

# Verhandlungsschrift

Über die am **Donnerstag, den 22. September 2022** im Sitzungssaal der Gemeinde stattfindende, öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Fraham.

Anwesende:	1.	BGM Schick Harald Karl	SPÖ
	2.	VzBGM Rechberger-Bugner Klaus	SPÖ
	3.	GV Osternacher Peter Wilhelm	SPÖ
	4.	GV Spachinger Robert	ÖVP
	5.	GV Raab Christiane	ÖVP
Gemeinderäte:	6.	GR Lackner Werner	SPÖ
	7.	GR Mag. Pichler Christian	SPÖ
	8.	GR Haderer Eva-Maria	SPÖ
	9.	GR Binder Peter	SPÖ
	10.	GR Kronawettleitner Robert	SPÖ
	11.	GR Schobersberger Manfred	ÖVP
	12.	GR Ing. Gruber Horst Adolf, MSc	ÖVP
	13.	GR Harbauer Dietmar	FPÖ
	14.	GR Mst. Gigleitner Gerhard	FPÖ
	15.	GR Huber Othmar	FPÖ
	16.	GR Graml Wolfgang	GRÜNE
	17.	EGR Kepplinger Florian Maximilian	SPÖ
	18.	EGR Zauner Helmut	SPÖ
	19.	EGR Rohrer Rudolf	FPÖ
	20.	EGR Demuth Bettina	GRÜNE
Entschuldigt:	1.	GR Gotsmich Regina	SPÖ
	2.	GR Hauser Petra	SPÖ
	3.	GR Mag. Ecker Anna Theres	ÖVP
	4.	GR Reif Christoph	ÖVP
	5.	GR Lehner Birgit	ÖVP
	6.	GR Wiesinger Helmut	ÖVP
	7.	GV Mag. Straßmayr Johannes Andreas, MBA	FPÖ
	8.	GV Pflügelmeier Gerald	GRÜNE
	9.	GR Minihuber Robert Josef	GRÜNE
Amtsleiter:	Ratzenböck Bernhard		
Schriftführerin:	Hinterhölzl Verena		
Sonstige Personen:	OBI Riedl Andreas, FF-Fraham HBI Mörtenbäck Thomas, FF-Fraham		

(anwesend bei TOP 9)

## **Vor Beginn der Gemeinderatssitzung findet eine Bürgerfragestunde statt.**

Der Vorsitzende eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung und stellt fest, dass

- a) die Sitzung von ihm einberufen wurde;

der Termin der heutigen Sitzung im Sitzungsplan (§ 45 Abs. 1 Oö. GemO 1990) enthalten ist und die Verständigung hierzu an alle Mitglieder bzw. Ersatzmitglieder zeitgerecht schriftlich am 15.09.2022 unter Bekanntgabe der Tagesordnung erfolgt ist;

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

- b) die Beschlussfähigkeit gegeben ist;
- c) die Verhandlungsschrift über die letzte Sitzung vom 23.06.2022 bis zur heutigen Sitzung während der Amtsstunden im Gemeindeamt zur Einsicht aufgelegt ist, während der Sitzung zur Einsicht noch aufliegt und gegen diese Verhandlungsschrift von jenen Gemeinderatsmitgliedern und –ersatzmitgliedern, welche an der betreffenden Sitzung teilgenommen haben bis zum Sitzungsschluss Einwendungen eingebracht werden können.

Es wird mit der Tagesordnung fortgefahren.

## Tagesordnung

- TOP 1 Prüfungsausschuss – Kenntnisnahme der Prüfberichte
- TOP 2 Kenntnisnahme des Prüfberichts der Aufsichtsbehörde zum NVA Nr. 1 2022
- TOP 3 Beschlussfassung des Nachtragsvoranschlags 2/2022 mit Mittelfristigem Finanzplan
- TOP 4 Beschlussfassung des Optionsvertrages zum Ankauf der Liegenschaft Dürerweg 9 zur Sicherung als KIGA- Standort
- TOP 5 Erhöhung der Erhaltungsbeiträge gem. OÖ ROG – Verordnung
- TOP 6 Erlassung einer Geschäftsordnung für den Personalbeirat – Verordnung
- TOP 7 BBP-Änderung Nr. 31.1 – Neuerliche Beschlussfassung
- TOP 8 BBP-Änderung Nr. 31.2 – Güttnfeld – Einleitungsbeschluss
- TOP 9 BBP-Erlassung FF Fraham – Einleitungsbeschluss
- TOP 10 Allfälliges

<b>TOP 1</b>	<b>Prüfungsausschuss – Kenntnisnahme der Prüfberichte</b>
--------------	---

**GR Schobersberger** berichtet, dass am 19. Juli 2022 eine Prüfungsausschusssitzung stattgefunden hat und verliest den Bericht vollinhaltlich. Der Prüfbericht, wie in **Beilage 1** ersichtlich, ist den Fraktionen zugegangen.

