation, angehoben werden soll und auch die geplante Hangwassermulde damit höher liegt, als das derzeitige Urgelände. Die Geländeanhebungen sollen aus Sicht der Bauherrin jedoch erst nach der vorliegenden baubehördlichen Bewilligung umgesetzt werden, da die Geländeanhebungen auch aus unserer Sicht keine zwingende Vorbedingung für die Bebauung sind. Müsste die Hangwassermulde nun vor dem Bewilligungsverfahren umgesetzt werden, müsste entweder schon vorher das gesamte Areal angehoben werden, oder es müsste nur der Bereich der Hangwassermulde angehoben werden. Eine Anhebung des gesamten Areals vor dem Baugenehmigungsverfahren würde für den Bauherrn ein gewisses Risiko darstellen und ist daher nicht gewünscht bzw. vorgesehen. Wird vorab nur die Hangwassermulde angehoben, wäre das mit merklichen Mehrkosten verbunden. Weiters wäre die Errichtung der höher liegenden Hangwassermulde sehr aufwendig, da in Richtung des Urgeländes, durch eine dammartige Anhebung der Abfluss auf das zu diesem Zeitpunkt noch tiefer liegende Bestandsgelände verhindert werden müsste. Zu bedenken ist weiters, dass die lokale Hangwassersituation keine Gefährdung für das Baufeld darstellt.

Die Sachlage wurde von der Firma Geotechnik Tauchmann GmbH mit dem zuständigen Sachverständigen des Gewässerbezirkes telefonisch besprochen und im gegebenen Einzelfall bzw. unter Berücksichtigung der lokalen Rahmenbedingungen auf die Vorschreibung dieses Absatzes verzichtet werden.

Darüber hinaus wurde raumordnungsfachlicher Sicht festgestellt, dass obwohl die ggst. Planungsfläche im Örtlichen Entwicklungskonzept bereits als Erweiterungsgebiet ausgewiesen ist, der Grundsatz einer geordneten Siedlungsentwicklung aufrecht bleibt. Im unmittelbaren nördlichen Nahbereich existieren noch unbebaute Baulandreserven, welche zunächst einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden sollten.

Die Gemeinde führt hiezu an, dass sich im vorliegenden Fall im unmittelbaren nördlichen Nahbereich des geplanten Erweiterungsgebietes noch unbebaute Baulandreserven befinden, die – gemäß allgemeiner raumordnungsfachlicher Vorgaben – grundsätzlich zuerst einer Bebauung zuzuführen wären. Diese Flächen stellen theoretisch ein räumliches Entwicklungspotenzial dar, das ohne zusätzliche Widmungsschritte nutzbar wäre.

Allerdings ist im konkreten Fall raumordnungsfachlich zu berücksichtigen, dass die nördlich gelegenen Grundstücke (Flurstücke 1162/3, 1156 und 1155/2, KG Roith) als **künftige Erweiterungsflächen** des **bestehenden Mineralfutterwerks** der Firma Schaumann Taufkirchen GmbH & Co. KG bzw. der neuen Gesellschaft (1163, KG Roith) vorgesehen sind. Diese Flächen werden vom Unternehmen für die mittel- bis langfristige Weiterentwicklung und Kapazitätserweiterung des bestehenden Werks bzw. für die Erweiterung der neuen Gesellschaft dringend benötigt.

Damit stehen die nördlichen Grundstücke des Widmungsverfahrens für eine anderweitige bauliche Nutzung nicht zur Verfügung, ohne die betriebliche

Standortentwicklung Dietensam 16 wesentlich zu gefährden bzw. zu beeinträchtigen.

Das Widmungsareal liegt in einem Bereich, der im ÖEK bereits als betriebliche Entwicklungsfläche vorgesehen ist.

Das Grundstück befindet sich zwischen Bundesstraße und Bahnstrecke in verkehrstechnisch gut erschlossener, lärmtoleranter Lage ohne unmittelbare Nachbarschaft zu Wohngebieten.

Die verkehrstechnische Erschließung ist über betriebliche Flächen der Firma Schaumann sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisationsanlage.

Durch die Ansiedlung eines innovativen Unternehmens im agrarindustriellen Bereich wird die regionale Wirtschaft nachhaltig gestärkt.

Am Standort Taufkirchen entstehen neue Arbeitsplätze, was zur wirtschaftlichen Belebung der Gemeinde beiträgt.

Die Maßnahme unterstützt die Entwicklung des ländlichen Raums und erhöht die Attraktivität der Region für technologieorientierte Betriebe.

Die Fläche wird im Sinne einer nachhaltigen Raumordnung genutzt, da sie bereits im Örtlichen Entwicklungskonzept als betriebliche Entwicklungszone vorgesehen ist.

Aufgrund der klaren funktionalen Trennung zum bestehenden Siedlungsgebiet ist der Standort aus raumplanerischer Sicht als konfliktfrei einzustufen.

Der Standort wird langfristig für ein wachstumsorientiertes und zukunftsfähiges Unternehmen gesichert.

Die notwendige räumliche Abgrenzung zwischen zwei Betrieben mit unterschiedlichen Produktionsschwerpunkten (Mineralfutter bzw. Biostimulanzien) wird ermöglicht.

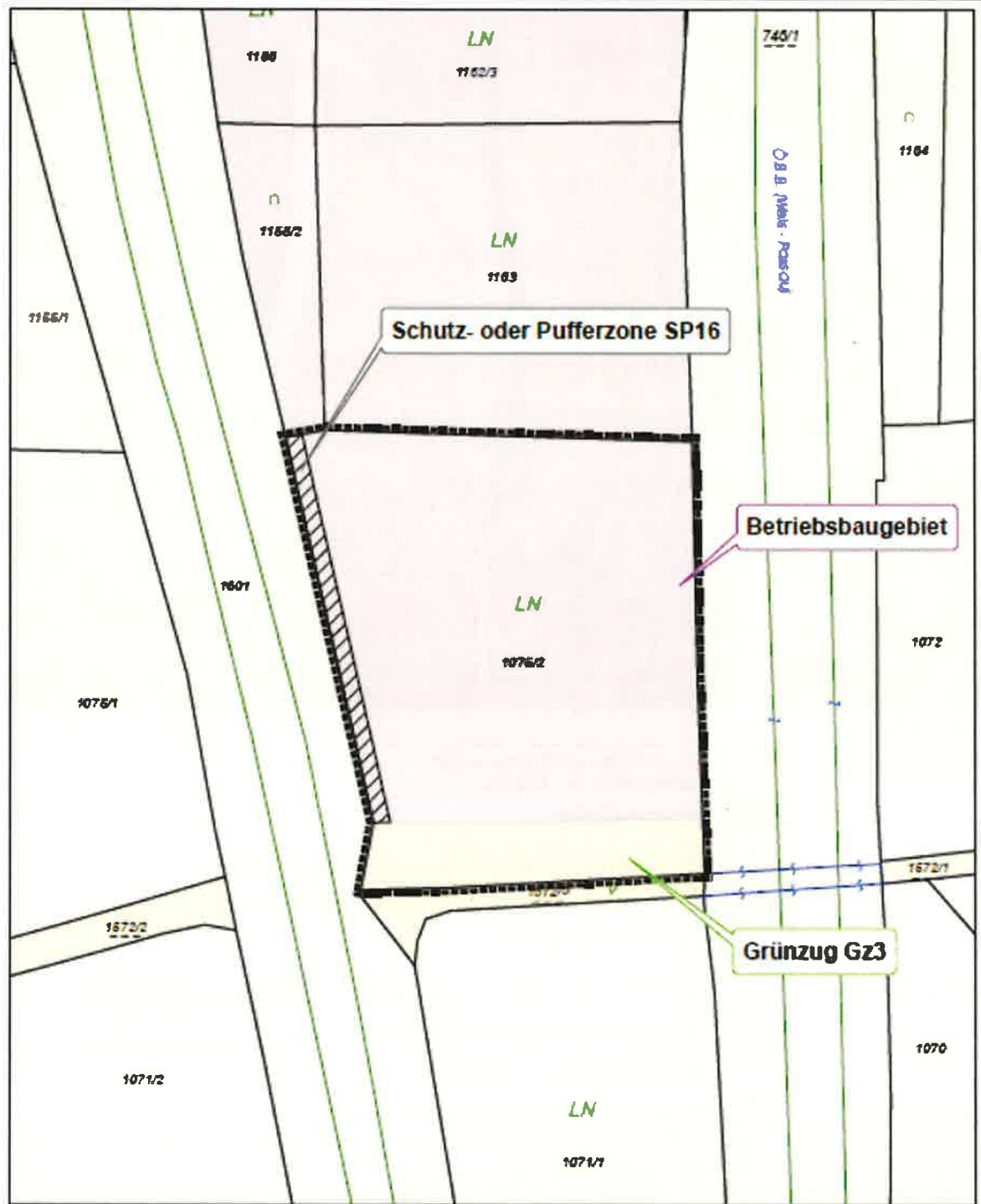
Die geplante Widmung bietet die Grundlage für eine strategische und flexible Weiterentwicklung des Betriebsgeländes.

Die Nutzung des neu zu widmenden Betriebsbaugebietes ist konkret vorgesehen. Die zeitnahe Bebauung ist zudem durch den in dieser Sitzung beschlossenen Baulandsicherungsvertrag gewährleistet.

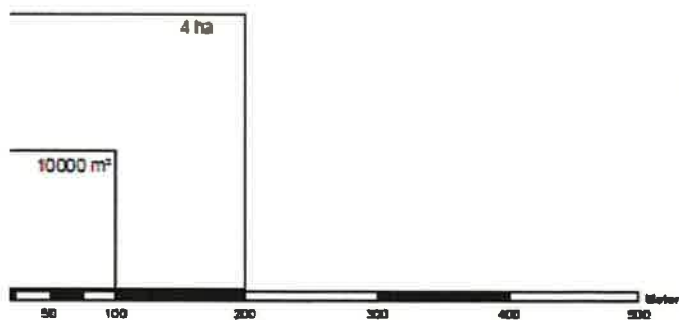
Aufgrund der Anpassungen wurde mit Schreiben vom 3.11.2025 die neue Planaufgabe (Aufgabe zur öffentlichen Einsichtnahme) öffentlich kundgemacht und die Abänderung des Flächenwidmungsplanes auf der Homepage der Marktgemeinde verlautbart.

