



Pucking, am

RAUMORDNUNGSVERTRAG

1. Vertragspartner

abgeschlossen zwischen

der **Marktgemeinde Pucking**, Puckingerstraße 5, 4055 Pucking, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Dr. Robert Aflenzer (in der Folge kurz: Gemeinde) einerseits

und

Frau Brigitte und Herrn Paul Hettich (in der Folge kurz: Grundeigentümer)

2. Präambel

Gem. § 15 Abs. 2 OÖ. Raumordnungsgesetz hat die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten die Aufgaben der örtlichen Raumordnung durch privatwirtschaftliche Maßnahmen zu unterstützen (aktive Bodenpolitik), wobei insbesondere auf die Vorsorge für Wohnungen und die Ansiedlung von Betrieben Bedacht zu nehmen ist. Als derartige privatwirtschaftliche Maßnahmen kommen gemäß § 16 Abs. 1 OÖ. ROG insbesondere Vereinbarungen der Gemeinde mit den Grundeigentümern über die zeitgerechte und widmungsgemäße Nutzung von Grundstücken in Betracht.

Demgegenüber hat der Grundeigentümer ein Interesse an einer bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung des/der von der gegenständlichen Vereinbarung betroffenen Grundstücke(s). Konkret beabsichtigt der Grundeigentümer, das Grundstück Nr. 440, EZ 863, KG 45521 Pucking I auf Grundlage einer Bauplatzbewilligung zu bebauen bzw. zu verwerten.

Die Vertragsteile stellen übereinstimmend fest, dass die vom Grundeigentümer angestrebte Verwertung mit wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinde, insbesondere mit Kosten für die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur, verbunden ist. Im Hinblick auf die der Gemeinde vom Gesetzgeber eingeräumten Gestaltungsräume in der örtlichen Raumplanung und der Infrastrukturpolitik und im Hinblick auf die begrenzte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde wäre es dieser



nicht möglich, die vom Grundeigentümer angestrebte Verwertung in absehbarer Zeit zu verwirklichen.

Die nachstehenden Vereinbarungen dienen daher sowohl dem wirtschaftlichen Interesse des Grundeigentümers, als auch dem Interesse der Gemeinde zur Verwirklichung der Raumordnungsziele.

3. Vertragsfläche

Grundstück Nr. 440, EZ 863, KG 45521 Pucking I.

Die konkrete Situierung der vertragsgegenständliche Grundstücksfläche ist in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Lageplan ausgewiesen.

4. Vertragliche Leistungen der Gemeinde

Das Wirksamwerden der Leistungspflichten des Grundeigentümers (Pkt. 5) steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass das Grundstücke Nr. 440 umgewidmet wird. Die gegenständliche Vereinbarung begründet auch keinen Rechtsanspruch des Grundeigentümers auf positive Beschlussfassung über die beabsichtigte Änderung der Flächenwidmung (bzw. die Neuerlassung bzw. Änderung des Bebauungsplanes).

5. Vertragliche Leistungen des Grundeigentümers

5.1 Abtretung Gemeinbedarfsflächen – Übernahme in Besitz der Gemeinde

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, längstens binnen drei Monaten nach Zustimmung der Gemeinde zur Abnahme der errichteten Verkehrswege, diese Verkehrsflächen (Grdst. Nr. 440, KG 45521 Pucking I) auf Grundlage des zu erlassenden bzw. zu ändernden Bebauungsplanes unentgeltlich in das bürgerliche Eigentum der Gemeinde (öffentliches Straßengut) zu übertragen und zu diesem Zwecke alle erforderlichen Urkunden in grundbuchsfähiger Form auszufertigen oder herstellen zu lassen. Sämtliche mit der Eigentumsübertragung verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere Vermessungskosten, trägt der Grundeigentümer.

5.2 Infrastruktur und Kosten

Aufgrund der erforderlichen Herstellung der Erschließung von Infrastrukturmaßnahmen im Bereich der vertragsgegenständlichen Fläche hat der Grundeigentümer nachstehende Kosten zu tragen:



Verkehrerserschließung

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die auf Grundlage des zu erlassenden bzw. zu ändernden Bebauungsplanes bzw. einer Bauplatzbewilligung als Straßenverkehrsflächen auszuweisenden Grundflächen „Straßen samt allen zugehörigen Nebeneinrichtungen (wie Gehsteig, Straßenbeleuchtung und Oberflächenentwässerung)“ auf seine Kosten durch befugte Unternehmen planen und errichten zu lassen.