Er ersucht um Aufnahme der Empfehlungen zu den Punkten 1 und 2 des Prüfberichtes in die Verhandlungsschrift:

Punkt 1:

Es wurde festgestellt, dass eine Leistungsvereinbarung über die Verwendung des Globalbudgets zwischen der FF Fraham und der Gemeinde Fraham nicht besteht und es wird empfohlen diese einzurichten.

Punkt 2:

Es wurde festgestellt, dass eine Leistungsvereinbarung über die Verwendung des Globalbudgets zwischen der FF Steinholz und der Gemeinde Fraham nicht besteht und es wird empfohlen diese einzurichten.

Da keine Wortmeldungen erfolgen stellt **GR Schobersberger** den **Antrag**, den Prüfbericht, wie vorliegend und laut **Beilage 1**, zur Kenntnis zu nehmen.

**Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Prüfbericht zur Kenntnis.**

<b>TOP 2</b>	<b>Kenntnisnahme des Prüfberichts der Aufsichtsbehörde zum NVA Nr. 1 2022</b>
--------------	---

**AL Ratzenböck** berichtet über den Prüfbericht der Aufsichtsbehörde, wie in **Beilage 2** ersichtlich. Der Prüfbericht ist den Fraktionen zugegangen und mit dem Einverständnis des Gemeinderates wird daher auf das Verlesen in der Sitzung verzichtet.

Da keine Wortmeldungen erfolgen stellt **BGM Schick** den **Antrag**, den Prüfbericht, wie vorliegend und laut **Beilage 2**, zur Kenntnis zu nehmen.

**Der Gemeinderat nimmt den vorliegenden Prüfbericht zur Kenntnis.**

<b>TOP 3</b>	<b>Beschlussfassung des Nachtragsvoranschlags 2/2022 mit Mittelfristigem Finanzplan</b>
--------------	---

**AL Ratzenböck** verliest den Vorbericht zum Nachtragsvoranschlag 2022, wie in **Beilage 3** ersichtlich.

**GR Mag. Pichler:** In der Finanzausschusssitzung sind uns keine Unterlagen vorgelegt worden, daher konnte man es auch nicht nachvollziehen. Ich habe mir das Ganze jetzt angesehen und ein paar erforderliche Änderungen in einer Excel-Datei zusammengeschrieben.

**BGM Schick:** Deine Liste wird eingearbeitet.

**BGM Schick** stellt den **Antrag**, den Nachtragsvoranschlag 2/2022 mit Mittelfristigem Finanzplan, so wie vorgetragen und unter Berücksichtigung der vorgetragenen erforderlichen Änderungen, zu beschließen.

**Beschluss:**

**Ergebnis durch Erheben der Hand  
Einstimmig angenommen.**

**BGM Schick:** Es gab ein Gespräch mit der Fa. Stöcker über eine Kindergartenkooperation, die im Bereich des Firmengeländes angedacht war. Zwischenzeitlich wurde aber die Liegenschaft Dürerweg 9 zum Kauf angeboten, sodass sich nun die Möglichkeit ergäbe das Projekt dort zu errichten.

Wir haben uns mit der Eigentümerin in Verbindung gesetzt und uns auf einen Preis in Höhe von € 400.000,- geeinigt. Das Wertermittlungsgutachten des BBA Wels weist einen Preis in Höhe von € 345.000,- aus. Das Haus ist in einem guten Zustand und wäre auch sofort beziehbar. Da auch noch andere Kaufangebote vorliegen, haben wir uns dazu entschlossen vorerst eine Option zu beschließen um uns mit € 50.000,- Optionsentgelt das Gebäude zu sichern. Im Jänner können wir dann entscheiden, wer das Grundstück kaufen soll.

Vom Land haben wir die Mitteilung erhalten, dass ein Betriebskindergarten mit einem Gemeindecindergarten nicht förderbar ist.

Wir haben auch mit der GIWOG gesprochen und für sie wäre es vorstellbar auf ein Reihenhaus zu verzichten um für unser Projekt Platz zu gewinnen.