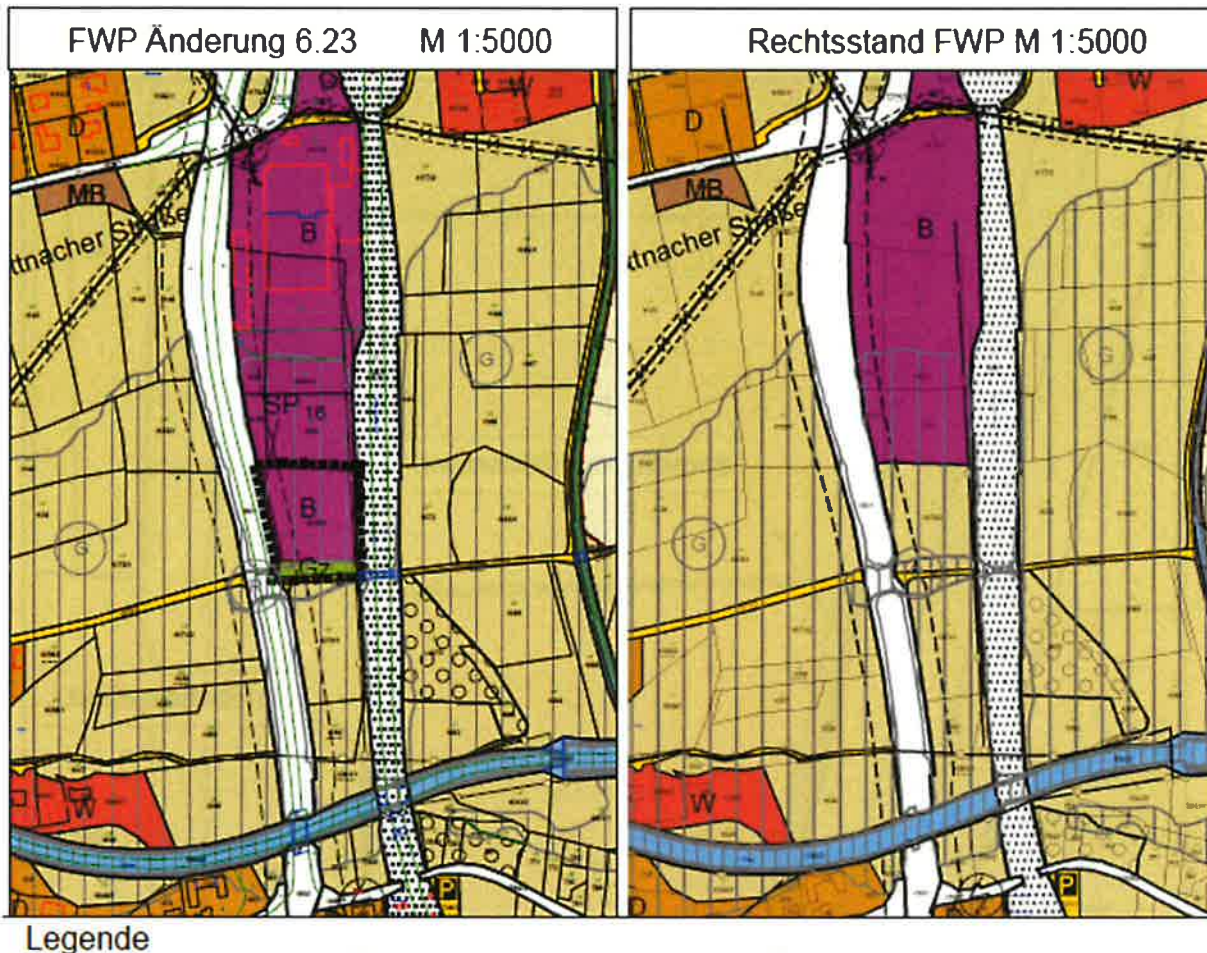
Weiters wurde mit ha. Schreiben vom 06.11.2025 der Grundeigentümer nachweislich über die Änderung der Pläne mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis 1.12.2025 verständigt.

Mappenblattausschnitt M 1:1000



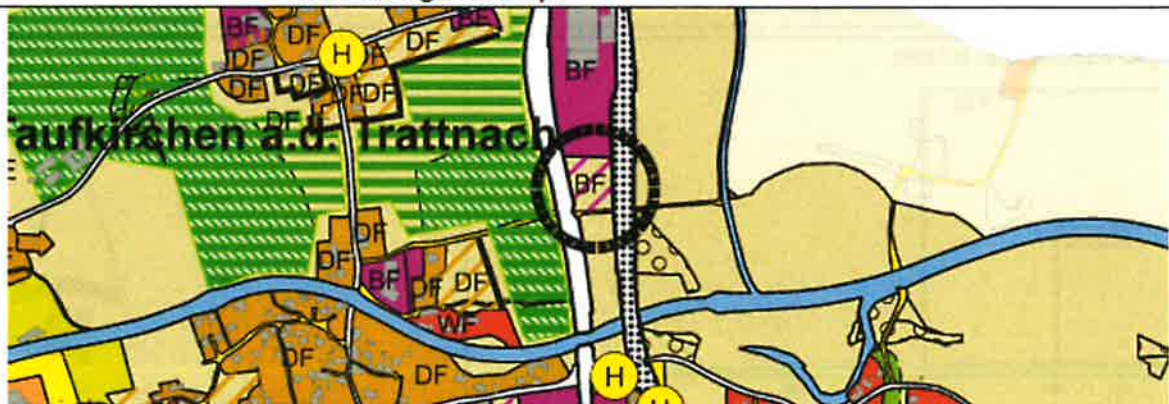
igen - Flächenmaßstab: M 1:5000





Umwidmung von:	Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in:	Betriebsbaugelände Schutz- oder Pufferzone im Bauland Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug Änderungsgebiet aktuell
Ersichtlichmachungen:	G Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung R Rote Zone Bundeswasserbauverwaltung Geogene Risikozone - Risikotyp A
Lage des gesamten Planungsraumes innerhalb des:	W Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm T Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern
	Landesstraßen B mit Schutzzone Abwasserleitung

Ausschnitt Örtliches Entwicklungskonzept



Die gegenständliche Flächenwidmungsplanänderung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Oö. ROG 1994 durchgeführt.

Gemäß Oö. ROG sind die einzelnen Widmungskategorien aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls sind Schutzzonen vorzusehen.

Die Änderung steht somit weder den Planungsinteressen der Gemeinde noch Dritten entgegen.

Aus Sicht der Gemeinde könnte der vorstehenden Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.23 von

Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland in Betriebsbaugebiet sowie Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP16=Hangwasserabflussbereich – ist von jeder Bebauung freizuhalten) sowie Grünfläche mit besonderer Widmung – Grünzug (Gz3 = Bachuferschutz – der Grünzug ist von jeder Bebauung freizuhalten)

aufgrund der Stellungnahme des Ortsplaners, der ausführlichen Interessensabwägung sowie der Grundlagenforschung und durchgeführten Erhebungen sowie der geforderten Ergänzungen bzw. Abänderungen des Amtes der Oö. Landesregierung vom 2.09.2025 die Genehmigung erteilt werden.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, es möge die Genehmigung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.23 (Betriebsbaugebiet Dietensam) erteilt werden.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 9: Baulandsicherungsvereinbarung für Flächenwidmungsplan Nr. 6, Änderung Nr. 23 (Betriebsbaugebiet Dietensam); Teilfläche von Grdst.Nr. 1075/2, KG Roith

Der Gemeinderat befasste sich bereits in seiner Sitzung am 6.07.2021 unter TOP. 6 grundsätzlich mit dem Infrastrukturbeitrag und Festsetzung der Höhe.

Die Umwidmung von Grünland in Bauland ist einerseits gut für das Wachstum und die Entwicklung in der Gemeinde, andererseits entstehen der Gemeinde dadurch sehr hohe Kosten für die Aufschließung des gewidmeten Baulandes.

Die Gemeinde hat gemäß § 15 Abs. 2 Oö. ROG 1994 nach Maßgabe ihrer finanziellen Mittel die Aufgabe, die örtliche Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen. § 16 Abs. 1 des Oö. ROG sieht als privatwirtschaftliche Maßnahme im Sinne des § 15 Abs. 2 insbesondere Vereinbarungen mit den Grundeigentümern (Widmungswerbern) über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung bzw.

Verwertung von Grundstücken vor sowie die Tragung von die Grundstücke betreffenden Infrastrukturkosten.

Für die Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.23 wurde eine Baulandsicherungsvereinbarung im Entwurf erstellt und inhaltlich mit den Vertretern der Firma Schaumann Holding GmbH, abgestimmt, welche zur Beratung und Beschlussfassung wie folgt vorliegt:



Marktgemeindeamt
Taufkirchen an der Trattnach
 4715 Taufkirchen/Tr. 105

09.12.2025

Bearbeiter: Sylvia Pointner
 Tel.Nr.: 07734/4010
 e-mail: gemeinde@taufkirchen-trattnach.ooe.gv.at
www.taufkirchen.at
 UID: AT U 23419502

Baulandsicherungsvereinbarung (BV)

abgeschlossen zwischen

- 3) **Schaumann Holding GmbH**, An der Mühlenau 5, D-25421 Pinneberg, vertreten durch Dr. Hermann Pricker, in der Folge kurz „Eigentümer“, „Grundeigentümer“ oder „Nutzungsinteressent“ genannt

einerseits und

- 4) der **Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach**, 4715 Taufkirchen an der Trattnach 105, vertreten durch den Bürgermeister Gerhard Schaur, in der Folge kurz „Marktgemeinde“ genannt

andererseits wie folgt:

c) Präambel

Gem. § 15 Abs. 2 OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 (OÖ. ROG) in der geltenden Fassung ist die Marktgemeinde verpflichtet, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen nach Maßgabe ihrer finanziellen Mittel zu unterstützen und dabei insbesondere auf Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen.

Der Gemeinderat der Gemeinde hält die raumordnungsrechtliche Regelung gem. § 16 Abs. 1 Ziffer 1 im Sinne der Raumordnungsgrundsätzen und -zielen des OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 in der geltenden Fassung für gerechtfertigt, wenn der Grundstückseigentümer besondere privatrechtliche Verpflichtungen über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung der Grundstücke übernimmt.

Eigentümer des Grundstückes Nr. 1075/2, EZ 472, KG 44025 Roith, ist die Schaumann Holding GmbH.

Das vorgenannte Grundstück ist im derzeit rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde zur Gänze als für die Land- und Forstwirtschaft genützte Fläche – **Grünland** ausgewiesen.

