

Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Planungskosten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 23 "Wohnmobilstellplatz" durch zwei Investoren

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 27.09.2023 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	26.10.2023	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	09.11.2023	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	30.11.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die Städtebaulichen Verträge zur Übernahme im Zusammenhang mit der Bauleitplanung des B-Plans Nr. 23 „Wohnmobilstellplatz“ entstehenden Kosten durch die beiden Investoren (Anlagen 1-3).

Sachverhalt

Die privaten Flächeneigentümer/ Investoren teilen sich anteilig die am Planungsaufstellungsverfahren anfallenden Honorarkosten. Die Städtebaulichen Verträge zwischen den Investoren und der Gemeinde regelt die Kostenübernahme der Investoren. Die Investoren haben den Entwurf des jeweiligen Städtebaulichen Vertrages gesichtet, geprüft und die Übernahme der jeweils anteiligen Kosten signalisiert.

Der Teilungsschlüssel orientiert sich an den jeweiligen Flächenanteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Investor 1: ca. 0,5 ha

Investor 2: ca. 0,2 ha

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da die Planungskosten von den beiden Investoren übernommen werden.

Anlage/n

1	Entwurf Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 23 Investor 1 (öffentlich)
2	Entwurf Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan Nr. 23 Investor 2 (öffentlich)
3	Anlage 2 Angebot und Ergänzung Planungsbüro (öffentlich)

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

über Amt Warnow-West

Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Uwe Barten

- nachfolgend *Gemeinde* genannt –

und

Karl-Albrecht Stuhr,

Hauptstraße 47, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

- nachfolgend *Investor* genannt -

Präambel

Für eine im Gemeindegebiet der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gelegene Fläche in Elmenhorst nördlich der Hauptstraße plant die Gemeindevertretung dieser Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet Wohnmobilplatz der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen zu fassen. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass für den seit Jahren erfolgreich geführten Wohnmobilplatz an der Hauptstraße kein Baurecht existiert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Am 01.12.2022 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 gefasst. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, um Baurecht für das Betreiben eines Wohnmobilplatzes und die Vermietung von Ferienhäusern zu schaffen.

Betroffen sind folgende Flurstücke: Teilfläche der Flurstücke 58 und 168 sowie die Flurstücke 184 und 185, Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 (Fläche ca. 0,7 ha) (siehe **Anlage 1**: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung folgenden Städtebaulichen Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 und die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Investor beauftragt das Bürogemeinschaft Stadt- und Dorfplanung (bsd), Dipl. Ing. Kathrin B. Kühn, Warnowufer 59, 18057 Rostock (nachfolgend Planungsbüro) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gemäß Angebot vom 05.07.2022 und ergänztem

Angebot vom 20.03.2023 (**Anlage 2**). Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss, Entwurf und Übersichtsplan Geltungsbereich.

- (2) Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen:
- a. erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation (Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Abstimmung mit den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Einwände vorgebracht haben; Formulierungen der Abwägungsvorschläge und deren Vorstellung in Bauausschuss- und Gemeindevertreter Sitzungen)
 - b. Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten (Zuarbeit zu Beschlussfassungen und Bekanntmachungen, Erarbeitung der Begründungen zu den Beschlussvorlagen sowie der planungsrechtlich erforderlichen Bekanntmachungstexte)
 - c. Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
 - d. Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und Mitteilung der Abwägungsergebnisse
 - e. Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
Übergabe von fünf Satzungsexemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML)
- (3) Der Investor übernimmt nach § 11 BauGB alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten, die zur Vorbereitung und Durchführung der Planung erforderlich sind, **anteilig zu 85%**.
Dazu zählen ebenso die Kosten für die notwendige Angleichung des Flächennutzungsplanes, die sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt. Die Erstattung der Kosten erfolgt durch den Investor sofort entsprechend Fälligkeit und direkt an das planende Büro.
- (4) Der Investor stellt nach Anforderung der Gemeinde bzw. dem Planungsbüro auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen bereit. Bei Erfordernis der Einholung von Fachgutachten übernimmt der Investor ebenfalls die Kosten für alle notwendigen Fachgutachten. Der Investor beauftragt weitere Fachplaner/Fachgutachter, für Gutachten, die im Laufe des Verfahrens notwendig werden, selbst.
Die ggf. für die Planung erforderlichen Unterlagen sind vor Planungsbeginn mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde abzustimmen.