Diese Verkehrsbauten sind auf Basis eines Straßenprojektes zu planen und müssen den diesbezüglichen Rechtsnormen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und/ oder allfällig im Anhang zu diesem Vertrag zusätzlich festgelegten technischen Spezifikationen entsprechen. Der Grundeigentümer holt rechtzeitig alle für diese Bauführung erforderlichen behördlichen Bewilligungen, Genehmigungen, Feststellungsbescheide, etc. ein. Die Endabnahme der Straßenbauten durch die Gemeinde erfolgt erst nach Vorlage einer vom Grundeigentümer an die Gemeinde diesbezüglich vorzulegenden Bestätigung eines befugten Zivilingenieurs/ gerichtlich beeidigten Sachverständigen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, Maßnahmen des Hochbaues auf dem Grundstück erst dann zu beginnen, wenn die Herstellung des Unterbaues der im zu erlassenden bzw. zu ändernden Bebauungsplan auszuweisenden Straßenverkehrsflächen abgeschlossen ist. Der Grundeigentümer verpflichtet sich weiters, eine Baufertigstellungsanzeige für den Hochbau erst dann bei der Baubehörde einzubringen, wenn die Verkehrerserschließung auf den oben genannten Verkehrsflächen gänzlich abgeschlossen und von der Gemeinde die Zustimmung zur Abnahme erteilt wurde. Eine allfällige Errichtung der Straßenbauten in Teilabschnitten ist mit der Gemeinde gesondert zu vereinbaren.

Der Grundeigentümer übernimmt die Gewähr, dass die Verkehrsflächen samt deren Nebeneinrichtungen zur Zeit der Eigentumsübertragung an die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit des zugrunde gelegten Zweckes aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung wird auf drei Jahre festgesetzt und beginnt mit der Übernahme der Verkehrsflächen samt deren Nebeneinrichtungen. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, alle während der Gewährleistungsfrist hervorgetretenen Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach drei Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach



Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von drei Jahren. Kommt der Grundeigentümer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann die Gemeinde die Mängel auf Kosten des Grundeigentümers beseitigen lassen.

Die nach Punkt 5.2 „Verkehrerschließung“ dieses Vertrages erbrachten Leistungen sind nach Maßgabe des § 20 Abs. 7 OÖ. BauO 1994 auf den Verkehrsflächenbeitrag (§§ 19 ff. OÖ. BauO 1994) anzurechnen.

Die optimale Koordination der Straßenherstellung mit der Errichtung der Kanalisation und der Trinkwasserversorgung sowie allfälliger weiterer Infrastruktureinrichtungen (etwa Energieversorgung, Kommunikationsleitungen) ist Aufgabe des Grundeigentümers. Der Grundeigentümer wird daher die Gemeinde vollkommen schadlos halten, falls die gegenständliche Straßenfläche nach der Eigentumsübertragung (Punkt 5.1 dieses Vertrages) binnen drei Jahren von der Eigentumsübertragung an gerechnet erneut zu den genannten Zwecken geöffnet werden müsste.

Kanalisation und Trinkwasserversorgung

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, in die im zu erlassenden bzw. zu ändernden Bebauungsplane als Verkehrsfläche ausgewiesenen Flächen einen ausreichend dimensionierten Abwasserkanal, einschließlich der hierfür erforderlichen Anlagen, auf seine Kosten durch einen befugten Unternehmer planen und errichten zu lassen. Dieser Kanalstrang muss den diesbezüglichen Rechtsnormen, den allgemein anerkannten Regeln der Technik und/oder allfällig im Anhang zu diesem Vertrag zusätzlich festgelegten technischen Spezifikationen entsprechen und zur Abwasserentsorgung aller nach dem zu erlassenden bzw. zu ändernden Bebauungsplan zulässigen Gebäude auf dem/den vertragsgegenständliche(n) Grundstück(en) geeignet sein.

Der Grundeigentümer holt rechtzeitig alle für diese Bauführung erforderlichen behördlichen Bewilligungen, Genehmigungen, Feststellungsbescheide, etc. ein.

Die Endabnahme der Kanalisation durch die Gemeinde erfolgt erst nach Vorlage einer vom Grundeigentümer an die Gemeinde diesbezüglich vorzulegenden Bestätigung eines befugten Zivilingenieurs/ gerichtlich beeidigten Sachverständigen.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, Maßnahmen des Hochbaues auf dem/den vertragsgegenständliche(n) Grundstück(en) erst dann zu setzen, wenn die Kanalisation hergestellt und von der Gemeinde die Zustimmung zur Abnahme erteilt wurde. Eine allfällige



Errichtung der Kanalisation in Teilabschnitten ist mit der Gemeinde gesondert zu vereinbaren.

Der Grundeigentümer übernimmt die Gewähr, dass die Kanalisation zur Zeit der Eigentumsübertragung an die Gemeinde die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit des zugrunde gelegten Zweckes aufheben oder mindern. Die Frist für die Gewährleistung wird auf drei Jahre festgesetzt und beginnt mit der Übernahme der Kanalisationsanlage. Der Grundeigentümer verpflichtet sich, alle während der Gewährleistungsfrist hervorgetretenen Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es die Gemeinde vor Ablauf der Frist schriftlich verlangt. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt nach drei Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an. Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung eine neue Gewährleistungsfrist von drei Jahren. Kommt der Grundeigentümer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer von der Gemeinde gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann diese die Mängel auf Kosten des Grundeigentümers beseitigen lassen.