Ein Teil (**ca. 4.722 m² - genaue Parzellierungsaufteilung bzw. Vermessung ist noch erforderlich**) des derzeit zur Gänze als Grünland im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde ausgewiesenen Grundstückes Nr. 1075/2, EZ 472, KG Roith soll im Zuge der Abänderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.23 als Bauland – **Betriebsbaugebiet** sowie **Schutz- oder Pufferzone im Bauland** (SP16= Hangwasserabflussbereich - ist von jeder Bebauung freizuhalten) sowie Grünfläche mit besonderer Widmung – **Grünzug** (Gz3=Bachuferschutz – der Grünzug ist von jeder Bebauung freizuhalten) ausgewiesen werden (**siehe ANLAGE 1 – in weiterer Folge planliche Grundlage des gegenständlichen Vertragsgegenstandes**).

d) Vertragsgegenstand

Verwertung des in der Änderung des Flächenwidmungsplan Nr. 6.23 geplanten und dargestellten Teilgrundstückes Nr. 1075/2, EZ 472, KG 44025 Roith

- 3) Da die Änderung des Flächenwidmungsplanes in Form einer Verordnung einen hoheitsrechtlichen Verwaltungsakt darstellt, zu dem die Marktgemeinde nicht verpflichtet ist, stellt die vom Nutzungsinteressenten angestrebte Umwidmung keinerlei verpflichtende zivilrechtliche Leistung der Marktgemeinde dar. Der gegenständliche Vertrag ist sohin in Bezug auf die Gestaltung des künftigen Flächenwidmungsplans völlig unpräjudiziell.
- 4) Sollte das Vertragsobjekt (Teil 1075/2, EZ 472, KG 44025 Roith) entsprechend der obigen Absichtserklärung bei der Änderung des Flächenwidmungsplanes Nr. 6.23 tatsächlich als Betriebsbaugebiet ausgewiesen werden, so ist im Rahmen dieses Vertrages der Nutzungsinteressent zu nachstehenden Leistungen verpflichtet. Diese Leistungspflicht steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung, dass von der Marktgemeinde tatsächlich die vom Nutzungsinteressenten angestrebte Umwidmung erfolgt.

V. Sicherung der Bebauung

- 6) Die Schaumann Holding GmbH verpflichtet sich gegenüber der Marktgemeinde die umzuwidmende Fläche des Grundstückes Nr. 1075/2, EZ 472, KG 44025 Roith, einer flächenwidmungskonformen Bebauung und Nutzung, innerhalb untenstehender Frist zuzuführen.

Es herrscht Einvernehmen zwischen den Vertragsteilen, dass die erforderliche Schaffung der Bauparzelle aus Grundstück Nr. 1075/2, EZ 472, KG 44025 Roith, aufgrund einer Vermessungsurkunde durch einen dazu befugten Zivilgeometer auf

Grundlage der **beiliegenden ANLAGE 1** aus dem Flächenwidmungsplan, Änderung Nr. 6.23 zu erfolgen hat.

Mit der Bebauung muss innerhalb von sieben Jahren ab allseitiger Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung begonnen werden und hat binnen weiterer drei Jahre ab Baubeginn – spätestens aber zum Ende des 10. Jahres ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung – die Fertigstellung der Bebauung zu erfolgen.

Das Baubewilligungsansuchen für die Errichtung eines Betriebsgebäudes auf der geschaffenen Bauparzelle muss sohin rechtzeitig vor Ablauf von sieben Jahren ab allseitiger Unterfertigung der gegenständlichen Vereinbarung bei der Marktgemeinde eingebracht werden und innerhalb dieser Frist auch mit dem Bau begonnen werden (zumindest Fertigstellung der Bodenplatte des Betriebsgebäudes) und die Beendigung der Bauausführung (Fertigstellungsmeldung) gemäß § 43 OÖ. Bauordnung 1994 idgF. innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 38 OÖ. Bauordnung 1994 idgF, spätestens aber am Ende des zehnten Jahres ab Unterfertigung der gegenständlichen Unterfertigung des gegenständlichen Baulandsicherungsvereinbarung (BV), in Hinkunft auch kurz BV oder Vereinbarung genannt, angezeigt werden.

- 7) Die Erschließung des Grundstücks mit Kanal und öffentlicher Verkehrsfläche ist geplant. Die Trinkwasserversorgung soll über den bestehenden Brunnen der Liegenschaft Dietensam 16 – Fa. Schaumann Holding GmbH) sichergestellt werden.
- 8) Von der unter Vertragspunkt I.1 statuierten Bebauungspflicht kann sich der Grundeigentümer/Nutzungsinteressent selbst befreien, indem er den Vertragsgegenstand oder die nicht bebauten Teile hiervon so rechtszeitig innerhalb der vereinbarten Bebauungsfrist an einen Dritten veräußert oder sonst an Dritte überträgt, dass diese die widmungsgemäße Bebauungsfrist gem. Vertragspunkt I.1 (zumindest erwirkte rechtskräftige Baubewilligung und Fertigstellung der Bodenplatte des Betriebsgebäudes spätestens innerhalb von sieben Jahren ab allseitiger Unterfertigung dieser Vereinbarung und fristgerechte Fertigstellung) jedenfalls einhalten können.

Zur Absicherung der Bebauungspflicht gemäß Pkt. I.1 verpflichtet sich der Nutzungsinteressent/Grundeigentümer für sich und seine Rechtsnachfolger im Falle der Veräußerung oder anderweitigen Übertragung der vereinbarungsgegenständlichen Bauparzelle sämtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen aus dieser Vereinbarung vollinhaltlich auf den Dritten (Erwerber) zu überbinden und müssen sich diese Dritten (Erwerber) in der Erwerburbkunde (Kaufvertrag oder Übertragungsurkunde) verpflichten, in die gegenständliche Vereinbarung und ihre Bestimmungen und Fristen einzutreten. Diese Baulandsicherungsvereinbarung ist grundbücherlich sicherzustellen. **Der Grundbuchseintrag kann auf Antrag gelöscht werden, sobald eine Bebauung auf Grundlage einer rechtskräftigen, genehmigungspflichtigen Baubewilligung erfolgt ist.**

- 9) Sollte eine vertragsgegenständliche, als Bauplatz geeignete Fläche nicht zeitgerecht einer vertragsgemäßen bzw. ordnungsgemäßen Bebauung bzw.

Fertigstellung zugeführt worden sein, so fällt ein Pönale in der im Punkt IV dieser Baulandsicherungsvereinbarung geregelten Höhe an.

Die ordnungsgemäße Bebauung liegt zu diesem Vertragspunkt dann vor, wenn binnen einer Frist von sieben Jahren ab Unterfertigung dieser Vereinbarung zumindest eine rechtskräftige Baugenehmigung für ein Betriebsgebäude erwirkt und zumindest mit dem begonnen worden ist (zumindest Fertigstellung der Bodenplatte) des Betriebsgebäudes), sowie die Fertigstellung innerhalb der im Vertragspunkt I.1 genannten Frist erfolgt.

Zur Absicherung verpflichtet sich der Grundeigentümer, der Marktgemeinde hinsichtlich der neu zu parzellierenden Fläche eine grundbücherlich sichergestellte vertragliche Sicherstellung einzuräumen. Diese Verpflichtung ist spätestens bis zur grundbücherlichen Durchführung der Vermessungsurkunde umzusetzen. Die grundbücherliche Sicherstellung hat mit der Verbücherung der Vermessungsurkunde im Grundbuch für die neu geschaffene Bauparzelle zu erfolgen.

Zur Absicherung der Bebauungspflicht gem. Punkt I.1 gelten auch für Rechtsnachfolger, die unter Vertragspunkt I.3 vereinbarten Bestimmungen.

VI. Aufschließungsbeiträge

Bis zum Beginn der tatsächlichen Bebauung (**für unbebaute Grundstücke, welche im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde gemäß vorzulegender Vermessungsurkunde in Zukunft als Bauland gewidmet sind**) in Verbindung mit Punkt I.1 gemäß des gegenständlichen Vertrages hat der Grundeigentümer der neu zu widmenden bzw. neu zu parzellierenden Bauparzelle gemäß § 25 Abs. 1 OÖ. Raumordnungsgesetz 1994 idgF. (OÖ.ROG), je nach Aufschließung Aufschließungsbeiträge zu entrichten (**gemeindeeigene Abwasserentsorgungsanlage, öffentliche Verkehrsfläche der Marktgemeinde**).

Bei Erteilung einer Baubewilligung **auf der neu zu widmenden bzw. neu zu parzellierenden Bauparzelle** in Verbindung mit Punkt. 1.1 des gegenständlichen Vertrages sind in weiterer Folge seitens des Grundeigentümers bzw. Bauwerbers die Kanalanschlussgebühren in der Höhe der jeweils geltenden Gebührenordnung der Marktgemeinde bzw. ist seitens der Marktgemeinde weiters der Verkehrsflächenbeitrag vorzuschreiben.

VII. Aufklärungspflichten

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, im Falle des Verkaufes der neu zu widmenden bzw. neu zu parzellierenden Bauparzelle, den jeweiligen Erwerber über alle aus raumordnungsrechtlicher Sicht (Flächenwidmungsplan) bestehenden Beschränkungen der Bebau- und Nutzbarkeit des Grundstückes sowie über die Erschließung (Kanal, Wasser, Verkehrsfläche) aufzuklären und eine diese Aufklärung nachweisende Bestimmung in den Verkaufsvertrag aufzunehmen.

VIII. Überbindungspflicht/Konventionalstrafe

- 3) Der Grundeigentümer verpflichtet sich, seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung etwaigen Rechtsnachfolgern im Eigentum des vertragsgegenständlichen Grundstückes zu überbinden, mit der Verpflichtung, dass auch diese wiederum eine gleiche Überbindung – mit Überbindungspflicht – an die Rechtsnachfolger vorzunehmen haben.
- 4) Der Grundeigentümer verpflichtet sich – auch für seine Rechtsnachfolger – im Falle des Zuwiderhandelns gegen die in dieser Vereinbarung statuierten Pflichten, insbesondere die Überbindungspflicht nach Vertragspunkt IV., die Bebauungsvorschriften und Fristen (Punkt I) zur Zahlung einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden, Konventionsstrafe in der Höhe

von € 0,50 pro m² Baulandfläche im ersten Jahr und erhöht sich für jedes weitere Jahr um **weitere € 0,50 pro m² Baulandfläche**, sodass im **10. Jahr** ein Betrag **von € 5,00 pro m² Baulandfläche** erreicht wird,

dies bis zur Errichtung eines widmungsgemäßen Betriebsgebäudes durch die Erwerber/Käufer bzw. deren Rechtsnachfolger bzw. deren Rechtsnachfolger. Dieser Vertrag ist wertgesichert auf Basis des Verbraucherpreisindex 2020, wobei die Indexzahl im Monat dieses Vertragsabschlusses die Basis für die Berechnung bildet. Die Geltendmachung darüberhinausgehender Schadenersatzzahlungen bleibt unberührt.

