

**Bundesgebühr: € 14,30**

**Garsten, am.....**



**An das:**

Marktgemeindeamt Garsten  
Am Platzl 9  
4451 Garsten

**Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsplanes  
gegenüber der Marktgemeinde Garsten - [2024]**

**Änderung des Flächenwidmungsteiles**

§ 36 iZm § 33 Oö. ROG 1994 idgF

<b>Stammdaten des Grundeigentümers:</b> <i>Bitte vollständig ausfüllen, um Sie für eventuelle Rückfragen erreichen zu können.</i>
Name:
Anschrift:
Telefon:
E-Mail:
<b>Betroffene Grundstücke:</b> (unter Angabe von EZ und KG)  <i>Ist nur eine Teilfläche eines Grundstücks betroffen: Bitte als solche benennen und in einer Beilage abgrenzen.</i> <input type="checkbox"/> Der Anregung liegt eine Skizze/planliche Darstellung bei, aus welcher die gewünschte Flächenabgrenzung ersichtlich ist.
Beschreibung bzw. Begründung der Widmungsanregung:

**Zuständiger Ortsplaner:**

Kraus Georg Architekt ZT GmbH, Dachsbergerbachstraße 11, 4070 Eferding  
Telefon: 07272/3245 E-Mail: office@kraus-architekt.at

## Wesentliche Punkte zur Anregung

### 1. Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen dem Grundeigentümer und der Marktgemeinde Garsten

Gemäß § 15 Abs. 2 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 idGF (im Folgenden auch kurz: **Oö. ROG**) hat die Marktgemeinde Garsten im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen. Als solche privatwirtschaftlichen Maßnahmen kommen gemäß § 16 Abs 1 Z 1 Oö ROG insbesondere Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken sowie die Tragung von Infrastrukturkosten in Betracht.

Der Grundeigentümer macht hiermit ein berechtigtes Interesse an einer Änderung des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes Nr. 5 geltend. Die betreffenden Grundstücke sollen für den Eigentümer zur bestmöglichen Nutzung und Verwertung als Bauland ausgewiesen bzw. umgewidmet werden.

Die Absicht eine angeregte Änderung des Verordnungsinhalts gem. §33 Oö. ROG zu beschließen liegt im hoheitsrechtlichen Wirkungsbereich des Gemeinderates. Sie muss mit den Planungszielen der Gemeinde im Einklang stehen und bedingt zudem der Genehmigung durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde unter Prüfung aller bezughabenden Gesetze.

Es ergibt sich im Zusammenhang mit dieser Anregung kein Anspruch auf positive Erledigung der angeregten Verordnung / Verwaltungsänderung.

Die gegenständliche Anregung auf Änderung des Flächenwidmungsteiles des Flächenwidmungsplanes zieht einen finanziellen Aufwand (Planungskosten, Kosten zur Errichtung / Erhaltung der Infrastruktur etc.) zulasten der Marktgemeinde Garsten nach sich. Diese der Gemeinde bei Planänderungen nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne können gemäß § 35 Oö. ROG zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern gemacht werden.

Vor diesem Hintergrund wird die gegenständliche Erklärung des Grundeigentümers abgegeben.

### 2. Kostentragung durch den Grundeigentümer

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, das Honorar des von der Marktgemeinde Garsten beauftragten Ortsplaners, Kraus Georg Architekt ZT GmbH, Dachsbergerbachstraße 11, 4070 Eferding, für die Erstellung des Änderungsentwurfes des Flächenwidmungsteiles gemäß § 36 iVm § 33 Abs 1 Oö. ROG zu tragen.

Der Ortsplaner verrechnet das Honorar zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer direkt an den Grundeigentümer mittels gesonderter Rechnungslegung nach untenstehenden Sätzen.

Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen (Stand: Jänner 2024):

- (1) **Fixe Verfahrenskosten (Basisbetrag)**  
Basisbetrag 2024 = EUR 1125,00  
zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer
- und
- (2) **Variable Planungskosten**  
abhängig vom Gebietscharakter pro m<sup>2</sup> und der Planungsraumgröße:

Klasse I:	überwiegend lockere Einzelhausbebauung.	EUR 0,67 pro m <sup>2</sup>
Klasse II:	überwiegend betrieblich genutzte und sonstige Flächen.	EUR 0,80 pro m <sup>2</sup>
Klasse III:	überwiegend dichtere, mehrgeschoßige od. geschlossene Bebauung (verdichtete Wohnformen ab Doppel- Reihenhausbebauung)	EUR 0,93 pro m <sup>2</sup>

jeweils zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer

Die Honorarpauschale wird bei Beginn der Planungsleistungen in Rechnung gestellt und versteht sich inklusive einer Abstimmungsbesprechung mit der Gemeinde und/oder dem Grundeigentümer.

Insbesondere folgende Leistungen sind in der Pauschale nicht enthalten und werden vom Ortsplaner getrennt und je nach tatsächlichem Aufwand verrechnet:

- Nebenkosten (z.B.: Kopien, Drucksachen, Plandrucke, Fahrten, etc);
- Einwendungsbehandlung und Behandlung von Versagungsgründen;
- Abstimmungs- und Beratungsleistungen (z.B.: Abstimmungs- und Koordinationsbesprechungen, Organisation und Durchführung von Öffentlichkeitsbeteiligung, etc);
- wesentliche Änderungen des Plankonvoluts durch nachträgliche Änderungen die der Ortsplaner nicht zu vertreten hat. Zusätzlich im Verfahren geforderte (Detail-)Unterlagen.
- Flächenbilanzen, Dokumentation der Baulandentwicklung

Diesen Leistungen liegt ein Stundensatz exkl. USt. von € 112,50 für Techniker und € 225,00 für Architekten (Stand. 1.1.2024) zu Grunde.

Sollten im Verfahren zusätzliche Zusatz- und Sonderleistungen (z.B.: Erschließungs- oder Gestaltungskonzepte, Schemaschnitte, Perspektiven, 3D-Modell, Sonnenstands- und Verschattungsanalysen, etc) erforderlich werden, so erfolgt eine getrennte Verrechnung dieser Zusatzleistungen unter vorheriger Bekanntgabe der maximalen Kosten.

Nicht vom Ortsplaner abgedeckte Leistungen:

Sollten im Verfahren zusätzliche Fachgutachten (z.B.: Bodengutachten, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten, etc) erforderlich werden, so sind diese gesondert zu beauftragen, bzw. kommen getrennt zur Verrechnung.

### **3. Sonstige Pflichten des Grundeigentümers**

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, auf die Geltendmachung eines allfälligen Entgelt-, Kostenersatz-, Schadenersatz-, bereicherungsrechtlichen oder sonstigen Anspruches aus dem Grund der Erstellung des Flächenwidmungsplanentwurfs bzw. eines Flächenwidmungsteils gegenüber der Marktgemeinde Garsten, unabhängig davon, ob der gegenständliche Verordnungsplanentwurf vom Gemeinderat zum Verordnungsinhalt erhoben oder aber verworfen wird, zu verzichten.

Weiters verpflichtet sich der Grundeigentümer, einen Baulandsicherungsvertrag bzw. eine Infrastrukturkostenvereinbarung mit der Marktgemeinde Garsten iSd § 16 Abs 1 Z 1 Oö. ROG vor Beschlussfassung des Verordnungsplanentwurfs durch den Gemeinderat abzuschließen.

### **4. Pflichten der Marktgemeinde Garsten und Verfahrensablauf gem. §33 Oö. ROG**

Die Marktgemeinde Garsten verpflichtet sich, die amtsinternen Verfahrenskosten, welche ihr von der Einleitung des Verfahrens bis zur Vorlage des kundgemachten Plans beim Amt der Oö. Landesregierung erwachsen, zu tragen.

Sowie trägt sie, gem. §36 Abs. 3 Oö. ROG dafür Sorge, dass sich der Gemeinderat innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Frist mit dieser Anregung befasst und die Betroffene bzw. der Betroffene über das Ergebnis dieser Befassung unverzüglich informiert wird.