Die nach Punkt 5.2/ „Kanalisation und Trinkwasserversorgung“ dieses Vertrages erbrachten Leistungen können ??? nach Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung im Zusammenhang mit der Vorschreibung der Kanalgebühren eine Anrechnung finden.

Die errichtete Kanalisationsanlage hat gleichzeitig mit der Übernahme der Verkehrsfläche in das Eigentum der Gemeinde überzugehen (vgl. Pkt. 5.1).

Die zuvor genannten Punkte gelten sinngemäß auch für die Errichtung einer Trinkwasserversorgungsleitung für das/die vertragsgegenständliche(n) Grundstück(e); dieses ist an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde am wirtschaftlich und technisch günstigsten Anschlusspunkt anzuschließen. An die Stelle der Kanal-Anschlussgebühr tritt sinngemäß die Wasser-Anschlussgebühr iSd OÖ. InteressentenbeiträgeG 1958.

5.3 Informationspflicht

Die Gemeinde kann sich jederzeit, nach telefonischer Anmeldung beim Bauleiter, Polier oder Bauherrn, während der Bauausführung von der Einhaltung der vertraglichen Bestimmungen überzeugen, ist der Gemeinde bzw. von der Gemeinde Beauftragten hierfür vom Grundeigentümer der Zutritt zur Baustelle zu gestatten und sind die entsprechenden Informationen, auch unter Vorlage der geforderten Unterlagen, ohne jeden unnötigen Aufschub zu



erteilen. Die von der Gemeinde beauftragte Person muss über die erforderliche persönliche Schutzausrüstung, kurz PSA, selbst verfügen. Liegt eine mitgebrachte PSA zur Überprüfung nicht vor, so wird der Zutritt zur Baustelle aufgrund Sicherheitsbedenken verweigert bis die erforderliche PSA dem zuständigen Bauleiter/Polier gezeigt und für in Ordnung befunden wird. Den Sicherheitsanweisungen des Bauleiters/ des Poliers ist für die Dauer der Überprüfung auf der Baustelle uneingeschränkt Folge zu leisten.

Die von von der Gemeinde beauftragte Person hat ein Protokoll, samt Fotodokumentation über die Überprüfung zu führen und dem Bauleiter sowie dem Bauherrn binnen 7 Tagen zur Kenntnis zu bringen.

Folgende Angaben hat das Protokoll mindestens zu umfassen:

- Datum und Uhrzeit der Überprüfung
- Wetterangaben
- Anwesende Personen
- besichtigte Bereiche inkl. Feststellungen/ Anmerkung von Mängeln

5.4 Planungskosten und sonstige Kosten

Planungskosten

Der Grundeigentümer beauftragt auf seine Kosten die für die Herstellung der Infrastruktur erforderlichen Planungsleistungen und trägt die Projektkosten für die erforderlichen Genehmigungen.

Vertragskosten

Die mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten der Vertragsverfassung werden von der Gemeinde getragen. Allfällige mit der Errichtung dieses Vertrages anfallenden Steuern oder Gebühren trägt der Grundeigentümer zur Gänze. In jedem Fall hat der Grundeigentümer die Kosten seiner eigenen Rechtsberatung allein zu tragen.

5.5 Widmungsgemäße Nutzung - Baulandmobilisierung

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, die Vertragsfläche innerhalb von fünf Jahren ab Rechtskraft der Änderung der Flächenwidmung bzw. sofern ein Bebauungsplan geändert oder erlassen wird, ab Rechtskraft des Bebauungsplanes widmungsgemäß und in Übereinstimmung mit einem allenfalls bestehenden bzw. dem zu erlassenden bzw. zu ändernden Bebauungsplan zu bebauen, wobei das Baubewilligungsansuchen spätestens binnen fünf Jahren einzubringen ist und die Beendigung der Bauausführung gem. § 42 bzw. § 43 Oö. Bauordnung spätestens innerhalb drei fünf weiterer



Jahre, sohin innerhalb von **acht zehn** Jahren ab Rechtskraft der Flächenwidmung bzw. sofern ein Bebauungsplan geändert oder erlassen wird, ab Rechtskraft des Bebauungsplanes, angezeigt werden muss. Im Falle einer aufgrund der Größe des Planungsbereiches erforderlichen Bebauung in Etappen hat eine zeitliche Umsetzung (Anzeige über die Baufertigstellung) im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich für den Fall der Veräußerung, folgende Verpflichtungen dieses Vertrages auf seine Rechtsnachfolger zu überbinden:

