



An das  
Marktgemeindeamt Ottensheim  
Marktplatz 7  
4100 Ottensheim

am: .....

**Anregung**  
auf Neuerlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes  
gemäß § 36 i.V. mit § 33 Oö. ROG 1994 i.d.g.F.

**Anreger:**

-----  
-----  
-----

**im Bereich der Grundstücke:**

-----

**KG**

Planungsraum laut Planbeilage

**Begründung:**

-----  
-----  
-----

## **I. Präambel**

Die Marktgemeinde Ottensheim ist nach § 15 Abs. 2 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 verpflichtet, die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen ("aktive Bodenpolitik" = "Vertragsraumordnung").

Der Anreger bzw. Grundeigentümer hat ein Interesse an einer bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung der betreffenden Grundstücke und verfolgt das Ziel, dass für diese Grundstücke seitens der Marktgemeinde Ottensheim ein neuer Bebauungsplan erlassen oder ein geltender Bebauungsplan geändert wird.

Die angeregte Neuerstellung oder Änderung der Planungsakte bedeutet die hoheitsrechtliche Erlassung einer Verordnung und steht im planenden Ermessen der Marktgemeinde Ottensheim. Die Entscheidung des Gemeinderates, die angestrebte/n Verordnung/en zu erlassen, beruht ausschließlich auf dem Gesetz und ist rechtlich keine Leistung der Gemeinde auf der Grundlage der gegenständlichen zivilrechtlichen Vereinbarung.

Festgestellt wird, dass die von den Anregern angestrebte Neuerstellung oder Änderung des Bebauungsplanes mit wirtschaftlichen Belastungen für die Marktgemeinde Ottensheim, ins-besondere mit Planungskosten und Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur, verbunden ist. Dies vor dem Hintergrund der begrenzten wirtschaftlichen bzw. finanziellen Leistungsfähigkeit der Marktgemeinde Ottensheim sowie ihrer gemeindehaushaltsrechtlichen Verpflichtungen. Gemäß § 35 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. kann die Gemeinde die ihr bei einer Planerstellung nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen.

Die Marktgemeinde Ottensheim und der Grundeigentümer bzw. Anreger stimmen vor diesem Hintergrund überein, dass eine Kooperation sowohl im Interesse der örtlichen Raumordnungsziele als auch im privatnützigen Interesse des Grundeigentümers bzw. Anregers liegt.

## **II. Übernahme der Planungskosten durch den Anreger**

Der Anreger übernimmt die Kosten des Ortsplaners der Marktgemeinde Ottensheim, Fa. TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG, Landstraße 85, 4020 Linz, für die Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes gemäß § 36 i.V. mit § 33 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die nachfolgend angeführten Honorarkosten einschließlich der Nebenkosten unmittelbar gegenüber dem Planungsbüro TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG zu begleichen sind. Das Ortsplanungsbüro ist bei der angeregten Erstellung oder Änderung bzw. Überarbeitung von Bebauungsplänen nur gegenüber der Marktgemeinde Ottensheim weisungsgebunden.

Die Honorare für die Erstellung oder Änderung bzw. Überarbeitung von Bebauungsplänen errechnen sich in Abhängigkeit der Größe des einzelnen Planungsgebietes aus:

- gleichbleibenden Verfahrenskosten (Sockelbetrag) plus
- veränderlichen Planungskosten

### **Gleichbleibenden Verfahrenskosten (Sockelbetrag):**

abgestuft nach Planungsraumgröße, Std. à € 107,34 exkl. USt (Stand Jänner 2024):

Sockelbetrag bis 500 m<sup>2</sup>: 5 Std. € 536,70

Sockelbetrag 501 bis 1.000 m<sup>2</sup>: 10 Std. € 1.073,40

Sockelbetrag 1.001 bis 2.000 m<sup>2</sup>: 15 Std. € 1.610,10

Sockelbetrag über 2.000 m<sup>2</sup>: 20 Std. € 2.146,80

Umfasst die gleichbleibenden Verfahrenskosten, wie allgemeiner Anteil Grundlagenforschung und digitale Bearbeitung.