Derzeit können wir den Bedarf nicht nachweisen, aber bis es soweit ist, könnten wir dort zum Beispiel eine Familie einmieten oder wir geben eine Gruppe provisorisch hinein.

**AL Ratzenböck:** Wir haben erst damit begonnen uns Informationen einzuholen, aber es gibt anscheinend oberösterreichweit keine Kooperation von einem Betriebskindergarten mit einem Gemeindecindergarten. Eine Förderung für einen Kindergarten bekommt man nur, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann.

Ein Neubau wird nur für die Gemeinde gefördert und nicht für einen Betrieb.

Der Betrieb erhält nur für den laufenden Betrieb Förderungen. Die Bildungsdirektion hat uns von einer Kooperation mit einem Betriebskindergarten abgeraten, weil das nicht sicher ist. Es sind keine Kinder aus der eigenen Gemeinde. Falls sich der Betrieb aus irgendeinem Grund zurückzieht besteht keine Aussicht auf Abgangsdeckung.

**GV Spachinger:** Ich sehe es grundsätzlich problematisch, wenn die Gemeinde es kauft nur rein für einen Kindergarten. Die Adaptierung vom Haus kostet Geld, wegreißen kostet Geld und wieso sollten wir jetzt eine Gruppe in ein altes Gebäude hineingeben, wenn die Kinder in Eferding untergebracht werden können? Und dass man sich um das Geld irgendein Grundstück sichert weiß ich nicht, ob es gescheit ist. Wenn ich noch keinen Plan habe wie es geht oder wie es gemeinschaftlich gehen könnte.

**AL Ratzenböck:** Sollten wir doch einen Kauf überlegen, dann brauchen wir keinen Optionsvertrag.

**GV Spachinger:** Etwas Zeit wird man brauchen, um die ganzen ungeklärten Fragen abzuklären.

**GR Schobersberger:** Ich sehe es auch so. Wenn ich jetzt nur vom Kaufpreis ausgehe: Die Größe der Fläche beträgt 1.302 m<sup>2</sup>, dann komme ich schon alleine auf einen Preis von € 307 pro m<sup>2</sup>. Und wenn ich das Gebäude wegreißen muss erhöht sich der Preis auf € 350 pro m<sup>2</sup>. Um das Geld bekomme ich woanders ein unbelastetes Grundstück, wo man dann einen ganz neuen Kindergarten bauen kann, wenn der Bedarf vorhanden ist.

**GR Haderer:** Wir reden über das Thema schon ziemlich lange. Was für mich für dieses Grundstück spricht: Es wäre von der Lage optimal. Es ist viel Geld, das ist keine Frage aber es ist zu erwarten, dass Kinder ins Güttnfeld kommen. Die Gelegenheit sollten wir nützen.

**VzBGM Rechberger-Bugner:** Wieviel m<sup>2</sup> wären das von der GIWOG, wenn ein Haus nicht gebaut wird?

**AL Ratzenböck:** Das ist schwer zu sagen, da wir noch keinen Alternativentwurf vorliegen haben.

**VzBGM Rechberger-Bugner:** Das Problem, das ich sehe, ist nicht die Lage, sondern das Grundstück ist maximal für einen Kindergarten mit 2 Gruppen und auch da müssten wir um Nachsicht hoffen, weil die Grundstücksfläche zu klein ist. Die Frage ist, ob wir uns eine zweite Geschichte antun wollen, wo wir im Vorhinein schon wissen, dass das Grundstück zu klein ist. Sollten wir von der GIWOG 300 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> dazubekommen, dann haben wir max. die Möglichkeit dort 2 Gruppen hinzubauen. Ich glaube aber auch nicht, dass das reicht in den nächsten 5 bis 6 Jahren und wenn man einen Kindergarten anbietet, dann wäre auch eine Krabbelstube anzuraten. Ist dann der Kaufpreis gerechtfertigt, da wir wissen, dass es zu klein ist oder verwerten wir es anders? Wo wir nicht wissen, wie wir es verwerten.

**GR Mag. Pichler:** Mich schreckt der Preis aktuell gerade nicht. Gemeinden tun sich extrem schwer, wenn sie einmal ein Grundstück brauchen, wenn der Bedarf dann einmal gegeben ist. Daher die Frage, kann ich etwas anderes damit machen und ist es mir das dann wert?

**AL Ratzenböck:** Die Frage ist, ob wir überhaupt so einen großen Bedarf haben werden für zwei oder mehr Gruppen. Es wird schwer werden den Bedarf nachzuweisen. Wir wachsen nur mehr durch Zuzug und die Geburtenraten sind eher rückläufig.