- a) Die unter Punkt 5.5 festgelegte Bebauungsverpflichtung, mit der Maßgabe, dass vom Erwerber (Käufer) die von diesem erworbenen Teil der Vertragsfläche, innerhalb längstens drei Jahre ab Grundbuchseintragung zu bebauen sind (Anzeige der Beendigung der Bauausführung gem. § 42 bzw. § 43 OÖ. Bauordnung).
- b) Sollte der Erwerber seiner Bebauungsverpflichtung nicht fristgerecht nachkommen, entsteht die Verpflichtung zur Leistung einer Vertragsstrafe nach Maßgabe des Punktes 6 und zur Einräumung einer Kaufoption nach Maßgabe des Punktes 6 je zu Gunsten der Gemeinde.
- c) Die Verpflichtung des Erwerbers zur Überbindung der Bebauungsverpflichtung an allfällige weitere Rechtsnachfolger im Eigentum des betreffenden Teiles der Vertragsfläche, sodass jeder Eigentümer an die Bebauungsverpflichtung mit der Maßgabe gebunden ist, dass die Bebauung binnen drei Jahren ab seiner Grundbuchseintragung zu erfolgen hat und für den Fall der Nichterfüllung dieser Bebauungsverpflichtung, die Vertragsstrafe an die Gemeinde zu entrichten und die Kaufoption zu Gunsten der Gemeinde zu gewähren ist.

6. Sicherstellung: Kaufoption, Konventionalstrafe und Bankgarantie

Zur Sicherstellung der im Punkt 5.5 festgelegten Verpflichtungen des Grundeigentümers räumt dieser der Gemeinde oder einem von ihr namhaft gemachten Dritten das alleinige Recht ein, jene Teile der Vertragsfläche, hinsichtlich welcher eine Verletzung der Verpflichtung zur Bebauung (bzw. der Einbringung eines Baubewilligungsansuchens) oder der Verpflichtung zur Überbindung von Vertragspflichten im Falle einer Veräußerung verletzt wurde, zu den nachstehenden Bedingungen zu erwerben (Kaufoption):

Der Kaufpreis für die Gemeinde beträgt 75 % des ortsüblichen Verkehrswertes von vergleichbaren Grundstücken. Wird die Höhe des



Verkehrswertes bestritten, so hat die Ermittlung durch einen gerichtlich beeideten Sachverständigen zu erfolgen. Kommt binnen einer Frist von zwei Monaten keine Einigung über die Person des Sachverständigen zu Stande, so kann jeder der Vertragsteile an den Vorsitzenden der Grundverkehrskommission zwecks Benennung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen herantreten. Die Vertragsteile anerkennen vorbehaltlos den benannten Sachverständigen sowie den von diesem sodann ermittelten Verkehrswert, wobei die Kosten des Sachverständigen von den Vertragsteilen je zur Hälfte zu tragen sind.

Die Kaufoption erlischt innerhalb von zwei Jahren, ab jenem Zeitpunkt, in welchem der Gemeinde nachweislich bekannt wird, dass der Grundeigentümer seine Verpflichtungen verletzt hat.

Für den Fall, dass der Grundeigentümer die Ausübung des Optionsrechtes dadurch vereiteln sollte, dass er die Vertragsfläche oder Teile hiervon unter Verletzung seiner Überbindungsverpflichtungen veräußert, ist er zur Wiederbeschaffung des Optionsgegenstandes verpflichtet.

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, im Falle des Zuwiderhandelns gegen die Bestimmungen des Punktes 5.5 an die Gemeinde eine Konventionalstrafe von € 3.000,- ~~pro angefangene 1000 m²~~ der vertragswidrig veräußerten oder übertragenen Grundstücksfläche zu zahlen. Die Konventionalstrafe ist fällig, sobald das vereinbarungswidrige Rechtsgeschäft abgeschlossen wurde.

~~Zur Sicherstellung der aufgrund dieses Vertrages vereinbarten Konventionalstrafe von € 3.000,- pro angefangene 1.000 m² der vertragswidrig veräußerten oder übertragenen Grundstücksfläche verpflichtet sich, eine Bankgarantie oder ein nicht vinkuliertes Sparbuch eines inländischen Bankinstitutes in dieser Höhe mit einer Mindestlaufzeit von drei Jahren zu legen, die jeweils spätestens sechs Monate vor Ablauf so zu verlängern ist, dass dadurch die Sicherstellung bis zur vollständigen Erfüllung der vertraglichen Bestimmungen gewährleistet ist, andernfalls die Gemeinde berechtigt ist, diese abzurufen.~~

Die Geltendmachung darüber hinausgehender Schadenersatzansprüche bleibt unberührt.

7. Aufklärungspflichten

Der Grundeigentümer verpflichtet sich, Kaufinteressenten und allfällige Käufer der Vertragsfläche über alle bau- und raumordnungsrechtlich relevanten Umstände sowie allfällige Beschränkungen in der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des/ der Grundstücke(s) und seiner/ ihrer Erschließung aufzuklären, sodass bei den Interessenten keine unrichtigen Vorstellungen entstehen.



8. Rechtsnachfolge

Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung gehen – auch wiederholt – auf die Rechtsnachfolger des jeweiligen Grundeigentümers über, wobei der Grundeigentümer im Veräußerungsfall alle Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf den jeweiligen Erwerber zu überbinden hat. Auf Seiten der Gemeinde können die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf eine namhaft zu machende juristische Person überbunden werden.