### **Veränderliche Planungskosten:**

In Abhängigkeit von Gebietscharakter und Bebauungsstruktur:

Klasse 1: Geringe Anforderungen, offene Bebauung, ein- bis zweigeschossig € 0,44

Klasse 2: Durchschnittliche Anforderungen, verdichtete Bauweisen € 0,86

Klasse 3: Hohe Anforderungen, verdichtete Bauweisen € 1,74

### **Honorarkosten (BEISPIEL) Klasse 3 € 1,74 pro m<sup>2</sup>**

Honorar	Fläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
<b>Sockelbetrag 20 Std.</b>			2.146,80
<b>Veränd. Planungskosten Klasse 3</b>	2.500 x	1,74	4.350,00
<b>Summe Honorarbetrag Netto</b>			<b>6.496,80</b>
<b>+20% Ust</b>			<b>1.299,36</b>
<b>Gesamthonorar Brutto €</b>			<b>7.796,16</b>

Die Honorarkosten werden bei Beginn der Planungsleistungen in Rechnung gestellt.

Nebenkosten wie Plots, Drucke und Fahrten werden nach tatsächlichem Aufwand getrennt verrechnet.

Folgende Zusatzleistungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten:

Erforderliche Abstimmungs- und Beratungsleistungen (wie Abstimmungs- und Koordinations-besprechungen, Organisation und Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligung und Beratung im Rahmen von Raumordnungsverträgen, ...) sowie wesentliche Änderungen des Plankonvoluts aufgrund geänderter Vorhabengrundlagen oder Planungsvoraussetzungen im Zuge des Verfahrens werden nach Stundenaufwand zu einem Stundensatz von € 107,34 getrennt verrechnet.

Allenfalls ergänzend erforderliche Zusatz- und Sonderleistungen, wie Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, von Schemaschnitten, eines 3D-Modelles der Bestandssituation und der Planungsfestlegungen, einer Beschattungsanalyse, werden nach vorheriger Bekanntgabe des maximalen zusätzlichen Kostenrahmens nach Stundenaufwand getrennt verrechnet.

Zusätzlich erforderliche Fachgutachten (wie Bodengutachten, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten ...) werden getrennt beauftragt und verrechnet.

### III. Leistungen der Gemeinde

Der Bebauungsplan muss in formaler Hinsicht den Vorschriften des Oö. Raumordnungsgesetzes, insbesondere den §§ 31 und 32 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. und der geltenden Planzeichenverordnung für Bebauungspläne, entsprechen.

Der Ortsplaner der Marktgemeinde Ottensheim, Fa. TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG, Landstraße 85, 4020 Linz, legt den Bebauungsplanentwurf vor seiner endgültigen Ausfertigung der Marktgemeinde Ottensheim zur Letztbestimmung vor und trägt Sorge, dass die für das Plangenehmigungsverfahren seitens der Marktgemeinde Ottensheim erforderlichen Plan- und Berichtgrundlagen vorliegen.

#### Sonstiges

Der Anreger verzichtet auf die Geltendmachung eines Entgelt-, Kostenersatz-, Schadenersatz-, bereicherungsrechtlichen oder sonstigen Anspruches aus dem Grund der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes gegenüber der Marktgemeinde Ottensheim, gleichgültig ob der gegenständliche Bebauungsplanentwurf vom Gemeinderat zum Verordnungsinhalt erhoben oder aber verworfen wird.

Der Anreger erklärt sich bereit, vor Beschlussfassung des Planes durch den Gemeinderat einen Raumordnungsvertrag bzw. einen Infrastrukturvertrag mit der Marktgemeinde Ottensheim gem. §§ 15 und 16 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. abzuschließen.

.....

(Unterschrift der/s Anreger/s)