**GR Mag. Pichler:** Aber habe ich Alternativen? Dass ich sage, ich kaufe mir woanders ein Grundstück und wenn ich dann doch keinen Kindergarten baue, dann mache ich etwas anderes damit.

**BGM Schick:** Wir könnten das Gebäude auch zum Beispiel für das Jugendzentrum vermieten.

**GR Haderer:** Aber 40 Kinder könnten dort untergebracht werden und den Bedarf werden wir mittelfristig sicher nachweisen können. Es würde den Wert nicht verlieren.

**AL Ratzenböck:** Wenn der Bedarf mehr wird, dann werden wir jedenfalls einen weiteren Standort benötigen. Am derzeitigen Standort ist keine Erweiterung mehr möglich.

**GV Osternacher:** Sollen wir uns das jetzt sichern für die Gemeinde, dann sollten wir auch das Angebot von der GIWOG adaptieren?

**GV Spachinger:** Wenn weiter gedacht wird für 2 Kindergartengruppen plus 1 Krabbelstubengruppe, dann schon.

**GR Graml:** Was ist mit der Wiese neben der Fa. Stöcker? Könnte man mit dieser vielleicht nicht auch dann eine dritte Gruppe machen?

**VzBGM Rechberger-Bugner:** Ich wäre dafür den Optionsvertrag nicht zu machen und das Grundstück zu kaufen mit der Option die m<sup>2</sup> von der GIWOG gleich dazu zunehmen. Dann haben wir zumindest ein bisschen mehr m<sup>2</sup> und bin trotzdem der Meinung, dass wir in den nächsten 5 Jahren den Bedarf für 2 Kindergartengruppen haben werden.

**GV Spachinger:** Wenn wir uns einig sind, dass wir das haben möchten, dann würde ich den Optionsvertrag ohne die Fa. Stöcker machen und wir überlegen uns bis Jänner, ob und wie was geht.

**BGM Schick:** Die € 50.000,- gehören dann der Verkäuferin, falls wir nicht kaufen sollten.

**VzBGM Rechberger-Bugner:** Dann können wir auch gleich kaufen.

**GV Spachinger:** Wir brauchen den Optionsvertrag trotzdem, da wir das Ganze mit der GIWOG auch noch nicht geregelt haben und theoretisch noch die Möglichkeit mit der Fa. Stöcker als Käufer haben. Weil wenn wir die 2 Gruppen plus 1 Gruppe Krabbelstube nicht zusammenbekommen, dann ist es zu wenig.  
Dürfen wir das Wertermittlungsgutachten offiziell überschreiten?

**GR Mag. Pichler:** Es geht nur darum, falls eine Förderung beantragt wird.

**BGM Schick:** Es steht nirgends, dass man es nicht darf.

**BGM Schick** stellt den **Antrag**, unter der Abklärung, dass die geschätzte Summe des Wertermittlungsgutachtens überschritten werden darf, den Optionsvertrag zum Ankauf der Liegenschaft Dürerweg 9 zu beschließen.

**Beschluss:**

**Ergebnis durch Erheben der Hand**

**19 x Ja-Stimmen**

**1 x Abwesend: GR Binder Peter**

<b>TOP 5</b>	<b>Erhöhung der Erhaltungsbeiträge gem. OÖ ROG – Verordnung</b>
--------------	---

**BGM Schick:** Von 65 Parzellen von 55 Eigentümern werden Erhaltungsbeiträge eingehoben.

**AL Ratzenböck:** Derzeit sind es 11 Cent pro m<sup>2</sup> für die Wasserversorgungsanlage und 24 Cent pro m<sup>2</sup> für den Kanal.

**BGM Schick:** Von den 65 Parzellen sind 36 Parzellen, die keinen Frahamer/innen gehören. Wir haben uns auch bei einigen Gemeinden erkundigt und diese nehmen auch Erhöhungen vor. Der Nachweis des Erfordernisses der Erhöhung befindet sich in der **Beilage 4**.

**GR Schobersberger:** Ich finde das gut, es ist wichtig den Anreiz zur Bebauung zu geben. Was tun wir mit den Grundstücken, die uns, der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, zum Beispiel für die Spielplätze?

**BGM Schick:** Diese Erhaltungsbeiträge nehmen wir als Miete, diese Kosten trägt somit die Gemeinde.

**GV Spachinger:** Mich hat es verwundert, dass das Land diesbezüglich noch keine neue Verordnung herausgebracht hat.

**BGM Schick:** Wir haben das bereits beim Gemeindebund schlagend gemacht und ich glaube, dass ist demnächst im Landtag dabei.