9. Rechtswirksamkeit

Dieser Vertrag wurde vom Gemeinderat der Marktgemeinde Pucking in der Sitzung vom beschlossen. Festgestellt wird, dass der Abschluss dieser Vereinbarung nicht der gemeindeaufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf. Der Gemeinderat hat auch gleichzeitig die Neuerlassung des Flächenwidmungsplanes Nr. 4 mit der ggst. Änderung der Flächenwidmung beschlossen.

10. Nebenbestimmungen

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrages nicht rechtswirksam sein oder ungültig werden, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle der nicht rechtswirksamen Bestimmungen unverzüglich solche zu vereinbaren, die dem Zweck der unwirksamen Bestimmungen am nächsten kommen. Dies gilt auch dann, wenn die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Bestimmung auf einem in diesem Vertrag normierten Maß der Leistung oder Zeit beruht. Es tritt in solchen Fällen ein dem Gewollten möglichst nahekommendes rechtlich zulässiges Maß der Leistung oder Zeit anstelle des Vereinbarten.

Die Parteien vereinbaren für alle sich auch dieser Vereinbarung etwa ergebenden Rechtsstreitigkeiten die örtliche Zuständigkeit des für Pucking jeweils sachlich zuständigen Gerichts.

Dieser Vertrag wird in einer zweifacher Ausfertigung errichtet. ~~Die Gemeinde hat das Original des Vertrages, der Vertragspartner hat eine Kopie des Vertrages zu erhalten.~~

Diese Vereinbarung abändernde Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftlichkeit.

Beide Vertragsteile verzichten, sofern nicht der Grundeigentümer als Konsument im Sinne der Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes gilt, wechselseitig auf das Recht der Anfechtung dieses Vertrages wegen Irrtums.



Marktgemeinde Pucking

Polit. Bezirk Linz-Land, OÖ. – 4055 Pucking, Puckinger Straße 5

Tel.: 07229 88911-0, Fax: 07229 88911-10, Email: gemeinde@pucking.ooe.gv.at, Homepage: www.pucking.at



Marktgemeinde Pucking

Grundeigentümer

.....

Dr. Robert Aflenzer

Bürgermeister der Marktgemeinde
Pucking

.....

Brigitte und Paul Hettich

An das
Marktgemeindeamt Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

am 22.07.2016

Anregung

auf Änderung des Flächenwidmungsplanes / Teil örtliches Entwicklungskonzept
gemäß § 36 i.V. mit § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 i.d.g.F.

Antragsteller:

Brigitte und Paul Hettich
Untere Landstraße 14a
4055 Pucking

im Bereich der Grundstücke

440 (Grünland und Sternchen Nr. 12)
KG *45521 Pucking I*

Planungsraum laut Planbeilage

Beantragte Funktion, Begründung:

Erweiterung der eingeschränkten Wohngebietsfunktion entsprechend des durchgeführten Lokalausweises mit dem Bürgermeister, dem Forstaufsichtsorgan des Landes und dem Ortsplaner, siehe Planbeilage

I. Präambel

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

Der Antragsteller bzw. Grundeigentümer hat ein Interesse an einer bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung der von der Planänderung betroffenen Grundstücke und verfolgt das Ziel, dass diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan / Teil örtliches

Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Pucking mit einer Baulandfunktion ausgewiesen werden.

Die angeregte Änderung der Planungsakte bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung und steht im planenden Ermessen der Marktgemeinde Pucking. Die Entscheidung des Gemeinderats, 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 Antragstellern angestrebte Funktion mit wirtschaftlichen Belastungen für die Marktgemeinde Pucking, insbesondere 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 Pucking sowie ihrer gemeindehaushaltsrechtlichen Verpflichtungen. Gemäß § 36 Abs. 3 Österreichisches Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. kann die Gemeinde die ihr bei einer Planänderung nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen.

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

II. Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller

Der Antragsteller beauftragt auf seine Rechnung und Kosten den Ortsplaner der Marktgemeinde Pucking, Fa. TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG, Landstraße 85, 4020 Linz, mit der Erstellung eines Flächenwidmungsplanentwurfes / Teil örtliches Entwicklungskonzept gemäß § 36 i.V. mit § 33 Abs. 1 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.

Honorarkosten

Honorar	Stunden	€/Std.	€
Sockelbetrag (Anteil Grundlagenforschung)			799,30
+20% Ust			159,86
Honorar Sockelbetrag Brutto €			959,16

Veränderliche Planungskosten - Stundenaufwand x 76,00 nach Aufwand

Der Sockelbetrag (Anteil Grundlagenforschung) der Honorarkosten wird bei Beginn der Planungsleistungen in Rechnung gestellt. Die Verrechnung der veränderlichen Planungskosten erfolgt nach tatsächlichem Stundenaufwand bei Fertigstellung der Planungsleistungen. Es ist dem Auftraggeber ein Voranschlag über den geschätzten Stundenaufwand vorzulegen. Abweichungen der geschätzten Stundenaufwände im Ausmaß von plus zehn von Hundert (plus 10%) sind mit dem Auftraggeber vor Leistungserbringung zu vereinbaren.