§ 2 Rechtssicherheiten

Forderungen des Investors gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit der Planaufstellung, beispielsweise Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit des Planes etc. sind ausgeschlossen. Es bleibt bei der Planungshoheit der Gemeinde.

§ 3 Planungskosten

- (1) Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 interessiert und daher bereit, alle für die Planerstellung notwendigen Kosten und die sich daraus ergebenden Folgekosten zu übernehmen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das erforderliche Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich aus der Übernahme der Kosten durch den Investor keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, den Bebauungsplan überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans unter anderem von einer gesicherten Finanzierung aller notwendigen Maßnahmen abhängig ist.
- (3) Der Investor verpflichtet sich insbesondere, die durch die Vergabe der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 ergebenden Kosten zu übernehmen. Die Kosten werden durch zwei Beteiligte **anteilig** aufgeteilt werden. Somit ergibt sich für den Investor eine Kostenübernahme von **85%**. Die Planungskosten sind vom Investor auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird. Der Investor ist nicht berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen.
- (4) Das Planungsbüro unterrichtet die Gemeinde regelmäßig über den Stand der Planungen. Die Gemeinde behält sich vor, die Planung zu korrigieren, wenn sich diese Notwendigkeit im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Investor. Die Gemeinde ist berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.
- (5) Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat der Investor keinen Anspruch auf Erstattung der geleisteten Zahlungen oder auf Schadenersatz.
- (6) Der Investor ist verpflichtet, am Ende des Bauleitplanverfahrens vor Erlangung der Rechtskraft des Bauleitplans eine Übersicht zum Umfang der angefallenen Gesamtkosten an die Gemeinde zu übergeben. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das Bauleitplanverfahren im Jahresabschluss abzubilden.

§ 4 Vertragsanpassung

Eine Vertragsanpassung kann erfolgen, wenn die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung so nicht möglich ist und aus diesem Grund ein angepasster Geltungsbereich erforderlich wird.

§ 5 Gerichtsstand

Für Entscheidungen von Streitigkeiten aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

§ 6 Sonstiges

- (1) Jegliche Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieses Formerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Kritzmow, den