**GV Spachinger:** Sobald die Möglichkeit besteht zu erhöhen alles ausschöpfen was geht.

**GR Schobersberger:** Einem Mitglied des Finanzausschusses war es ganz wichtig zu betonen, dass jetzt nicht die Zeit ist für Gebührenerhöhungen, aber das hier soll eine Ausnahme sein und dass soll auch nach außen kommuniziert werden. Das Land denkt nicht, dass für nächstes Jahr Gebührenerhöhungen stattfinden werden. Unsere Gemeindeabgaben sollten auch nicht erhöht werden, aber was wir tun müssen, steht nicht zur Diskussion. Bei dieser Erhöhung ist das etwas anderes: Mobilisierung von Grund und Boden im Zentralraum. Der

Gemeinde kostet es Geld, wenn sie nach außen aufschließen müssen. Es besteht so viel Leerstand noch im Zentrum, der zur Verfügung gestellt werden soll.

**AL Ratzenböck:** Wir schreiben die Erhaltungsbeiträge im November vor und hier sollte die nachstehende Verordnung dann schon gelten:

## **Verordnung**

des Gemeinderates der Gemeinde Fraham vom 22.09.2022 mit der der Erhaltungsbeitrag erhöht wird.

Aufgrund des § 28 Abs. 3 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl. Nr. 114/1993, idF. LGBl. Nr. 125/2020 wird verordnet:

### **§1 Gegenstand der Abgabe, Abgabenhöhe**

(1) Der Erhaltungsbeitrag gemäß § 28 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 für Grundstücke oder Grundstücksteile, die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als Bauland gewidmet, jedoch nicht bebaut sind, wird für das gesamte Gemeindegebiet nach Maßgabe des Abs. 2 erhöht.

(2) Der Erhaltungsbeitrag beträgt für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage 0,48 Euro pro Quadratmeter und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage 0,22 Euro pro Quadratmeter.

### **§2 Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.

Der Bürgermeister:

**BGM Schick** stellt den **Antrag**, die Erhöhung der Erhaltungsbeiträge, um das Doppelte, so wie vorgetragen und in der Verordnung ersichtlich, zu beschließen.

**Beschluss:**  
**Ergebnis durch Erheben der Hand**  
**Einstimmig angenommen**

<b>TOP 6</b>	<b>Erlassung einer Geschäftsordnung für den Personalbeirat – Verordnung</b>
--------------	---

**AL Ratzenböck:** Das Land hat uns eine Mustergeschäftsordnung für den Personalbeirat übermittelt. Wir haben so etwas bisher nicht verordnet gehabt.

**GV Osternacher:** Die überarbeitete Geschäftsordnung ist den Fraktionen zugegangen und mit dem Einverständnis des Gemeinderates wird daher auf das Verlesen in der Sitzung verzichtet.

**GV Osternacher** stellt den **Antrag**, die Geschäftsordnung für den Personalbeirat, wie in **Beilage 5** ersichtlich, zu beschließen.

**Beschluss:**

**Ergebnis durch Erheben der Hand  
Einstimmig angenommen.**

<b>TOP 7</b>	<b>BBP-Änderung Nr. 31.1 – Neuerliche Beschlussfassung</b>
--------------	--

**AL Ratzenböck:** Die örtliche Raumordnung hat uns zu der Bebauungsplanänderung GIWOG Versagensgründe mitgeteilt. Einerseits wurde von der GIWOG ein Entwässerungskonzept gefordert, das uns vorgelegt wurde. Es muss auch im Falle der Bebauung des Grundstückes die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sichergestellt werden.

Der zweite Punkt war der Umgang mit der Stellungnahme der Stadtgemeinde Eferding, die befürchten, dass von der Tiefgaragenausfahrt auf die Molkereistraße erhebliche Gefahren entstehen. Mit dieser haben wir uns aus Sicht der örtlichen Raumordnung zu wenig auseinandergesetzt. Hierzu müssen wir das Ermittlungsverfahren noch ergänzen. Dazu brauchen wir einen verkehrstechnischen Sachverständigen, der das beurteilt. Die GIWOG überlegt sich das auch neu, ob man es nicht umgestalten könnte.

Laut Auskunft des Juristen der örtlichen Raumordnung stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar: Wenn wir das Gutachten beibringen und durch das Gutachten keine Planänderung vom Bebauungsplan erforderlich ist, dann reicht es aus, wenn wir das Gutachten einfach vorlegen. Sollte eine Planänderung erforderlich sein, müssen wir das wieder mit einem Ergänzungsbeschluss in den Bebauungsplan aufnehmen.