Nebenkosten wie Plots, Drucke und Fahrten werden nach tatsächlichem Aufwand und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber getrennt verrechnet. Die genauen Kostenbeiträge für Plots, Drucke und Fahrten sind vor Auftragserteilung bekannt zu geben sowie die voraussichtlich benötigte Anzahl. Der Auftraggeber behält sich vor, durchgeführte Leistungen ohne Absprache/Freistellung des Auftraggebers nicht zu bezahlen.

Ergänzend erforderliche Gutachten (wie Bodengutachten, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten ...), eine Änderung des Flächenwidmungsplanes / Flächenwidmungsteil, die Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, die Erstellung von Gestaltungs-, Parzellierungs- und Erschließungskonzepten sowie zusätzlich erforderliche Abstimmungs- und Beratungsleistungen (wie Organisation und Durchführung von Bürgerbeteiligung und Informationsveranstaltungen ...) sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden getrennt beauftragt und verrechnet.

III. Leistungen der Gemeinde

Die amtsinternen Verfahrenskosten, von der Einleitung bis zur Verordnungsprüfung durch das Amt der Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde, werden von der Marktgemeinde Pucking getragen.

Der Flächenwidmungsplan / Teil örtliches Entwicklungskonzept muss in formaler Hinsicht den Vorschriften des Oö. Raumordnungsgesetzes, insbesondere den §§ 18 und 20, Oö. ROG 1994 i.d.g.F. und der geltenden Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne entsprechen.

Der Ortsplaner der Marktgemeinde Pucking, Fa. TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG, Landstraße 85, 4020 Linz, legt den Flächenwidmungsplanentwurf / Teil örtliches Entwicklungskonzept vor seiner endgültigen Ausfertigung der Marktgemeinde Pucking zur Letztabstimmung vor und trägt Sorge, dass die für das Plangenehmigungsverfahren seitens der Marktgemeinde Pucking erforderlichen Plan- und Berichtgrundlagen vorliegen.

IV. Sonstiges

Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung eines Entgelt-, Kostenersatz-, Schadenersatz-, bereicherungsrechtlichen oder sonstigen Anspruches aus dem Grund der Erstellung eines Flächenwidmungsplanentwurfes / Teil örtliches Entwicklungskonzept gegenüber der Marktgemeinde Pucking, gleichgültig ob der gegenständliche Flächenwidmungsplanentwurf / Teil örtliches Entwicklungskonzept vom Gemeinderat zum Verordnungsinhalt erhoben oder aber verworfen wird.

.....
(Unterschrift der Antragsteller)

An das
Marktgemeindeamt Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

am 22.07.2016

Anregung

auf Änderung des Flächenwidmungsplanes / Flächenwidmungsteil
gemäß § 36 i.V. mit § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 i.d.g.F.

Antragsteller:

Brigitte und Paul Hettich
Untere Landstraße 14a
4055 Pucking

im Bereich des Grundstückes

440 (Grünland und Sternchen Nr. 12)
KG *45521 Pucking I*

Planungsraum laut Planbeilage

Beantragte Widmung, Begründung:

BAULAND, Wohngebiet und „Sonder“-Ausweisung im Sinne des ÖEK bzw. des durchgeführten Lokalausweises mit dem Bürgermeister, dem Forstaufsichtsrat des Landes und dem Ortsplaner, siehe Planbeilage.

Begründung: Die derzeit vorhandenen Grünlandflächen, zwischen den umschließenden Bauland-Wohngebieten sollen aufgefüllt werden um eine Bebauung in diesen Bereichen zu ermöglichen.

Der südlichste gewünschte Widmungsbereich soll einen Abstand von 15 m zur Waldgrenze aufweisen, zusätzlich soll von der beantragten Widmungsgrenze eine 15m breite Pufferzone („Sonder“-Ausweisung Waldperimeter) vorgesehen werden. In dieser Pufferzone dürfen keine Wohn-/ Hauptgebäude errichtet werden, wobei Nebengebäude oder Schutzdächer erlaubt sind (z.B.: Garage/ Carport, Gartenhütte etc.). Es würde so ein 30 m breiter summierter Schutzabstand zum südlich gelegen Waldgrundstück von Wohn-/Hauptgebäuden vorhanden sein. Die konkrete Bebauung soll in einem Bebauungsplan geregelt werden.

VERKEHRSFLÄCHE,

Für die notwendige Erschließung der geplanten Grundstücke ist eine zusätzliche Verkehrsfläche notwendig. Nach Errichtung/ Abnahme sollen diese in das öffentliche Gut übernommen werden.

GRÜNLAND, Ausweisung

Im südlichen Bereich des Grundstückes (10m breiter Streifen) sollen Rasengittersteine für PKW Abstellplätze (Besucher, Waldbewirtschafter usw.) sowie die Nutzung als eine Art Spielwiese erlaubt werden.