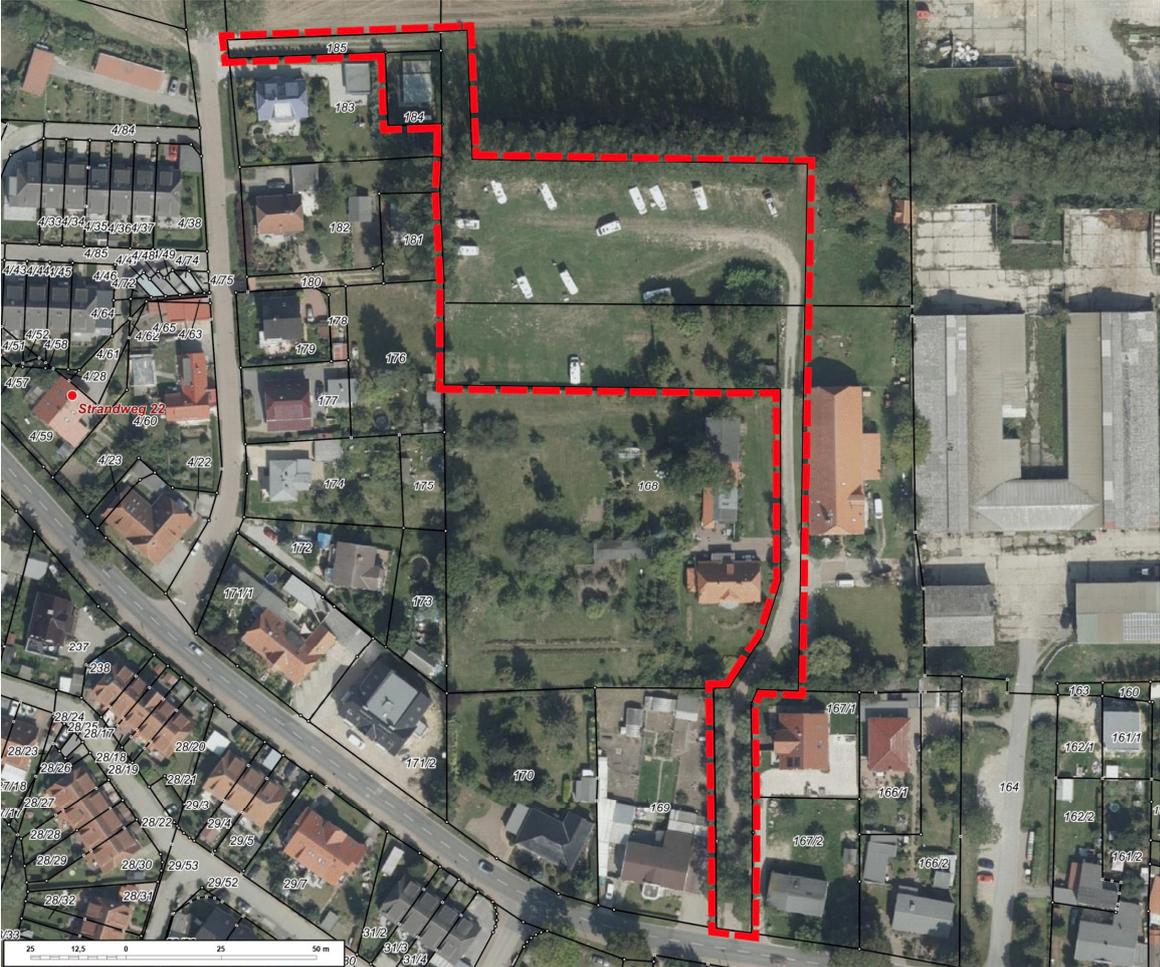
Kritzmow, den

.....
Bürgermeister

.....
Investor

.....
1. Stellv. Bürgermeister

Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23



Luftbild mit dargestelltem Plangeltungsbereich (ohne Maßstab)

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

über Amt Warnow-West

Schulweg 1 a, 18198 Kritzmow

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Uwe Barten

- nachfolgend *Gemeinde* genannt –

und

Matthias und Katrin Papenhagen,

Strandweg 22, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

- nachfolgend *Investor* genannt -

Präambel

Für eine im Gemeindegebiet der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gelegene Fläche in Elmenhorst nördlich der Hauptstraße plant die Gemeindevertretung dieser Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 Sondergebiet Wohnmobilplatz der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen zu fassen. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass für das seit Jahren erfolgreich vermietete Ferienhaus am Strandweg kein Baurecht existiert. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Am 01.12.2022 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 gefasst. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebiets, das der Erholung dient, um Baurecht für das Betreiben eines Wohnmobilplatzes und die Vermietung von Ferienhäusern zu schaffen.

Betroffen sind folgende Flurstücke: Teilfläche der Flurstücke 58 und 168 sowie die Flurstücke 184 und 185, Gemarkung Elmenhorst, Flur 1 (Fläche ca. 0,7 ha) (siehe **Anlage 1**: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23).

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien auf der Grundlage von § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der jetzt gültigen Fassung folgenden Städtebaulichen Vertrag über die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 und die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Der Investor beauftragt das Bürogemeinschaft Stadt- und Dorfplanung (bsd), Dipl. Ing. Kathrin B. Kühn, Warnowufer 59, 18057 Rostock (nachfolgend Planungsbüro) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gemäß Angebot vom 05.07.2022 und ergänztem

Angebot vom 20.03.2023 (**Anlage 2**). Die Planungsziele ergeben sich aus dem Aufstellungsbeschluss, Entwurf und Übersichtsplan Geltungsbereich.