**BGM Schick:** Wir warten noch auf das verkehrstechnische Gutachten. Wir haben eine Stellungnahme vom Verkehrstechniker im Haus. Alles was bestehend ist wird nicht angegriffen. Mit dem Bürgermeister von Eferding hat es ein Gespräch gegeben.

**AL Ratzenböck:** Die Stellungnahme der Stadtgemeinde bezieht sich auf einen Planungsentwurf. Die Ausfahrt auf die Molkereistraße wird auf dem Bebauungsplan gar nicht dargestellt, aber seltsamerweise müssen wir diese schon im Bebauungsplanverfahren berücksichtigen.

Er verliert weiters die Änderungspunkte, wie in **Beilage 6** ersichtlich.

Die Gemeinde wird verlangen müssen, dass die Planung der GIWOG auf nur eine gem. Ausfahrt von Tiefgarage und Parkplatzbereich auf die Molkereistraße oder auf den Dürerweg geändert wird.

**GV Spachinger:** Wir haben damals im Planungsausschuss auch schon gesagt, dass die 90 Grad zur Molkereistraße angebrachten Parkplätze nicht ideal sind. Wenn die GIWOG bei der Planung diese vielleicht wegbringen könnte, wäre das uns auch recht.

**BGM Schick:** Das werden sie.

**AL Ratzenböck:** Die GIWOG hat einen eigenen Verkehrsplaner damit beauftragt.

**BGM Schick:** Man muss sich generell über das Thema einmal unterhalten. Ich wäre der Meinung, diese Engstelle sowieso nur als Einbahn in Richtung Lagerhaus zu machen.

**BGM Schick** stellt den **Antrag**, die Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 31.1, so wie vorgetragen, zu beschließen.

**Beschluss:**

**Ergebnis durch Erheben der Hand**

**19 x Ja-Stimmen**

**1 x Nein-Stimme: GR Huber Othmar**

<b>TOP 8</b>	<b>BBP-Änderung Nr. 31.2 – Güttlfeld – Einleitungsbeschluss</b>
--------------	---

Der Gemeinde Fraham liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Grundstück 980/11 und die Bauarea .212, jeweils KG Fraham, vor. Das Planungsgebiet befindet sich zwischen der Molkereistraße im Norden, der Güttlfeldstraße im Westen und der bestehenden Wohnbebauung im Süden und Osten in der Ortschaft Güttlfeld.

Das betroffene Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan Nr. 4 als Wohngebiet gewidmet und mit einem eingeschößigen Wohnhaus samt ausgebautem Dachraum sowie einer Garage bebaut. Die Bebauungsdichte im Bestand beträgt etwa 0,25 GFZ. Im unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Bauland sind überwiegend ein- bis zweigeschößige Einfamilienhäuser vorhanden. Nördlich der Molkereistraße liegt das Fachmarktzentrum der Stadtgemeinde Eferding.

In dem seit 2014 gültigen Bebauungsplan sind auf dem gegenständlichen Grundstück die westliche und nördliche Baufluchtlinie in einem Abstand von 5m zur Grundgrenze, die restlichen Baufluchtlinien im Abstand von 3m zu den Grundgrenzen festgelegt. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgelegt. Die Bebauungsdichte ist mit einer max. GFZ von 0,5, die zulässige Bauhöhe ist mit max. zwei Geschoßen beschränkt. Eine weitere Unterteilung des etwa 870m<sup>2</sup> großen Bauplatzes ist derzeit nicht zulässig.

Der Eigentümer beabsichtigt eine Teilung des Bauplatzes für den Verkauf an den Bruder zur Errichtung eines Wohngebäudes für den Eigenbedarf. Dafür soll eine geplante Bauplatzgrenze im BBPL ausgewiesen werden. Durch die geplante Teilung ergeben sich zwei Bauplätze mit etwa 520m<sup>2</sup> und etwa 350m<sup>2</sup>.

**AL Ratzenböck:** Der Bauplatz, wie in **Beilage 7** ersichtlich soll geteilt werden, es sollen dann 2 Bauplätze daraus entstehen. Einer mit 520 m<sup>2</sup>, das ist das Hauptgrundstück und der neue mit 350 m<sup>2</sup>. Die Geschossflächenzahl soll festgelegt werden mit max. 0,5 und max. 2 Geschoßen. Das Ziel soll sein, dass man dichtes Wohnen im Zentrum, wie im TREK festlegt, ermöglicht. Somit gibt es keinen Widerspruch zu unseren Planungsinteressen. Es wird eine bessere Ausnützung des Baulandes erreicht. Die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Bebauungsplanänderung sind erfüllt. Die Änderung liegt im öffentlichen Interesse. Auch aus Sicht des Ortsplaners wird die Änderung befürwortet.