Die Flächenwidmungsteil-Änderung darf den formalen und inhaltlichen Vorgaben des Oö. ROG nicht widersprechen. (im Besonderen §2 Raumordnungsziele §11 Raumordnungsordnungsprogramme §18 Flächenwidmungsplan §20 Form und Kundmachung des FWP iVm der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016, LGBl Nr. 26/2016)

Die erforderlichen Plan- und Berichtgrundlagen, welche unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zu erstellen sind, werden vom Ortsplaner ordnungsgemäß der Gemeinde zur Durchführung der Verfahrensschritte zur Verfügung gestellt.

Das Verfahren zur Flächenwidmungsplanänderung erfolgt idR in folgenden Schritten:

- Erstellung der Plan und Berichtgrundlagen durch den Ortsplaner
- Behandlung im Ausschuss und Empfehlung an den Gemeinderat
- Beschluss im Gemeinderat (innerhalb 6 Monate ab Einlangen der Anregung); Einleitung des Verfahrens bei positiver Erledigung.
- Stellungnahmeverfahren der Fachdienststellen des Amtes der Oö. Landesregierung (8 Wochen) (ausgenommen bei Flächenwidmungsteil-Änderungen bei Übereinstimmung mit einem Detailplan aus dem örtlichen Entwicklungskonzept)
- Empfehlung der Behandlung der eingelangten Stellungnahmen des Landes durch den Ortsplaner
- Auflageverfahren und Verständigung der Betroffenen (4 Wochen)
- Empfehlung der Behandlung der eingelangten Anregungen/Einwendungen durch den Ortsplaner
- Behandlung im Ausschuss und Empfehlung an den Gemeinderat
- Vorlage des Änderungsplanes und der Berichtgrundlagen zur Letztabstimmung durch den Gemeinderat
- Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat;
- Endgültige Ausfertigung der Plan und Berichtgrundlagen für die Genehmigung/Verordnungsprüfung durch den Ortsplaner
- Genehmigung durch die Landesregierung Aufsichtsbehörde (4 Monate) (bei Versagungsgründen: nach Behandlung der Versagungsgründe (3 Monate))
- Kundmachung 2 Wochen – (Plan ist nun rechtskräftig).
- Verordnungsprüfung

Der erforderliche Gesamtzeitraum ist in Abhängigkeit der Komplexität der Anregung und des Sitzungskalenders unterschiedlich. Es werden die gesetzlichen Maximalzeiträume zu den Verfahrensschritten angegeben.

## 5. Datenschutz

Der Grundeigentümer stimmt mit der Unterzeichnung dieser Anregung der Weitergabe an und der Verwendung der Daten durch den Ortsplaner zu. Die vom Grundeigentümer bekannt gegebenen Daten werden vom Ortsplaner automationsunterstützt (z.B. E-Mailverkehr, Zeichenprogramme) und in Form von archivierten Textdokumenten (z.B. Korrespondenz, Verträge, Pläne, Bescheide, Handakte, personalisierte Rechnungen) verarbeitet, um vorvertragliche Maßnahmen durchführen und den Vertrag erfüllen zu können. Die personenbezogenen Daten werden nur an Dritte weitergegeben, wenn dies zum Zweck der Vertragsabwicklung bzw. zu Abrechnungszwecken erforderlich ist, oder sofern eine explizite Einwilligung erteilt wird. Die vollständige Datenschutzerklärung des Ortsplaners ist abrufbar unter:

[www.kraus-architekt.at/datenschutz.pdf](http://www.kraus-architekt.at/datenschutz.pdf). Die Zustimmung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen per Post oder E-Mail abgeändert oder widerrufen werden an: Kraus Georg Architekt ZT GmbH, Dachsbergerbachstraße 11, 4070 Eferding, 07272/3245, office@kraus-architekt.at

- Ich bin damit einverstanden, dass meine personenbezogenen Daten (Name, Adresse) in den Tagesordnungspunkten, der öffentlichen Gemeinderatssitzung und in den Beschlüssen genannt werden. Diese Einwilligung kann jederzeit ohne Angabe von Gründen unter [gemeinde@garsten.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@garsten.ooe.gv.at) widerrufen werden. Auf die bisher erfolgte Datenverarbeitung hat der Widerruf keinen Einfluss.

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Grundeigentümer