IX. Sonstiges

- 7) Der gefertigte Bürgermeister erklärt mit seiner Unterschrift, dass
 - d) dieser Vertrag keiner gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf
 - e) der Inhalt dieses Vertrages mit Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Taufkirchen/Tr. am 09.12.2025 vollinhaltlich genehmigt wurde,
 - f) er als auf der Urkunde gefertigter Bürgermeister gem. § 65 OÖ. Gemeindeordnung 1990 idgF. berichtet ist, im Zeitpunkt der Vertragserrichtung für die Marktgemeinde Taufkirchen/Tr. rechtsverbindlich zu zeichnen.
- 8) Sollte, aus welchen Gründen auch immer, dem Ansinnen des Nutzungsinteressenten auf die beabsichtigte Umwidmung nicht entsprochen werden, ist der gegenständliche Vertrag hinfällig und gegenstandslos.
- 9) Sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages gehen auf die Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über. Im Falle einer rechtsgeschäftlichen Verfügung sind die Vertragsparteien verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag an ihre Rechtsnachfolger zu überbinden, wobei ausdrücklich vereinbart wird, das

ungeachtet einer Rechtsnachfolge die Haftung des Nutzungsinteressenten für die hiermit übernommenen vertraglichen Verpflichtungen ausdrücklich weiter bestehen bleibt.

- 10) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis.
- 11) Sollten einige Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam, ungültig oder nichtig sein, berührt dies nicht die Wirksamkeit der sonstigen Vertragsbestimmungen. Anstelle der unwirksamen, ungültigen oder nichtigen Vertragsbestimmungen gilt eine Vertragsbestimmung als vereinbart, die der unwirksamen, ungültigen oder nichtigen Vertragsbestimmungen auf rechtlich zulässigerweise inhaltlich am nächsten kommt.
- 12) Die Vereinbarung wird in einer Ausfertigung errichtet, die der Marktgemeinde zukommen. Der Grundeigentümer erhält eine einfache Kopie.

VI. Kosten/Interessensvertretung

Die Kosten für die Änderung des Flächenwidmungsplanes 6.23 werden vom Grundeigentümer getragen. Sollten mit dem Abschluss dieser Vereinbarung Rechtsgeschäftsgebühren anfallen, so werden diese ebenfalls vom Grundeigentümer übernommen, der auch die Kosten der Gebühren im Zusammenhang mit der grundbücherlichen Durchführung des Baulandsicherungsvertrages zu tragen hat.

Die Kosten einer Rechtsberatung hat jeder Vertragspartner selbst zu tragen.

VII. Gerichtsstand

Für den Fall allfälliger Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag vereinbaren die Vertragsparteien die sachliche und örtliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Grieskirchen.

Taufkirchen/Tr., am 00.00.2025

.....
**Marktgemeinde Taufkirchen/Tr. vertreten
durch Bürgermeister Gerhard Schaur**

Taufkirchen/Tr., am 00.00.2025

**Fa. Schaumann Holding GmbH. vertreten
durch Dr. Hermann Pricker**

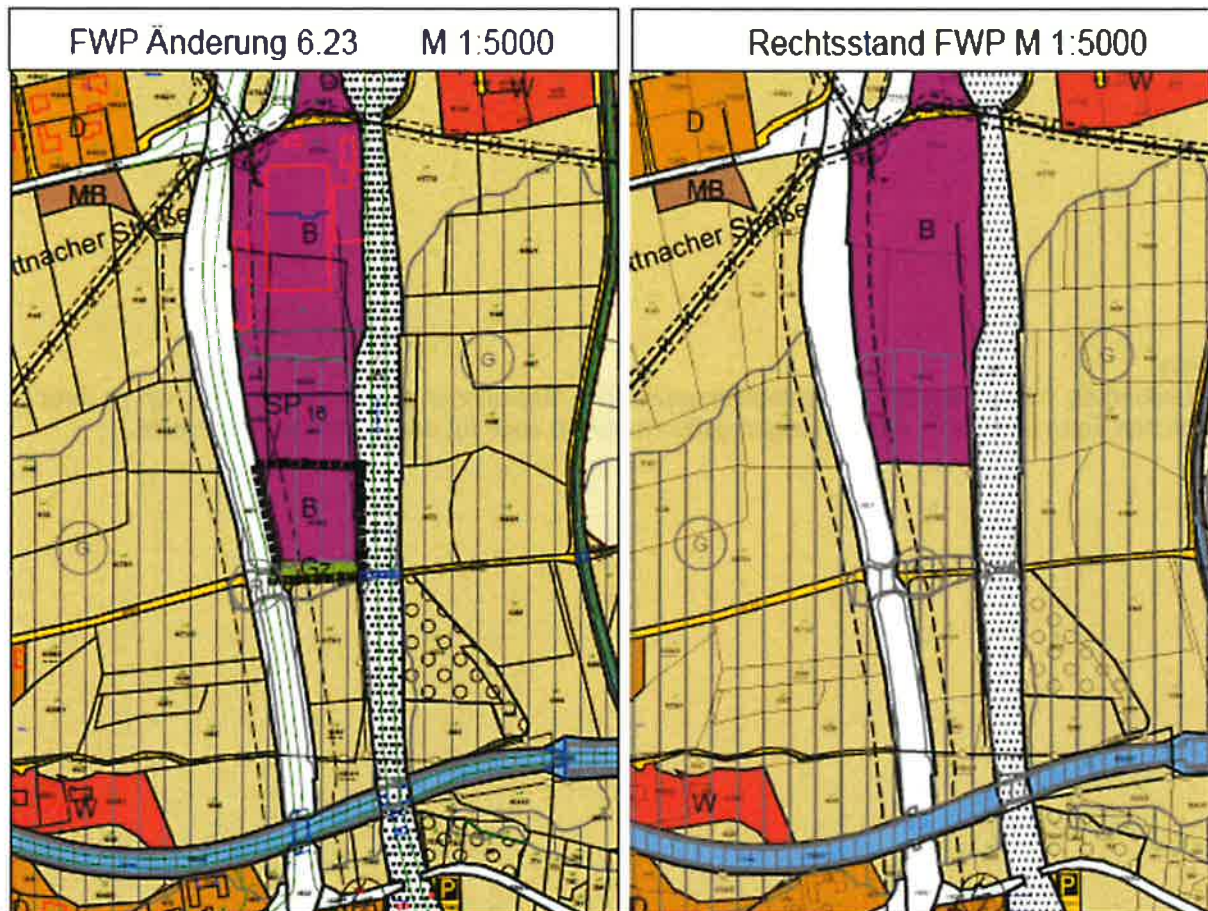
Hinweis:

Der Lesbarkeit halber werden geschlechterspezifische Bezeichnungen in der Regel nur in ihrer männlichen Form angeführt. Alle Aussagen gelten natürlich auch für das weibliche Geschlecht.

ANLAGE 1

Betroffene Teilfläche:

Grundstück	KG	Widmung	Fläche
1075/2	44025 Roith	Betriebsbaugebiet davon SP16 (Schutz-/Pufferzone) Grünzug Gz3	ca. 4.722 m ² ca. 216 m ² ca. 697 m ²



Legende

Umwidmung von:		Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
in:		Betriebsbaugebiet
		Schutz- oder Pufferzone im Bauland SP16 = Hangwasserabflussbereich - ist von jeder Bebauung freizuhalten
		Grünfläche mit besonderer Widmung - Grünzug Gz3 = Bachuferschutz - der Grünzug ist von jeder Bebauung freizuhalten
		Änderungsgebiet aktuell
Ersichtlichmachungen:		Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung
		Rote Zone Bundeswasserbauverwaltung
		Geogene Risikozone - Risikotyp A
...age des gesamten Planungsraumes innerhalb des:		Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm Trinkwassernutzung aus Tiefengrundwässern
		B137 --- Landesstraßen B mit Schutzzone
		Abwasserleitung

Die Festlegung der Frist für den Beginn der Bebauung mit sieben Jahren – und nicht wie oftmals üblich fünf Jahren – wurde gewählt, um den besonderen Rahmenbedingungen bei der Errichtung eines Betriebsgebäudes Rechnung zu tragen. Insbesondere bei gewerblichen Bauvorhaben ist regelmäßig von längeren Planungs-, Genehmigungs- und Finanzierungsprozessen auszugehen. Die Verlängerung der Frist trägt daher den erfahrungsgemäß umfangreicheren Vorbereitungsarbeiten, der Einholung fachspezifischer Gutachten sowie den Abstimmungen mit Förderstellen und Behörden angemessen Rechnung.

Zudem ermöglicht die siebenjährige Frist dem Bauwerber eine realistische und wirtschaftlich vertretbare zeitliche Disposition zur Einbringung des Baubewilligungsansuchens und zum fristgerechten Beginn der Bauausführung.

Durch die Festlegung der siebenjährigen Frist wird somit eine ausgewogene Lösung geschaffen, die sowohl die Interessen der Gemeinde an einer zeitnahen Umsetzung des Projektes berücksichtigt als auch den tatsächlichen Anforderungen und Vorlaufzeiten gewerblicher Bauvorhaben gerecht wird.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

In der Diskussion wurde durch GRM. AFFENZELLER nachgefragt, warum die Pönale hier gestaffelt ist.

Die gestaffelte Pönale wurde auf Wunsch der Firma gewährt, um einem großen Betrieb mehr Zeit zu geben, und ist mit dem Land abgestimmt.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, die vorliegende Baulandsicherungsvereinbarung zur Flächenwidmungsplanänderung Nr. 6.23 (Betriebsbaugebiet Dietensam) gemäß dem Entwurf zu genehmigen und deren Abschluss zu beschließen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 10: E-Ladestation; Betriebsführungsvertrag

Der Vertrag regelt die Errichtung und die anschließende Betriebsführung einer E-Ladestation durch die Energie AG Oberösterreich, die den Betrieb mit Strom aus 100 % erneuerbaren Energien sicherstellt und damit die Elektromobilität fördert.