**GR Graml** stellt den **Antrag**, den Einleitungsbeschluss der Bebauungsplan-Änderung Nr. 31.2 – Güttlfeld zu beschließen.

**Beschluss:**

**Ergebnis durch Erheben der Hand**

**Einstimmig angenommen.**

Die Gemeinde Fraham beabsichtigt die Verordnung eines Bebauungsplanes für Teile des Grundstücks 1643/3 und die Grundstücke, 1643/4 und 1643/5, jeweils KG Fraham, im Ausmaß von etwa 3.412m<sup>2</sup>. Das Planungsgebiet befindet sich an der Landesstraße L531, im Ortszentrum von Fraham.

Das betroffene Planungsgebiet ist im Flächenwidmungsplan als gemischtes Baugebiet gewidmet und grenzt im Osten ebenfalls an gemischtes Baugebiet. Im Norden schließt die Landesstraße L531, im Süden landwirtschaftliches Grünland und im Westen eine Erholungsfläche Spielplatz an. Der Baubestand setzt sich zusammen aus dem zweigeschoßigen, kombinierten Feuerwehr- und Kindergartengebäude samt Krabbelstube auf Grundstück 1643/3, sowie einem eingeschößigen gewerblichen Bau (Fa. Dichtungsprofi, ehem. Schlecker) auf Grundstück 1643/4. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Nahversorger (Nah und Frisch) samt zugehöriger Parkplätze. Das Planungsgebiet liegt in einer geogenen Risikozone – Typ A (setzungsempfindlicher Untergrund).

Der Baubestand auf 1643/4 steht in einem Abstand von etwa 1m zur Grundgrenze 1643/5 und unter 1m zur Grundgrenze von Parzelle 334/2. Dies ist baurechtlich nur möglich, weil die angrenzenden Grundstücke öffentliche Verkehrsflächen darstellen.

Ziel ist ein Anbau an das bestehende Feuerwehrgebäude im Osten als Einstellplatz für das neue Tanklöschfahrzeug der FF Fraham, weil bedingt durch die Fahrzeughöhe von 3,4m die lichte Raumhöhe im bestehenden Feuerwehrgebäude nicht mehr ausreicht.

An das bestehende Feuerwehrgebäude soll ein 5m hohes, etwa 11m langes und ca. 4,1m breites Gebäude als Garage für das neue TLF angebaut werden. Dabei ist ein Anbau an die östliche Grundgrenze nötig, um die erforderliche Torbreite umsetzen zu können.

Voraussetzung dafür ist eine Verordnung einer sonstigen Bauweise, welche diese Unterschreitung der baurechtlichen Mindestabstände zulässt in Verbindung mit einer Auflassung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Grundstück 1643/5. Die Zufahrt zur verbleibenden südlichen Grundstücksfläche von 1643/3 soll durch eine Durchfahrtsmöglichkeit durch den Anbau aufrechterhalten werden. Die Zufahrt zum Grundstück 1643/4 ist von Osten her gesichert.

Im vorgesehenen Bebauungsplan soll die nördliche Baufluchtlinie auf 5m an die Straßenfluchtlinie der Landesstraße heran gelegt werden. Im Süden und Osten gilt der Mindestabstand nach Oö. BauTG von 3m. Im Westen wird die Baufluchtlinie an die Grundgrenze von 334/2 (=öffentliche Verkehrsfläche) gelegt. An der Grundgrenze von 1643/4 zu 1643/5 kann der baurechtliche Mindestabstand unterschritten werden (siehe Definition sonstige Bauweise).

Die Bauhöhe wird mit max. zwei Geschoßen und einer Firsthöhe von 9,0m bzw. Traufhöhe von 7,0m über natürlichem Gelände begrenzt.

Ausgenommen davon ist jener Bereich im Abstand von 4,13m beiderseits der östlichen Grundstücksgrenze von 1643/5, KG Fraham. Dort gilt als maximal zulässige Bauhöhe eine Firsthöhe von max. 5m. Dieser Bereich liegt im Plan innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung.

Die übrigen Bestimmungen orientieren sich an den zuletzt im Gemeindegebiet erlassenen Vorgaben.