- (2) Neben den in § 19 Anlage 3 HOAI 2021 genannten Grundleistungen im Leistungsbild Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan sind durch den Investor zusätzlich folgende besonderen Leistungen zu beauftragen:
- a. erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation (Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Abstimmung mit den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Einwände vorgebracht haben; Formulierungen der Abwägungsvorschläge und deren Vorstellung in Bauausschuss- und Gemeindevertretersitzungen)
 - b. Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten (Zuarbeit zu Beschlussfassungen und Bekanntmachungen, Erarbeitung der Begründungen zu den Beschlussvorlagen sowie der planungsrechtlich erforderlichen Bekanntmachungstexte)
 - c. Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht mit Grünordnung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtlichem Fachbeitrag
 - d. Versenden der Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange und Mitteilung der Abwägungsergebnisse
 - e. Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen
Übergabe von fünf Satzungsexemplaren, Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-, dxf-, shp- bzw. dwg-Datei, XPlanGML)
- (3) Der Investor übernimmt nach § 11 BauGB alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten, die zur Vorbereitung und Durchführung der Planung erforderlich sind, **anteilig zu 15%**.
Dazu zählen ebenso die Kosten für die notwendige Angleichung des Flächennutzungsplanes, die sich aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans ergibt. Die Erstattung der Kosten erfolgt durch den Investor sofort entsprechend Fälligkeit und direkt an das planende Büro.
- (4) Der Investor stellt nach Anforderung der Gemeinde bzw. dem Planungsbüro auf eigene Kosten eine aktuelle Kataster-, Lage- und Höhenvermessung als Kartengrundlage und ein Baugrundgutachten für die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen bereit. Bei Erfordernis der Einholung von Fachgutachten übernimmt der Investor ebenfalls die Kosten für alle notwendigen Fachgutachten. Der Investor beauftragt weitere Fachplaner/Fachgutachter, für Gutachten, die im Laufe des Verfahrens notwendig werden, selbst.
Die ggf. für die Planung erforderlichen Unterlagen sind vor Planungsbeginn mit dem beauftragten Planungsbüro und der Gemeinde abzustimmen.

§ 2 Rechtssicherheiten

Forderungen des Investors gegenüber der Gemeinde wegen der Fehlerhaftigkeit der Planaufstellung, beispielsweise Nichtigkeit, Rechtswidrigkeit des Planes etc. sind ausgeschlossen. Es bleibt bei der Planungshoheit der Gemeinde.

§ 3 Planungskosten

- (1) Der Investor ist an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 interessiert und daher bereit, alle für die Planerstellung notwendigen Kosten und die sich daraus ergebenden Folgekosten zu übernehmen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das erforderliche Verfahren nach dem BauGB durchzuführen.
- (2) Die Parteien sind sich darüber einig, dass sich aus der Übernahme der Kosten durch den Investor keine Verpflichtung der Gemeinde ergibt, den Bebauungsplan überhaupt oder in der vorgeschlagenen Form aufzustellen. Die Parteien sind sich weiter darüber einig, dass die Aufstellung des Bebauungsplans unter anderem von einer gesicherten Finanzierung aller notwendigen Maßnahmen abhängig ist.
- (3) Der Investor verpflichtet sich insbesondere, die durch die Vergabe der Erstellung des Bebauungsplans Nr. 23 ergebenden Kosten zu übernehmen. Die Kosten werden durch zwei Beteiligte **anteilig** aufgeteilt werden. Somit ergibt sich für den Investor eine Kostenübernahme von **15%**. Die Planungskosten sind vom Investor auch dann zu übernehmen, wenn sich nach Leistungserbringung des Planungsbüros herausstellt, dass das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird. Der Investor ist nicht berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen.
- (4) Das Planungsbüro unterrichtet die Gemeinde regelmäßig über den Stand der Planungen. Die Gemeinde behält sich vor, die Planung zu korrigieren, wenn sich diese Notwendigkeit im Laufe des Planverfahrens als erforderlich herausstellt. Die Kosten eventueller Planänderungen trägt der Investor. Die Gemeinde ist berechtigt, dem Planungsbüro Weisungen zu erteilen, soweit dies für eine sachgerechte Ausarbeitung der Planung erforderlich ist.
- (5) Kommt es, gleich aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen, nicht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23, sollte dieser später aufgehoben oder abgeändert oder sollte sich deren Nichtigkeit in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren herausstellen, so hat der Investor keinen Anspruch auf Erstattung der geleisteten Zahlungen oder auf Schadenersatz.
- (6) Der Investor ist verpflichtet, am Ende des Bauleitplanverfahrens vor Erlangung der Rechtskraft des Bauleitplans eine Übersicht zum Umfang der angefallenen Gesamtkosten an die Gemeinde zu übergeben. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, das Bauleitplanverfahren im Jahresabschluss abzubilden.