Die E-Ladestation ist täglich, auch an Wochenenden, rund um die Uhr zugänglich und kann von mehrspurigen Elektrofahrzeugen genutzt werden. Sie steht der breiten Öffentlichkeit offen, und das Parken am Standort ist grundsätzlich für alle Personen kostenlos erlaubt.

Die Energie AG übernimmt sämtliche operativen Tätigkeiten, einschließlich Stromlieferung, Datenmanagement, Abrechnung der Ladevorgänge sowie die jährliche technische Inspektion der Ladestation.

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Betriebs wird eine rund um die Uhr erreichbare Service-Hotline bereitgestellt und reagiert unverzüglich auf Störungen. Demgegenüber sind wir verpflichtet, das Gelände der Ladestation auf eigene Kosten instand zu halten, einschließlich Schneeräumung und Pflege der Grünanlagen. Zudem für die Behebung von hardwarebezogenen Schäden und hat eine entsprechende Versicherung abzuschließen.

Man sollte mindestens einen exklusiv für Elektrofahrzeuge vorgesehenen Stellplatz bereitstellen. Wir erhalten von der Energie AG eine variable Vergütung für abgerechnete Ladevorgänge von 0,04 Euro/kWh exkl. Ust. Die Vergütung erfolgt jährlich bezogen auf das Kalenderjahr im Nachhinein innerhalb von 60 Tagen.

Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft, läuft unbefristet und kann von beiden Parteien frühestens drei Jahre nach Abschluss mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Jahresende beendet werden.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, den vorliegenden Betriebsführungsvertrag für die E-Ladestation mit der Energie AG Oberösterreich gemäß dem vorliegenden Entwurf zu genehmigen und den Vertragsabschluss zu beschließen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 11: Wohnungsvergabe; Mietwohnhaus Taufkirchen 45 (Lehrerwohnhaus)

Im gemeindeeigenen Wohnhaus Taufkirchen 45 ist die nördlich im EG gelegene Wohnung zu vergeben. Die Wohnung hat eine Fläche von ca. 49 m².

Am 28.11.2025 langte ein Wohnungsansuchen von Herrn De Sousa Vinagre, Grieskirchen, ein. Herr De Sousa Vinagre ist portugiesischer Staatsbürger.

Die Wohnung wurde generalsaniert und ist seitdem leerstehend. Bisher gab es keine geeigneten Wohnungswerber für diese Wohnung.

Die Richtwertmietzinsen werden alle zwei Jahre an den Verbraucherpreisindex angepasst. Die nächste Anpassung des Richtwertmietzinses würde unter den alten Bedingungen am 1. April 2025 erfolgen, doch das 4. Mietrechtliche Inflationslinderungs-gesetz (4. MILG) sieht vor, dass diese Anpassung entfällt.

Beispiele aktueller Richtwerte (ab 1. April 2023):

Wien: 6,67 €/m²

NÖ: 6,85 €/m²

OÖ: 7,23 €/m²

Salzburg: 9,22 €/m²

Steiermark: 9,21 €/m²

Tirol: 8,14 €/m²

Vorarlberg: 10,25 €/m².

Lt Beschluss GR 09/2023 vom 28.03.2023 wird ein 20 %iger Abschlag zum Richtwert gewährt. Als Begründung für den Abschlag wurde die Lage, Ausstattung und Alter des Objekts (Schule, Straße, kein Balkon, kein eigener Garten) angeführt.

Richtwert € 7,23/m²

Abschlag 20 % € 1,45

Preis je m² € 5,78

Wohnung ca. 49 m² x € 5,78 = € 283,22

Für die erstmalige Erstellung des Mietvertrages wird eine Pauschalgebühr von € 150,00 in Rechnung gestellt. Weiters sind als Kautions 3 Monatsmieten zu entrichten.

Nachstehender Mietvertrag könnte daher beschlossen werden:



MIETVERTRAG

abgeschlossen am untenstehenden Ort und Tag zwischen

- 1. Marktgemeindeamt Taufkirchen an der Trattnach,
vertreten durch den Bürgermeister,
4715 Taufkirchen an der Trattnach 105**

als vermietende Partei einerseits und

- 2. Du Sousa Vinarge Petro-Nuno, geb. 06.01.1978
Ziegelleithen 4/19
4710 Grieskirchen**

als Mietpartei andererseits.

I. Rechtsbestand

Die Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach ist aufgrund des Kaufvertrages vom 30.10.1962 Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 612 Katastralgemeinde 44025 Roith, beim Bezirksgericht Grieskirchen, bestehend aus dem Grundstück Nr. 1381/4 Baufl. (10) Gärten (10) mit dem Haus Taufkirchen 45, 4715 Taufkirchen an der Trattnach, im unverbürgten Katastralausmaß von 472 m².

Die Wohnung im Untergeschoß, nördlicher Teil, im Ausmaß ca. 49 m² sowie 1 Autoabstellplatz bilden den Vertragsgegenstand.

II. Gegenstand

Die vermietende Partei vermietet hiermit nachstehend angeführte, näher bezeichnete Räumlichkeiten und Flächen:

1. zur ausschließlichen Benützung:

nördlich im Untergeschoß gelegene Wohnung bestehend aus Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Vorraum; samt Kellerraum

2. zur Mitbenützung:

Waschküche / Trockenraum im Keller, Rasenfläche im Garten
an die Mietpartei, und diese erklärt die Vertragsannahme.

III. Beschreibung des Mietobjekts

Die Mietpartei hat eine eingehende Besichtigung der anzumietenden Räumlichkeiten durchgeführt und ist ihr der genaue Umfang derselben sowie der Zustand des Bestandobjektes genau bekannt. Das Bestandobjekt ist nicht möbliert.

Die Mietpartei bestätigt mit ihrer Unterschrift, 2 Schlüssel, welche den Hauseingang und die Wohnung sperren sowie 1 Schlüssel für den Kellerraum, ausgehändigt erhalten zu haben.

IV. Beginn/Dauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.01.2026 und wird auf die Dauer von drei Jahren, sohin bis 31.12.2028 abgeschlossen. Es endet daher, ohne dass es einer Aufkündigung bedarf, am 31.12.2028.

Die vermietende Partei ist jedoch berechtigt, die sofortige Auflösung des Mietverhältnisses zu begehren, wenn

- a) die Mietpartei mit der Bezahlung des Mietzinses einen Monat hindurch in Verzug geraten und den Rückstand trotz schriftlicher Mahnung nicht binnen vierzehn Tagen abdecken sollte;
- b) über das Vermögen der Mietpartei das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung eines derartigen Verfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird;
- c) die Mietpartei einen erheblich nachteiligen Gebrauch vom Mietobjekt macht oder sonst gegen eine wesentliche Vertragsbestimmung verstößt und trotz schriftlicher Beanstandung und Setzung einer angemessenen Nachfrist den vertragswidrigen Zustand nicht beseitigen sollte;
- d) die Mietpartei das Mietobjekt untervermieten oder unentgeltlich oder entgeltlich ganz oder teilweise an einen Dritten weitergeben würde.

Der vermietenden Partei steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der Kündigungsgründe der §§ 30 oder 31 MRG das Vertragsverhältnis vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist des § 560 Abs. 1 Zi. 2 lit. d ZPO (ein Monat) aufzukündigen. Dies gilt also insbesondere bei qualifiziertem Mietzinsrückstand, erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes durch die Mietpartei, Schimmelbildung wegen mangelhafter Belüftung des Mietobjektes oder Verletzung des im Punkt XI. vereinbarten Untermiet- und Weitergabeverbotes.

Die Mietpartei kann gemäß § 29 Abs 2 MRG vor Ablauf der bedungenen Zeit frühestens nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses die Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen 3-monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten erklären. Dies bedeutet, das Mietverhältnis kann seitens der Mietpartei frühestens nach 16 Monaten beendet werden.

V. Mietzins

Die Mietpartei verpflichtet sich, für das im Punkt II. bezeichnete Mietobjekt pauschal einen monatlichen Hauptmietzins von € 283,22
 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (derzeit 10 %) € 28,54
 gesamt € 311,54
 in Worten: dreihundertelf 54/100, beginnend mit 01.01.2026 monatlich im Vorhinein
 abzugsfrei bei fünftägigem Respiro mittels Abbuchungsauftrag an die vermietende Partei auf
 ein von dieser bekanntzugebendes Konto zu bezahlen.

VI. Wertsicherung

Der vorstehend genannte Mietzins ist wertgesichert auf der Basis des Index der Verbraucherpreise 2020 der Bundesanstalt Statistik Österreich. Ausgangsbasis ist die für den Monat der Vertragsunterfertigung zu verlautbarende Indexzahl. Änderungen sind solange nicht zu berücksichtigen, als sie fünf Prozent des bisher maßgebenden Betrages nicht übersteigen. Wird diese Spanne erstmals überschritten, so ist die gesamte Änderung zu berücksichtigen und es bildet die jeweils erste außerhalb der Freigrenze gelegene Indexzahl den Ausgangsindex für die weitere Freigrenze von fünf Prozent. Die Vertragspartner sind berechtigt, die sich aus den Indexveränderungen ergebenden Beträge innerhalb der Verjährungsfrist auch rückwirkend einzufordern. Die Nichtberechnung bzw. Nichteinhebung gilt unabhängig von der Dauer nicht als Verzicht.

VII. Betriebskosten

Die Mietpartei verpflichtet sich, die anteiligen Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben gemäß den §§ 21 ff MRG in der derzeit geltenden Fassung zu bezahlen und gleichzeitig mit dem Mietzins in Form eines monatlichen Pauschalbetrags zu entrichten.

Dieser Pauschalbetrag wird zunächst mit € 50,00
 (in Worten: Euro fünfzig) angenommen. Jährlich im Nachhinein erfolgt anhand der tatsächlich anerlaufenen Betriebskosten eine Abrechnung, wobei binnen vierzehn Tagen nach Betriebskostenabrechnung der sich ergebende Ausgleich in Form einer Nachzahlung oder Rückzahlung vorzunehmen ist und die Festsetzung der künftigen monatlichen Pauschalzahlung erfolgt.

Darüber hinaus hat die Mietpartei die Kosten des elektrischen Stroms und – soweit vorhanden - Radio- oder Rundfunkgebühren, Kosten eines allfälligen Fernsehanschlusses, Internet sowie Telefonkosten direkt dem jeweiligen Unternehmen zu bezahlen, wobei ihr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinerlei Anspruch auf Ablöse gegenüber der vermietenden Partei zusteht.