Das öffentliche Interesse an der Erstellung des Bebauungsplanes besteht in der Nutzung als Feuerwehrgebäude. Auf dem vorhandenen Grundstück der Gemeinde bestehen, mit Ausnahme einer Absenkung des bestehenden Bodens im FF-Zeughaus samt Änderung des Vorplatzniveaus, keine Alternativen für den nötigen Einstellplatz.

Die Verordnung des Bebauungsplanes deckt sich mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung gem. §2 (1) OÖ. ROG insbesondere mit folgenden Zielen:

6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art
7. die Vermeidung von Zersiedelung

Rechtlich fraglich ist im konkreten Fall die besondere Situation, dass das Gebäude auf 1643/4 (Fa. Dichtungsprofi, ehemals Schlecker) nur bedingt durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf 1643/5 die baurechtlichen Mindestabstände zur Grundgrenze gem. §40, Z5 Oö BauTG unterschreiten konnte, Fensterflächen in dieser Außenwand dadurch zulässig waren und daher auch andere Brandschutzbestimmungen gelten.

Mit einer Bebauung von 1643/5 müsste die öff. Verkehrsfläche wieder aufgelöst werden und wird somit der Ausnahmebestimmung für die Bebauung auf 1643/4 samt Fensteröffnungen im Westen die Basis entzogen.

**BGM Schick:** Dadurch, dass wir auf die Grundgrenze bauen, müssen die drei Fenster der Fa. Dichtungsprofi möglicherweise zugemauert werden. Das müssen wir noch mit dem Eigentümer abklären.

**GV Spachinger:** Wie viel bleibt ihm auf die Grundgrenze?

**AL Ratzenböck:** Es bleiben 1,11 Meter.

**GV Spachinger:** Dann gibt es aber auch kein Thema mit dem Brandschutz.

**AL Ratzenböck:** Wir verändern trotzdem die Bebaubarkeit seiner Liegenschaft und müssen ihn daher am Verfahren beteiligen.

**GV Spachinger:** Wenn wir den Abstand einhalten, dann bleiben die Fenster, so wie sie sind und er kann lüften.

**BGM Schick:** Wenn wir den Einleitungsbeschluss beschließen, dann können wir ins Verfahren gehen und dann lassen wir das rechtlich prüfen.

**GR Graml:** Wenn wir bis an die Grundgrenze bauen dürfen, dann darf er das auch und somit wird sein Grundstück aufgewertet.

**AL Ratzenböck:** An der Grundgrenze von 1643/4 zu 1643/5 kann der baurechtliche Mindestabstand unterschritten werden (siehe Definition sonstige Bauweise). Die Bauhöhe wird mit max. zwei Geschoßen und einer Firsthöhe von 9,0m bzw. Traufhöhe von 7,0m über natürlichem Gelände begrenzt.

**GV Spachinger:** Wieso fixieren wir die Meter so hoch an der Grundgrenze, wenn wir nicht mehr als wie 5 Meter brauchen werden? Wieso kann ich das in diesem Bebauungsplan nicht mit zum Beispiel 5 Metern an der Grundgrenze festlegen? Ich will mich nicht selber einschränken.

Ich würde den Text vom Raumplaner DI Altmann noch ändern lassen. Und die Firsthöhe würde ich auch herausnehmen, weil wenn dann kann es nur eine Traufhöhe sein.

**GR Graml** stellt den **Antrag**, den Einleitungsbeschluss BBP-Erlassung Nr. 40 Feuerwehr unter der Auflage, dass die Traufhöhe an der Grundgrenze mit einer Höhe von 5,50 m begrenzt wird, zu beschließen.

#### **Beschluss:**

**Ergebnis durch Erheben der Hand  
Einstimmig angenommen.**

**GR Schobersberger:** Eine Bitte an die Ausschussobleute die Sitzungszeit wieder so zu gestalten, dass auch die Arbeitenden wieder leicht teilnehmen können.

**GV Spachinger:** Man könnte auch zum Beispiel sagen nicht vor halb 7.

**AL Ratzenböck:** Ortsbildmesse in St. Marienkirchen an der Polsenz

**BGM Schick:**

- berichtet vom Hochwasserbeirat
- mutwillige Spielplatzüberflutung von Kindern verursacht

**GV Spachinger:** Querungshilfe

Da keine weiteren Wortmeldungen mehr erfolgen dankt der Vorsitzende, Bürgermeister Schick, für das Erscheinen und schließt, um 20:34 Uhr, die Sitzung:

geschlossen und gefertigt