§ 4 Vertragsanpassung

Eine Vertragsanpassung kann erfolgen, wenn die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung so nicht möglich ist und aus diesem Grund ein angepasster Geltungsbereich erforderlich wird.

§ 5
Gerichtsstand

Für Entscheidungen von Streitigkeiten aus dem Vertrag ist das Verwaltungsgericht Schwerin zuständig.

§ 6
Sonstiges

- (1) Jegliche Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieses Formerfordernisses kann nur schriftlich erfolgen. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Kritzmow, den

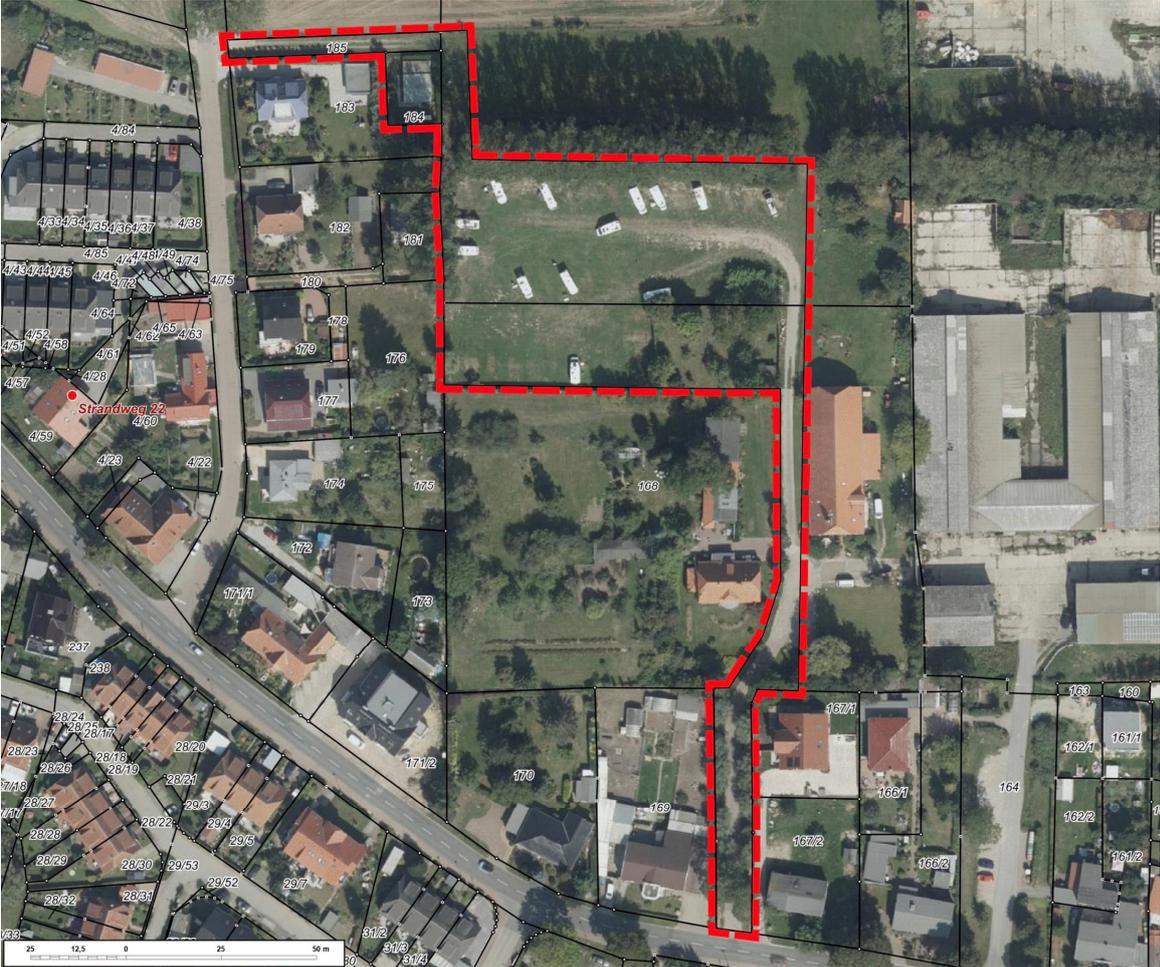
Kritzmow, den

.....
Bürgermeister

.....
Investor

.....
1. Stellv. Bürgermeister

Anlage 1: Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23



Luftbild mit dargestelltem Plangeltungsbereich (ohne Maßstab)

Vorhaben: Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 Sondergebiet Wohnmobilstellplatz
--

Rostock, 05. Juli 2022

Sehr geehrte Frau Stuhr, sehr geehrter Herr Stuhr,

ich danke für die Anfrage und unterbreite Ihnen nachfolgendes Angebot für die stadtplanerischen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen für das Sondergebiet Wohnmobilstellplatz.

I. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Sondergebiet Wohnmobilstellplatz an der Hauptstraße in Elmenhorst aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst Teile der Flurstücke 58 und 168 (Flur 1, Gemarkung Elmenhorst).

Das Plangebiet wird begrenzt durch Teile der alten Milchviehanlage im Osten, Gartenfläche und vorhandene Wohnbebauung bzw. die Hauptstraße im Süden, vorhandene Wohnbebauung im Westen sowie Ackerfläche im Norden.

Es ist geplant, Baurecht für die Nutzung als Wohnmobilstellplatz herzustellen. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße in Elmenhorst.

Der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Flurstücke wird als Vorhabenträger alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten übernehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Plangebiet Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Schutzgrün* aus. Damit kann der Bebauungsplan nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Gemeinde begonnen. Um Baurecht für das Sondergebiet Wohnmobilstellplatz zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Es ist das zweistufige Regelverfahren durchzuführen mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Für die Belange des Arten- und Naturschutzes ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten.