VIII. Haushaltsversicherung

Die Mietpartei verpflichtet sich, rechtzeitig vor Mietbeginn eine eigene angemessene Wohnungsinhaltsversicherung (Haushaltsversicherung) abzuschließen und der vermietenden Partei spätestens bei Vertragsunterfertigung den Nachweis über den Abschluss und die fristgerechte Zahlung zu erbringen. Sie verpflichtet sich weiters, diese Wohnungsinhaltsversicherung während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses aufrecht zu erhalten und der vermietenden Partei jeweils durch Übermittlung einer Kopie des Einzahlungsbeleges die rechtzeitige Bezahlung der Versicherungsprämie nachzuweisen.

IX. Rechte und Pflichten der Mietpartei

Die Mietpartei ist berechtigt, den Mietgegenstand dem Vertrag gemäß als Wohnung zu gebrauchen und zu benützen.

Sie ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in ordentlichem Zustand zu erhalten und pfleglich zu behandeln und bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder in ordentlichem, lediglich der normalen Abnutzung entsprechenden, Zustand, besenrein und ggf. fachmännisch neu ausgemalt, zurückzustellen. Bohrlöcher und ähnliches sowie Beschädigungen der Wände, etc. sind fachmännisch zu verkitten.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltungspflicht im Sinne des § 1096 Abs. 1 ABGB zur Gänze die Mietpartei trifft. Die Mietpartei ist daher gehalten, sämtliche sonstigen auftretenden Schäden innerhalb des Bestandsobjektes auf eigene Kosten durch befugte Gewerbsleute beheben zu lassen, dies ohne jeglichen Rückersatzanspruch.

Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist die vermietende Partei berechtigt, sofort eine Fachfirma mit den Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten zu betrauen, wobei sich die Mietpartei verpflichtet, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnungsbestandteile zu bezahlen.

Bei der Nutzung des Mietobjektes und aller freien Flächen ist darauf zu achten, dass die Mitbewohner nicht durch übermäßigen Lärm oder sonst wie gestört werden.

Darüber hinaus ist die Mietpartei verpflichtet, den Mietgegenstand im Winter im erforderlichen Ausmaß zu beheizen sowie zu lüften und ernste Schäden am Mietobjekt oder an der Substanz des Hauses bei sonstiger Schadenersatzpflicht unverzüglich der vermietenden Partei zu melden.

Sie haftet im Übrigen der vermietenden Partei für alle Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen und welche durch ihr Verschulden oder durch das Verschulden ihrer Erfüllungsgehilfen entstehen.

Die Mietpartei ist verpflichtet, ob dem zugeordneten Parkplatz für die Schneeräumung zu sorgen und die vermietende Partei diesbezüglich klag- und schadlos zu halten

Der Mietpartei ist eine Tierhaltung nur nach vorhergehender ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch die vermietende Partei gestattet.

Das Anbringen einer SAT-Fernseh-Antenne ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der vermietenden Partei nicht gestattet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Müllplatz samt Mülltonnen. Es ist auf die Einhaltung der Mülltrennung und von Ordnung und Sauberkeit seitens der Mietpartei zu achten.

Die Stiegen und das Stiegenhaus sowie alle Fluchtwege sind frei zu halten. Das – auch bloß kurzfristige – Abstellen von Gegenständen durch die Mietpartei ist verboten.

Das Trocknen der Wäsche ist im Trockenraum oder auf der Wäschespinne im Garten vorzunehmen. Das Wäschetrocknen im Mietobjekt ist nicht gestattet.

In Türen und Fliesenbelege dürfen keine Löcher gebohrt werden, Parkettböden dürfen nicht beklebt werden.

Aus zeitweisen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Licht-Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen- udgl. kann die Mietpartei gegenüber der vermietenden Partei keine Schadenersatzansprüche ableiten, sofern diese nicht zumindest grob fahrlässig gehandelt hat.

X.

Bauliche Veränderungen

Die Mietpartei ist nicht berechtigt, ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der vermietenden Partei irgendwelche baulichen Veränderungen am Mietgegenstand vorzunehmen. Auch bei Zustimmung sind beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand durch die Mietpartei der vermietenden Partei unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass die vermietende Partei alle eigenen Interessen sowie jene des Hauses und der übrigen Bewohner wahrnehmen kann.

Mit Beendigung des Mietverhältnisses gehen sämtliche Investitionen der Mietpartei entschädigungslos ins Eigentum der vermietenden Partei über. Die Mietpartei ist jedoch berechtigt, solche Investitionen, welche ohne Schäden für das Mietobjekt entfernt werden können, auf eigene Kosten wegzunehmen.

Die vermietende Partei kann jedoch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Mietobjektes auf Kosten der Mietpartei verlangen.

XI.

Besichtigung

Die vermietende Partei verpflichtet sich, die Mietpartei in dem bedungenen Gebrauch und Genuss des Mietgegenstandes nicht zu stören. Es ist ihr jedoch gestattet, das Mietobjekt nach

Voranmeldung zu besichtigen, außer bei Gefahr in Verzug, wo ein Betreten des Mietobjektes jederzeit möglich ist.

Im Falle der Auflösung des Mietverhältnisses ist die vermietende Partei oder ein von ihr Beauftragter berechtigt, den Mietgegenstand mit möglichen Nachmietern während des aufrechten Mietverhältnisses nach Voranmeldung zu besichtigen.

XII.

Untervermietung, Rechtsnachfolge

Eine gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe an Dritte ist der Mietpartei nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der vermietenden Partei gestattet.

XIII.

Verwendungszweck

Das Mietobjekt dient der Mietpartei ausschließlich für Wohnzwecke.

Eine Änderung der Benützungsart bedarf der vorhergehenden ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der vermietenden Partei.

XIV.

Aufrechnungsverbot

Eine Aufrechnung von Forderungen der Mietpartei, welcher Art auch immer, gegen Forderungen der vermietenden Partei ist ausgeschlossen.

XV.

Kosten und Gebühren

An den mit der Errichtungskosten dieses Mietvertrages beteiligt sich die Mietpartei im Umfang von pauschal € 150,-. Eine Rechtsgeschäftsgebühr fällt gemäß § 33 TP 5 Abs. 4 Z. 1 GebG nicht an.

XVI.

Anfechtungsverzicht

Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, über die Mietbedingungen von mit dem Mietobjekt vergleichbaren Objekten informiert zu sein und die Bedingungen dieses Mietvertrages im Hinblick auf die gleichwertigen Leistungen und Gegenleistungen sowohl als objektiv angemessen als auch den wirtschaftlichen Verhältnissen und Absichten der Vertragsparteien entsprechend anzuerkennen, sodass eine Anfechtung dieses Vertrages wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes, Irrtums oder Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie von anderen Ansprüchen, aus welchem Rechtstitel auch immer, jedenfalls ausgeschlossen ist. Dieser Anfechtungs- und Anpassungsverzicht gilt auch für ausdrücklich oder konkludent zugesicherte Eigenschaften

XVII.**Kaution**

Zur Abdeckung aller Forderungen, die der vermietenden Partei aus diesem Mietverhältnis erwachsen, leistet die Mietpartei bei Vertragsabschluss eine Kaution in Höhe von drei Bruttomonatsmieten inklusive Betriebskosten, sohin von abgerundet € 934,62 in Worten: Euro neunhundertvierunddreißig 62/100 auf das Konto der vermietenden Partei IBAN AT69 3473 6000 0191 0223, BIC RZOOAT2L736.

Bei Inanspruchnahme der Kaution während der Mietdauer ist die Mietpartei verpflichtet, die Kaution unverzüglich nach Aufforderung durch die vermietende Partei auf den ursprünglichen Kautionsbetrag aufzufüllen, widrigenfalls die vermietende Partei zur sofortigen Auflösung des Mietvertrages berechtigt ist.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses verpflichtet sich die vermietende Partei, fünfzig Prozent des Kautionsbetrages binnen zwei Wochen nach ordnungsgemäßer Rückstellung des Mietobjektes und fünfzig Prozent binnen zwei Wochen nach Vorliegen der nächsten Betriebskostenabrechnung an die Mietpartei zurückzuzahlen, soweit die Kaution nicht durch ihre Forderungen aus dem gegenständlichen Vertragsverhältnis in Anspruch genommen wird. Die vermietende Partei ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Kaution zu den genannten Zwecken zu verwenden.

XVIII.**Gerichtsstand**

Für alle aus diesem Mietverhältnis allenfalls sich ergebenden Streitigkeiten unterwerfen sich die Vertragsparteien ohne Rücksicht auf Art und Wert des Streitgegenstandes dem Gerichtsstand des Bezirksgerichtes Grieskirchen.

XIX.**Hausordnung**

Die Mietpartei verpflichtet sich, die Hausordnung des Wohnhauses Taufkirchen 45, 4715 Taufkirchen an der Trattnach, zu befolgen und sämtliche auf den Mietgegenstand bezogenen behördlichen Vorschriften einzuhalten. Diese wird als Anlage zu diesem Vertrag vereinbart und ausgehändigt.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass die Lagerung leicht entzündbarer oder gesundheitsschädlicher Stoffe in und außerhalb der Mieträume strengstens untersagt ist. Zur Vermeidung witterungsbedingter Schäden verpflichtet sich die Mietpartei dafür Sorge zu tragen, dass Türen und Fenster sowohl innerhalb des Mietobjektes, als auch in den übrigen Teilen des Hauses bei Wind, Regen, Schnee und Frost ordnungsgemäß geschlossen werden. Weiters sind die Mieträume ordnungsgemäß zu lüften und zu heizen.

Darüber hinaus sind die Wasserleitungen bei Unterbrechung der Wasserversorgung oder längerer Abwesenheit der Benutzer abzusperren. Wasserleitungshähne und WC-Spülungen sind stets dicht zu halten.

Festgehalten wird weiters, dass auf Allgemeinflächen, insbesondere in den Gängen bzw. Stiegenhäusern nichts abgestellt werden darf.

XX.

Gemeinderatsitzung

Der gegenständliche Mietvertrag wurde in der Gemeinderatsitzung vom 09.12.2025 genehmigt.

XXI.

Allgemeines

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für das Abgehen vom Schriftlichkeitserfordernis.

