R S P
RAUMPLANUNG

Kostenrahmen für Flächenwidmungsänderungen im Jahr 2026

In den letzten Jahren sind die Anforderungen an Änderungen von Digitalen Flächenwidmungsplänen deutlich angestiegen. Dies begründet sich einerseits durch neue, gesetzliche Anforderungen und andererseits durch die stark gestiegenen Ansprüche durch die Aufsichtsbehörde: diese umfassen ua. die Nachweisführung der einzelnen Änderungserfordernisse und ebenso den Umfang der Analyse, der Dokumentation und der Berichtslegung.

Wir bitten auch **zu beachten, dass die nachfolgenden Pauschalbeträge lediglich die Standard-Leistungen für Umwidmungen umfassen**: Diese bestehen aus Analyse und Ersteinschätzung, Konsultationen (Screening und Umwelterheblichkeit), digitale Bearbeitung (Auflageplan und gleichlautender Beschlussplan) sowie den zugehörigen Erläuterungen. Bei Auflageverfahren mit mehr als 5 Änderungsfällen sind eine Vorbesprechung mit der Gemeindevertretung und die Teilnahme an einem Befahrungstermin mit der Landesplanung im Zuge der öffentlichen Auflage ebenfalls inkludiert.
Preiszuschläge können sich durch besonders aufwendige Umwidmungen ergeben: beispielsweise durch Siedlungsrandlage, Insellage, Koordinationserfordernisse mit zusätzlichen Gutachtern, übermäßige Abstimmungserfordernisse mit Dienststellen, Erfordernis einer Strategischen Umweltprüfung, Präsentationen vor politischen Gremien und dergleichen. Mehraufwand durch nachträgliche Abänderungen und nachträglich geänderte Planungsgrundlagen werden im Anlassfall ebenfalls zusätzlich verrechnet.

Für Leistungen, die nach 2026 anfallen, erfolgt jährlich eine Kostenindexanpassung.

A: Umwidmungsfälle *)

A1: Erweiterungen von Bauland oder Grünlandsonderwidmungen

Verfahrensart	Widmungsflächen	brutto/Widmungsfall
Auflageverfahren gemäß § 42 Bgld. RPG 2019 **)	bis 500 m²	1 056,00 €
	bis 1.500 m²	1 314,00 €
- allfällige Kostenaufschläge: siehe A.3	bis 2.500 m²	1 578,00 €
- Rückwidmungen: siehe A.4	bis 5.000 m²	2 088,00 €
	über 5.000 m²	**)
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 44 Bgld. RPG 2019 **)	bis 1.500 m²	1 386,00 €

A2: Einzelstandorte neu

Gegenstand		brutto
Bauland (z.B. für Tourismus)		**)
Landwirtschaftliche Standorte (G-LG über 75 m² Widmungsfläche, G-bAh, G-bTh, G-WG) und sonstige flächenbezogene Grünflächenwidmungen		**)
Kleinere, gebäudebezogene Widmungen ohne landwirtschftliche Nutztierhaltung (G-LG bis 75 m^2 Widmungsfläche, G-NGl, G-Ght, G-FiH, G-JH) *[3])	pro Widmungsfläche	1 498,00 €

A3: Komplexitätsaufschläge zu A1/A2

		brutto bzw. %
A3a: Freigabebedingungen für Aufschließungsgebiete im Verordnungstext gemäß § 33a Bgld. RPG 2019 inkl. Abstimmung mit der Landesplanung *[3])	Pauschale/Fall	216,00 €
A3b: Siedlungsrandlage (Erweiterung nach außen)	zuzügl.	20 % von A1/A2
A3c: Falls aufgrund der Projektgröße oder des Standortes ein Mehraufwand erforderlich wird *[4])		**)

A4: Voraussetzungen für geringere Kosten für Widmungsfälle		brutto bzw. %
A4a: Einmalige Bearbeitung (Registrierung, Analyse, Ersteinschätzung, Dokumentation) ohne Aufnahme in das formale Verfahren (dh. ohne Bearbeitung für Konsultation)	Pauschale/Fall	420,00 €
A4b: Bearbeitete Fälle, die vor Auflage entfallen und der digitale Datensatz dazu noch nicht bearbeitet wurde		55 % von A1/A2
A4c: Hinweis zu Änderungsfällen, die im Auflageplan enthalten waren, aber nach Auflage entfallen: der Mehraufwand, der durch Löschen aus dem digitalen Datensatz und der Dokumentationen entsteht, wird nicht gesondert verrechnet.		100 % von A1/A2
A4d: Rückwidmungen wegen erfolgten Fristablaufs bei Fristende nach dem 05.05.2021		45 % von A1/A2
A4e: alle anderen Rückwidmungen		90 % von A1/A2