I. Präambel

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

Der Antragsteller bzw. Grundeigentümer hat ein Interesse an einer bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung der von der Umwidmung betroffenen Grundstücke und verfolgt das Ziel, dass diese Grundstücke im Flächenwidmungsplan / Flächenwidmungsteil der Marktgemeinde Pucking als Bauland ausgewiesen bzw. umgewidmet werden.

Die angeregte Änderung der Planungsakte bedeutet die hoheitsrechtliche Änderung einer Verordnung und steht im planenden Ermessen der Marktgemeinde Pucking. Die Entscheidung des Gemeinderats, 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 Antragstellern angestrebte Baulandausweisung mit wirtschaftlichen Belastungen für die Marktgemeinde Pucking, insbesondere 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 Pucking sowie ihrer gemeindehaushaltsrechtlichen Verpflichtungen. Gemäß § 36 Abs. 3 Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. kann die Gemeinde die ihr bei einer Planänderung nachweislich entstehenden Kosten der Ausarbeitung der Pläne zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen.

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

II. Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller

Der Antragsteller beauftragt auf seine Rechnung und Kosten den Ortsplaner der Marktgemeinde Pucking, Fa. TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG, Landstraße 85, 4020 Linz, mit der Erstellung eines Flächenwidmungsplanentwurfes / Flächenwidmungsteil gemäß § 36 i.V. mit § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. Die Übernahme hat in der Weise zu erfolgen, dass die nachfolgend angeführten Honorarkosten ein-

schließlich der Nebenkosten unmittelbar gegenüber dem Planungsbüro TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG zu begleichen sind.

Honorarkosten

Honorar	Fläche in m ²	€/m ²	€
Sockelbetrag			799,30
Veränderliche Planungskosten	2.776 x	0,50	1.388,00
Summe Honorarbetrag Netto			2.187,30
+20% Ust			437,46
Gesamthonorar Brutto €			2.624,76

Die erste Hälfte (Anzahlung) der Honorarkosten wird bei Beginn der Planungsleistungen in Rechnung gestellt und die zweite Hälfte der Honorarkosten wird bei Beendigung der Planungsleistung (Fertigstellung) in Rechnung gestellt.

Nebenkosten wie Plots, Drucke und Fahrten werden nach tatsächlichem Aufwand und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber getrennt verrechnet. Die genauen Kostenbeiträge für Plots, Drucke und Fahrten sind vor Auftragserteilung bekannt zu geben sowie die voraussichtlich benötigte Anzahl. Der Auftraggeber behält sich vor, durchgeführte Leistungen ohne Absprache/Freistellung des Auftraggebers nicht zu bezahlen.

Ergänzend erforderliche Gutachten (wie Bodengutachten, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten ...), eine Änderung des Flächenwidmungsplanes / Teil örtliches Entwicklungskonzept, die Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes, die Erstellung von Gestaltungs-, Parzellierungs- und Erschließungskonzepten sowie zusätzlich erforderliche Abstimmungs- und Beratungsleistungen (wie Organisation und Durchführung von Bürgerbeteiligung und Informationsveranstaltungen ...) sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden getrennt beauftragt und verrechnet.

III. Leistungen der Gemeinde

Die amtsinternen Verfahrenskosten, von der Einleitung bis zur Verordnungsprüfung durch das Amt der Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde, werden von der Marktgemeinde Pucking getragen.

Der Flächenwidmungsplan / Flächenwidmungsteil muss in formaler Hinsicht den Vorschriften des Oö. Raumordnungsgesetzes, insbesondere den §§ 18 und 20 Oö. ROG 1994 i.d.g.F. und der geltenden Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne entsprechen.

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

IV. Sonstiges

Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung eines Entgelt-, Kostenersatz-, Schadenersatz-, bereicherungsrechtlichen oder sonstigen Anspruches aus dem

Grund der Erstellung eines Flächenwidmungsplanentwurfes / Flächenwidmungsteil gegenüber der Marktgemeinde Pucking, gleichgültig ob der gegenständliche Flächenwidmungsplanentwurf / Flächenwidmungsteil vom Gemeinderat zum Verordnungsinhalt erhoben oder aber verworfen wird.

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

.....

(Unterschrift der Antragsteller)

An das
Marktgemeindeamt Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

am 22.07.2016

Anregung

auf Neuerlassung oder Änderung eines Bebauungsplanes
gemäß § 36 i.V. mit § 33 Abs. 1 Oö. ROG 1994 i.d.g.F.