2. Bei Zahlungsverzug verpflichtet sich die Mietpartei, an die vermietende Partei Verzugszinsen in Höhe von 6 % per anno bzw. die nachgewiesenen, allfälligen höheren Fremdmittelzinsen zu ersetzen. Ebenso wird eine Mahngebühr in Höhe von Euro 30,- für jede Mahnung vereinbart.

Darüber hinaus haftet die Mietpartei der vermietenden Partei im Falle eines sie treffenden Verschuldens für alle aus einer verspäteten Zahlung resultierenden, der Vermieterseite zur notwendigen Rechtsverfolgung entstandenen, Kosten einschließlich Prozess- und Vertretungskosten.

3. Die Mietpartei verpflichtet sich, sämtliche erhaltenen Schlüssel nach Beendigung des Mietverhältnisses an die vermietende Partei vollzählig zurückzustellen. Bei Verlust eines Schlüssels ist Ersatz zu leisten. Schlüssel dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der vermietenden Partei vervielfältigt werden.

4. Die Mietpartei verpflichtet sich, den in diesem Vertrag vereinbarten Mietzins sowie die Betriebskosten auch nach formeller Beendigung des Mietverhältnisses (nach Ablauf der vereinbarten Mietvertragsdauer oder nach ordnungsgemäßer Kündigung oder Auflösung ab dem jeweiligen Auflösungszeitpunkt) für den gesamten Zeitraum der verspäteten Rückstellung des Mietobjektes als Entschädigung an die vermietende Partei zu entrichten. Dies gilt auch bei unvollständiger Räumung. Die Mietpartei ist verpflichtet, die Räumung des Mietobjektes und die sonstigen sie bei Beendigung des Mietverhältnisses treffenden Obliegenheiten, insbesondere auch die Reinigung des Bestandsobjektes, und ggf. das Ausmalen so rechtzeitig durchzuführen bzw. zu veranlassen, dass der Mietgegenstand von der vermietenden Partei unmittelbar nach Vertragsende weiter verwendet werden kann. In diesem Zusammenhang vereinbaren die Vertragsteile eine Konventionalstrafe in Höhe einer Monatsmiete inklusive Betriebskostenkonto, falls das Mietobjekt von der Mietpartei nicht zum vereinbarten oder gerichtlich festgesetzten Räumungstermin übergeben wird. Die vermietende Partei ist auch berechtigt, einen darüber hinaus gehenden Schaden ebenfalls geltend zu machen.

5. Alle in diesem Vertrag nicht ausdrücklich aufgezählten Zugeständnisse seitens der vermietenden Partei an die Mietpartei stellen bittweise Gestattungen (Prekarien) dar, soweit sie nicht sofort oder nachträglich schriftlich bestätigt werden.
6. Mehrere Mietparteien haften aus diesem Vertragsverhältnis zur ungeteilten Hand.
7. Soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart wurde, gelten für das Mietverhältnis die einschlägigen Bestimmungen des MRG und ABGB in der jeweiligen gültigen Fassung.
8. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam, nichtig oder anfechtbar sein, so wird hievon die Gültigkeit seiner übrigen Bestimmungen nicht berührt.
9. Solange der vermietenden Partei keine andere Zustelladresse der Mietpartei nachweislich schriftlich zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Anschrift des Mietobjekts mit der Wirkung, dass sie der Mietpartei als zugekommen gelten. Die Mietpartei erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass Zusendungen an sie auch in elektronischer Form (E-Mail) erfolgen.
10. Die Mietpartei ist verpflichtet, sich um eine allenfalls notwendige grundverkehrsbehördliche Genehmigung (Freizeitwohnsitz, Vorbehaltsgebiet, Rechtserwerb durch Ausländer) bei sonstiger vollständiger Schadloshaltung der vermietenden Partei zu kümmern. Die Gültigkeit dieses Mietvertrages ist diesfalls durch die allenfalls erforderliche rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Bezirksgrundverkehrsbehörde aufschiebend bedingt.
11. Die Parteien wurden über die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises BGBl. I. Nr. 137/2006 seitens der Vertragsverfasserin informiert und belehrt, insbesondere wurde auf die Rechtsfolgen der unterlassenen Vorlage eines Energieausweises gemäß den § 5 ff. hingewiesen.

Taufkirchen a.d.Tr., am 09.12.2025

.....
Vermietende Partei

.....
Mietpartei

Anlage ./A: Energieausweis

Anlage ./B: Hausordnung

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, den vorliegenden Mietvertrag für die Wohnung im Wohnhaus Taufkirchen 45 gemäß dem vorliegenden Entwurf zu genehmigen und den Abschluss des Mietvertrages zu beschließen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 12: Härteausgleichs-Kriterien

- a) **Unrechte Hebesätze**
- b) **Freizeitwohnungspauschale**
- c) **RVS-Winterdienst**
- d) **Gebührenerhöhung Kultursaal**

a) **Unechte Hebesätze**

Aufgrund des Nichtausgleichens des Gemeindebudgets für das Jahr 2026 ist die Gemeinde verpflichtet, die Härteausgleichskriterien einzuhalten. Zu diesen Kriterien zählt auch die Festsetzung der sogenannten unechten Hebesätze im Bereich der Gemeindeabgaben.

Die vorliegende Hebesatzverordnung 2026 enthält die entsprechenden Hebesätze und Gebühren, die zur Erfüllung dieser Vorgaben notwendig sind. Es wird daher ersucht, die Verordnung gemäß den gesetzlichen Anforderungen zu beschließen, damit die Voraussetzungen für den Härteausgleich erfüllt werden können.

Kurze Zusammenfassung der Hebesatzverordnung 2026

Grundsteuer

- Grundsteuer A: **500 %** des Steuermessbetrags
- Grundsteuer B: **500 %** des Steuermessbetrags

Hundeabgabe

- Wach- und Berufshunde: **30 Euro je Hund**
- Alle übrigen Hunde: **50 Euro je Hund**

Kanalgebühren

- Mindestanschlussgebühr: **4.450 Euro**
- Mindestanschlussgebühr je m² nach Bemessungsgrundlage: **26,40 Euro**
- Grundgebühr jährlich: **354 Euro je Anschluss**
- Verbrauchsabhängige Gebühr (Belastungseinheiten): **58 Euro je BE**
- Verbrauchsabhängige Gebühr BAV Grieskirchen: **1,80 Euro je m³**

Abfallgebühren

- 90-Liter-Tonne pro Entleerung: **10 Euro**
- 60-Liter-Sack pro Entleerung: **10 Euro**
- Umrechnung sonstiger Behälter: **0,11 Euro je Liter**
- Änderung Abfuhrintervall: **7,27 Euro**
- Grün- und Strauchschnitt:
 - Grünschnitt: **14,12 Euro/m³**
 - Strauchschnitt: **19,41 Euro/m³**
- Abholung sperriger Abfälle: **90 Euro**

Inkrafttreten: 1. Jänner 2026

Zu den Gebühren ist die gesetzliche Umsatzsteuer noch hinzuzurechnen.

b) Freizeitwohnungspauschale

Wenn Gemeinden von der gesetzlichen Ermächtigung des § 57 Oö. Tourismusgesetzes 2018 Gebrauch machen wollen, so wird seitens der Direktion für Inneres und Kommunales angeregt, den Gemeindezuschlag als Beschluss gemäß § 76 Abs. 6 Oö. GemO 1990, also zusammen mit dem Gemeindevoranschlag, auszuschreiben.

Da dies als Härteausgleich für die Gemeinde Taufkirchen an der Trattnach nicht möglich ist, ist für die Einhebung des Zuschlags für das Haushaltsjahr 2026 eine eigenständige Verordnung notwendig. Diese ist so rechtzeitig beschließen, dass diese Zuschlagsverordnung mit 1. Jänner 2026 in Kraft treten kann, eine Rückwirkung einer Verordnung ist mangels gesetzlicher Deckung nicht möglich.

Der Zuschlag zur Freizeitwohnungspauschale soll ab dem 1. Jänner 2026 für Freizeitwohnungen bis zu 50 m² Nutzfläche 150 % und für Freizeitwohnungen über 50 m² Nutzfläche 200 % der Freizeitwohnungspauschale betragen.

Die Verordnung „Zuschlag Freizeitwohnungspauschale“ wird dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt (siehe Anhang TOP 12b). Die Verordnung erging an alle Fraktionen, es wird daher auf die Verlesung verzichtet.

c) RVS-Winterdienst

Das Verkehrsministerium hat mit den Landesbaudirektionen der Bundesländer die „RVS 12.04.12 - Richtlinie für den Winterdienst“ ausgearbeitet, welche den Stand der Technik im Fachbereich Winterdienst darstellt. Diese Richtlinie und die jeweils gültigen Räum- und Streupläne können die Grundlage für die Durchführung des Winterdienstes bilden, eine Anwendung auch außerhalb des Bundesstraßenbereiches wird angeregt.

Es besteht zwar keine rechtliche Verpflichtung zur Anwendung dieser RVS – jede Gemeinde kann mit Gemeinderatsbeschluss die „RVS 12.04.12- Richtlinie für den Winterdienst“ freiwillig anwenden –, ohne Richtlinien sollte jedoch keine Kommune ihren Winterdienst durchführen. Bei Haftungsfragen beispielsweise kann ein Regelwerk als Grundlage herangezogen werden.

Für die Gemeinde sind vor allem der Anhang 2: Anforderungsniveau für den Winterdienst, insbesondere die Kategorien P3, P6 und P7 relevant.

Die Anrainerverpflichtungen gem. § 93 StVO 1960 idgF. sind von diesen Regelungen nicht betroffen.

Antrag:

Der Gemeinderat möge beschließen, für den Winterdienst auf den Taufkirchner Gemeindestraßen die RVS 12.04.12 - Richtlinie für den Winterdienst vollinhaltlich anzuwenden.

d) Kultursaal Gebührenerhöhung

Tarifordnung

für die Benützung der Veranstaltungsräumlichkeiten und technischen Einrichtungen im Gemeindezentrum Taufkirchen an der Trattnach gelten gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 16.06.2020, TOP 9, folgende Tarife (inklusive USt):

	Miete in € / Tag	Reinigung in €
Saal mit Foyer	90,00 (95,00)	153,00 (160,00)
Küche	38,00 (43,00)	20,00 (25,00)
Ausschank	38,00 (43,00)	20,00 (25,00)
Ausschank + Foyer	38,00 (43,00)	78,00 (83,00)

Serienveranstaltung:

Höchstens zehn Terminen (bis zu drei Stunden je Termin) einmalige Pauschale von € 255,00 (280,00) inklusiver Reinigung und Strompauschale von 100 Euro.