B: Eventuell zusätzlich anfallende Planungsleistungen für die Gemeinde

Gegenstand		brutto/Fall
B1: Eintragung einer Freigabeverordnung gemäß § 45 Abs. 2 Bgld. RPG 2019 im Auflageverfahren, pro Verordnung	a) auf Grundlage der vorhandenen DKM	138,00 €
	b) auf Grundlage einer Neuvermessung	276,00 €
B2: Eintragung von Kenntlichmachungen im Auflageverfahren (z.B.: Bodendenkmäler, Mittel- und Hochspannungsleitungen, Gashochdruckleitungen, Hochwasseranschlaglinien ua.) Der Aufwand kann stark je nach Qualität der Grundlagedaten und nach Beschaffungsaufwand variieren.		**)
B3: Behandlung von Fristabläufen pro Fall: a) + b) Löschung von Widmungsbefristungen c) erstmalige Analyse und Nachweisführung der Ausnahme einer Rückwidmungsverpflichtung d) Dokumentation über Weiterführung der Frist bei nachfolgenden Verfahren	a) nur Datum	112,50 €
	b) inkl. kleinflächiger Anpassung an DKM	147,00 €
	c) Nachweis für Weiterführung Frist	78,00 €
	d) nur Dokumentation	17,40 €
B4: Korrektur digitaler Datensatz: Fehlerberichtigung pro Fall im Auflageverfahren (z.B. nach Gemeindegrenzänderung)		112,50 €
B5: Baulandreserven/Monitoring: Erhebung und Analyse der Baulandreserve, Vorschläge für Rückwidmungen		**)
B6: Korrekturen von Verkehrsflächen und DKM-Anpassungen		**)
B7: Mehraufwand für geänderte DKM-Grundlage: erforderliche Überprüfung aller Planänderungen (inkl. Korrekturfälle, Baulandfreigaben etc.), Verrechnung ab der 3. DKM-Version, die im Verfahren zu verwenden ist, pro DKM-Überprüfung	zzgl. pro Fall	1,5%
B8: Parallelverfahren bedürfen einer erweiterten Nachweisführung bzgl. Datensatzverwaltung und Begründung der Notwendigkeit, einer Kumulationsanalyse (SUP und Raumplanung) und eventuell einer doppelten Datenbearbeitung		**)
B9: Mehraufwand, der nicht in Verantwortung des Planverfassers liegt (z.B. durch neue Anforderungen seitens der Landesplanung)		**)

C: Ergänzende Hinweise und Stundenaufwand

Honorarsätze für Verrechnung nach Aufwand pro Stunde	Leistungsstufe	brutto/Stunde
	Ziviltechniker (ZT)	216,00 €
	Akademiker (Akad.)	174,00 €
	Techniker (Techn.)	138,00 €

*) Das ist die mit Umwidmungsbegehren oder von der Gemeinde direkt beauftragte Bearbeitung des Widmungslayers (Ebene 1) des Digitalen Flächenwidmungsplans.

**) Bei großen Widmungsflächen, bei Änderungen mit hoher Komplexität (z.B.: bei Einzellagen, Inselwidmungen, Tierhaltung, besonders exponierten Lagen) und bei Sonderaufträgen (z.B. bei Kenntlichmachungen) erfolgt die Verrechnung nach tatsächlichem Zeitaufwand - siehe Honorarsätze oben - oder auf Grundlage eines gesonderten Angebots.

*[3]) Bei besonders komplexen Aufgabestellungen können diese Pauschalen nicht gehalten werden, wobei der erhöhte Aufwandsbedarf häufig erst während eines Verfahrens zu Tage tritt (z.B. infolge der Konsultation von Landesdienststellen oder aufgrund von Stellungnahmen während der Auflage). In diesem Fall wird das Raumplanungsbüro die Gemeinde informieren und auf die Mehrkosten hinweisen.

*[4]) Z.B. eine Strategische Umweltprüfung mit Umweltbericht, eine vertiefende Behandlung der Umwelterheblichkeitsprüfung, zusätzliche Erhebungen und Beurteilungen, Koordination erforderlicher Fachgutachter und dgl.

Oberwart, am 19.01.2026
DI Martin Schwartz & DI Georg Prem, geschäftsführende Gesellschafter
R S P - Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH – 7400 Oberwart, Schulgasse 1
Firmenbuch-Nr.: FN445785t, LG Eisenstadt – UID-Nr. ATU70475023