Antragsteller:

Brigitte und Paul Hettich
Untere Landstraße 14a
4055 Pucking

im Bereich der Grundstücke

440 (Grünland und Sternchen Nr. 12)

KG 45521 Pucking I

Planungsraum laut Planbeilage

Begründung:

Für die konkrete Bebauung wird eine geordnete und dichtere (aktive Bodenpolitik) Bebauung angedacht, als der Flächenwidmungsplan inkl. ÖEK in diesem Bereich grundsätzlich vorsieht. Durch die marginale Erhöhung der GFZ bzw. der Einführung einer GRZ wird auch eine zu verdichtete Bebauung ausgeschlossen. Die aktuellen Grundstückspreise ermöglichen gerade Alleinstehenden, jungen Erwachsenen älteren Personen nicht die Möglichkeit attraktive/leistbare Grundstücke bzw. Wohnungen zu erwerben. Durch eine verdichtende Bauweise werden die Anteile für Grundstückskosten für den einzelnen verringert. Dichtere Bauweisen ermöglichen zudem ein oftmals ausreichendes, privates und attraktives Gartengrundstück herzustellen, gerade dann, wenn es wie in der Marktgemeinde Pucking ein außerordentlich attraktives Freizeitangebot gibt (See, Fußballplatz, Feuerwehr, Beachvolleyball, Lauf- und Fahrradstrecken). Geplant ist ein kleines Mehrfamilienhaus/ bzw. Mehrparteien Start/ Singlewohnhaus mit 6 Wohneinheiten und max. 3 oberirdischen Vollgeschossen sowie ein Reihen bzw. Doppelhaus mit 2 bis 3 Wohneinheiten und max. 2 Vollgeschossen zu errichten.

I. Präambel

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

Der Antragsteller bzw. Grundeigentümer hat ein Interesse an einer bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung der betreffenden Grundstücke und verfolgt das Ziel, dass für diese Grundstücke seitens der Marktgemeinde Pucking 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 Pucking. 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 Antragstellern angestrebte Neuerstellung oder Änderung des Bebauungsplanes mit wirtschaftlichen Belastungen für die Marktgemeinde Pucking, insbesondere 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 Pucking sowie ihrer gemeindehaushaltsrechtlichen Verpflichtungen. Gemäß § 36 Abs. 3 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 Pucking und der Grundeigentümer bzw. Antragsteller stimmen vor diesem Hintergrund überein, dass eine Kooperation sowohl im Interesse der örtlichen Raumordnungsziele als auch im privatnützigen Interesse des Grundeigentümers bzw. Antragstellers liegt.

II. Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller

Der Antragsteller beauftragt auf seine Rechnung und Kosten den Ortsplaner der Marktgemeinde Pucking, Fa. TOPOS III Stadt- & Raumplanung KG, Landstraße 85, 4020 Linz, mit der Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes gemäß § 31 ff 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.

Honorarkosten **Klasse 2 € 0,60 pro m²**

Honorar	Fläche in m ²	€/m ²	€
Sockelbetrag			1.580,00
Veränd. Planungskosten Klasse 2	2.776 x	0,60	1.665,60
Summe Honorarbetrag Netto			3.245,60
+20% Ust			649,12
Gesamthonorar Brutto €			3.894,72

Sockelbetrag bis 500 m²: 5 Std. € 395,00

Sockelbetrag 501 bis 1.000 m²: 10 Std. € 790,00
Sockelbetrag 1.001 bis 2.000 m²: 15 Std. € 1.185,00
Sockelbetrag über 2.000 m²: 20 Std. € 1.580,00

Klasse 1: Geringe Anforderungen, offene Bebauung, ein- bis zweigeschossig € 0,30 pro m²
Klasse 2: Durchschnittliche Anforderungen, verdichtete Bauweisen € 0,60 pro m²
Klasse 3: Hohe Anforderungen, verdichtete Bauweisen € 1,20 pro m²

Die erste Hälfte (Anzahlung) der Honorarkosten wird bei Beginn der Planungsleistungen in Rechnung gestellt und die zweite Hälfte der Honorarkosten wird bei Beendigung der Planungsleistung (Fertigstellung) in Rechnung gestellt.

Nebenkosten wie Plots, Drucke und Fahrten werden nach tatsächlichem Aufwand und nach Rücksprache mit dem Auftraggeber getrennt verrechnet. Die genauen Kostenbeiträge für Plots, Drucke und Fahrten sind vor Auftragserteilung bekannt zu geben sowie die voraussichtlich benötigte Anzahl. Der Auftraggeber behält sich vor, durchgeführte Leistungen ohne Absprache/Freistellung des Auftraggebers nicht zu bezahlen.

Ergänzend erforderliche Gutachten (wie Bodengutachten, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten ...), die Erstellung von Gestaltungs-, Parzellierungs- und Erschließungskonzepten sowie zusätzlich erforderliche Abstimmungs- und Beratungsleistungen (wie Organisation und Durchführung von Bürgerbeteiligung und Informationsveranstaltungen ...) sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden getrennt beauftragt und verrechnet.

III. Leistungen der Gemeinde

Die amtsinternen Verfahrenskosten, von der Einleitung bis zur Verordnungsprüfung durch das Amt der Oö. Landesregierung als Aufsichtsbehörde, werden von der Marktgemeinde Pucking getragen.

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

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

IV. Sonstiges

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

.....
(Unterschrift der Antragsteller)