Stornogeühren:

Die Stornierung einer Reservierung ist 3 Wochen vor dem Termin kostenlos. Innerhalb dieser 3 Wochen bis zu einem Tag vor der Reservierung werden bei Stornierung ansonsten 50% der Kosten, bei Absage am selben Tag 100% der Kosten an Stornogeühren fällig.

Sämtliche Tarife beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer und unterliegen einer jährlichen Verbraucherpreisindexanpassung jeweils per 01. Jänner (kaufmännisch gerundet auf ganze Euro).

Bei allen Veranstaltungen sind die Verwendung der Lautsprecheranlage und des Beamers inkludiert.

Zusätzlich zur Miete und den Reinigungskosten werden die anfallenden Stromkosten verrechnet.

Bei Verlust eines Schlüssels sind die Kosten einer neuen Sperranlage zu übernehmen.

Sollten nicht sämtliche Räume besenrein übergeben werden, wird die Reinigung nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.

Die Einhebung der Benützungsgebühren erfolgt im Nachhinein durch die Gemeindekasse.

Für Beschädigungen und Unfälle jeglicher Art haftet ausschließlich der Veranstalter.

Die Nutzungsbedingungen des Kultursaaes sind unbedingt zu beachten. Privatveranstaltungen ohne Wirt oder Caterer sind nicht vorgesehen.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.
Im Zuge der Diskussion wird durch den Schriftführer AL GUSERL ein kurzer Einblick in den Ablauf „Härteausgleich“ gegeben.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag,

- a) die Hebesatzverordnung 2026 gemäß dem vorliegenden Entwurf zu beschließen und damit die rechtlichen Voraussetzungen für den Härteausgleich zu erfüllen.
- b) die Verordnung „Zuschlag Freizeitwohnungspauschale“ für das Haushaltsjahr 2026 gemäß dem vorliegenden Entwurf zu beschließen und damit die rechtliche Grundlage für die Einhebung des Zuschlags zu schaffen.
- c) die RVS 12.04.12 – Richtlinie für den Winterdienst für die Gemeindestraßen in Taufkirchen vollinhaltlich anzuwenden.
- d) die vorliegende Tarifordnung für die Benützung des Kultursaaes gemäß dem vorliegenden Entwurf zu genehmigen und damit die neuen Gebühren in Kraft zu setzen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 13: Freiwillige Zuwendungen der Gemeinde 2025; Beratung und Beschlussfassung

Mit Voranschlagserlass des Amtes der Oö. Landesregierung vom 12.11.2025, Zl. IKD-2025-127687/27-Bm, wurde folgendes mitgeteilt:

Der Erlass des Amtes der Oö. Landesregierung „Gemeindeförderungen – Richtlinien“ vom 10.11.2005, Zl. Gem-310001/1159-2005, bleibt nach wie vor aufrecht. Es entfällt lediglich die Ausgabenobergrenze von 15 bzw. 18 Euro je Einwohner für freiwillige Ausgaben ohne Sachzwang.

Die Haushaltsausgaben der Gemeinden können in Pflicht- und in Ermessensausgaben gegliedert werden.

Pflichtausgaben, sind Ausgaben, zu deren Leistung die Gebietskörperschaft auf Grund von Gesetzen oder Verordnungen dem Grunde und der Höhe nach verpflichtet ist.

Ermessensausgaben sind Ausgaben, die nicht zu den Pflichtausgaben gehören.

Innerhalb der Ermessensausgaben kann zwischen

- a. freiwilligen Ausgaben mit Sachzwang und
- b. freiwilligen Ausgaben **ohne Sachzwang** unterschieden werden.

Zu den freiwilligen Ausgaben mit Sachzwang zählt die Aufsichtsbehörde Ausgaben, die im Voranschlagserlass bzw. BZ-Erlass vorgegeben sind und daher im weiteren Sinne nicht ausschließlich im Ermessensbereich des Subventionsgebers liegen.

Die freiwilligen Ausgaben ohne Sachzwang müssen im Hinblick auf die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit vertretbar sein.

2011 erfolgte durch den Gemeindevorstand bzw. den Gemeinderat eine generelle Überarbeitung der freiwilligen Zuwendungen der Marktgemeinde.

	2024	2025
Landjugend	€ 150,00 + anteilige BK Jugendtreff	
Bildungswerkstatt Knittlingerhof, Hohenzell	GR – kein Gastbeitrag	
Musikverein (mit Betriebskosten)	€ 1.500,00 + BK	
Union - Fußball Nachwuchs	€ 1.200,00	
Union – Fußball	€ 2.400,00 (Aufteilung intern)	
Union – Schi u. Turnen		
Union - Stockschiützen		
Union – Tennis		

Die Landjugend Taufkirchen/Tr. hat heuer das Ansuchen verspätet bei der Gemeinde abgegeben.

Von der Privatschule Bildungswerkstatt Knittlingerhof in 4921 Hohenzell, ist wieder ein Ansuchen um finanzielle Unterstützung für das Schuljahr 2025/26 verspätet beim Gemeindeamt eingelangt.

In den Vorjahren wurde kein freiwilliger Gastbeitrag für den Schulbesuch im Knittlingerhof geleistet.

Vor Auszahlung des Subventionsbeitrages ist der Gemeinde von jedem Subventionsempfänger ein Verwendungsnachweis zumindest in der Höhe der Förderung vorzulegen. **Rechnungen für Speisen und Getränke werden hiefür nicht anerkannt.**

Für den Jugendtreff sollen wieder die Betriebskosten übernommen werden.

In der Gemeindefinanzierung NEU, Härteausgleichskriterien ist unter Punkt 2.3.11 Bereich Freiwillige Ausgaben und Subventionen, Feiern und Feste, Ehrungen und Auszeichnungen folgendes aufgeführt:

Für diesen Bereich werden maximale Auszahlungen (Prozent der Finanzkraft gem. Oö. BUG 1960) anerkannt, die sich an der Höhe der Mittel orientieren, die der jeweiligen Gemeinde auf Basis des Entwurfs des Voranschlags aus dem Härteausgleichsfonds gewährt werden. Innerhalb des definierten Rahmens steht es der Gemeinde frei, welchen Teilbereichen sie einzelne Auszahlungen zuordnet. Seite | 20

o Verteilvorgang 1 > 200.000 Euro = 1,5 %

o Verteilvorgang 1 > 100.000 Euro und ≤ 200.000 Euro = 2,0 %

- o Verteilvorgang 1 $\leq$ 100.000 Euro = 2,5 %
- o Nur Verteilvorgang 2 = 3,0 %

In diesem Bereich ist eine Begründung von Mehraufwendungen ausgeschlossen. Die Finanzkraft der Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach liegt Mail BH Grieskirchen vom 16.10.2025 bei 2.934.366,75 Euro. Bei einer voraussichtlich nicht auszugleichenden Summe von 192.900 Euro ergibt sich mit 2% von der Finanzkraft ein Spielraum von **58.687,34 Euro**

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, die vorgeschlagenen freiwilligen Zuwendungen der Gemeinde für das Jahr 2025 gemäß dem vorliegenden Entwurf zu beschließen und damit die finanziellen Mittel entsprechend zuzuordnen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 14: Feuerwehr-Gebührenordnung 2026 und Feuerwehr-Tarifordnung 2026

Aufgrund des Nichtausgleichens des Gemeindebudgets für das Jahr 2026 ist die Gemeinde verpflichtet, die Härteausgleichskriterien einzuhalten. Zu diesen Kriterien zählt auch die Festsetzung der Feuerwehr-Gebührenordnung 2026 und der Feuerwehr-Tarifordnung 2026.

Der Gemeinderat hatte zuletzt mit Beschluss vom 26.03.2024, TOP. 3, die Feuerwehr-Gebührenordnung für die Marktgemeinde Taufkirchen an der Trattnach verordnet und die Feuerwehr-Tarifordnung 2024 beschlossen.

Dem Gemeinderat liegt nunmehr eine Neufassung der Feuerwehr-Gebührenordnung 2026 samt Anlage und eine Neufassung der Feuerwehr-Tarifordnung 2026 zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Nach der Berichterstattung eröffnet der Vorsitzende die Diskussion.

Nach der Diskussion stellt der Vorsitzende den Antrag, die Feuerwehr-Gebührenordnung 2026 sowie die Feuerwehr-Tarifordnung 2026 gemäß dem vorliegenden Entwurf zu beschließen und damit die rechtlichen Grundlagen für die Einhebung der entsprechenden Gebühren zu schaffen.

Mit dem Zeichen der Hand wird der Antrag einstimmig angenommen.

TOP. 15: Allfälliges

Hingewiesen wird auf schlechte Sicht bei einer Bushaltestelle in Dietensam, verursacht durch Bewuchs von Hecken und Sträuchern. Diskutiert wird, dass grundsätzlich der Grundstückseigentümer für das Zurückschneiden zuständig ist; reagiert dieser nicht, müsste die Gemeinde eingreifen.

Der Bürgermeister geht in einem längeren Schlusswort auf das vergangene Jahr ein (Kindergarten-Neubau, Traktorneuanschaffung, vielfältige kleinere Maßnahmen) und kündigt die offizielle Kindergarten-Eröffnung am 23. April 2026 an.

Zu diesem Tagesordnungspunkt gibt es keine weiteren Anfragen oder Wortmeldungen.

Genehmigung der Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung

Gegen die während der Sitzung zur Einsicht aufgelegenen Verhandlungsschrift über die Sitzung vom 02. September 2025 wurde keine Einwendung erhoben.

Nachdem die Tagesordnung erschöpft ist und sonstige Anträge und Wortmeldungen nicht mehr vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 20:30 Uhr.



Dieses Dokument wurde amtsigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.taufkirchen.at/amtsignatur>

Signatur aufgebracht von BGM Gerhard Schaur, 17.12.2025 09:17:20



Dieses Dokument wurde amtsigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <https://www.taufkirchen.at/amtsignatur>

Signatur aufgebracht von AL Philipp Guserl, 16.12.2025 10:03:51

(Vorsitzender)

(Schriftführer)

Der Vorsitzende beurkundet hiermit, dass gegen die vorliegende Verhandlungsschrift in der Sitzung vom 24.3.26 keine Einwendungen erhoben wurden.

Taufkirchen a.d.Tr., am 24.3.26

Der Vorsitzende:

(ÖVP)

(FPÖ)

(SPÖ)