Möglicherweise sind weitere Fachgutachten, wie z.B. eine Schallimmissionsprognose erforderlich. Das ergibt sich aus dem Scoping während der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Die Kosten für möglicherweise erforderliche Fachgutachten sind im Angebot nicht enthalten. Dem Auftragnehmer ist vom Auftraggeber eine aktuelle, digital zu verarbeitende Kartengrundlage im dxf- oder dwg-Format zur Verfügung zu stellen.

II. Leistungsumfang

Ich biete Ihnen folgende Leistungen an:

1. Grundleistungen

- Erarbeitung des Vorentwurfs für die frühzeitige Beteiligung
- Erarbeitung des Entwurfs für die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung
- Erarbeitung der endgültigen Fassung des Bebauungsplans zur Beschlussfassung

2. Besondere Leistungen

- 2.1 Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 2.2 Biotopkartierung
- 2.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 2.4 erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation (Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Abstimmung mit den Bürgern, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Einwände vorgebracht haben; Formulierung der Abwägungsvorschläge und deren Vorstellung in Bauausschuss- und Gemeindevertretersitzungen)
- 2.5 Erstellung der Verfahrensakte mit allen erforderlichen Unterlagen;
- 2.6 Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB
- 2.7 Übergabe von fünf Satzungssexemplaren; Übergabe der Satzung in digitaler Form (pdf-dxf- bzw. dwg-Datei)

III. Zeitplan

Ich plane einen voraussichtlichen Leistungszeitraum von 18 Monaten ab Auftragserteilung ein. Die Zwischentermine werden individuell mit dem Auftraggeber unter Berücksichtigung der Gremienentscheidungen der Stadtvertretung abgestimmt.

IV. Vergütung

Ich biete meine o.g. Leistungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen zu einem Honorar in Höhe von **12.628,75 € netto** an. Die Zusammenstellung von Aufwand und Kosten wird auf der nachfolgenden Seite unter **Punkt V** detailliert.

Die jeweiligen Preise verstehen sich zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer von z.Zt. 19%. Die Rechnungen sind innerhalb von zehn Werktagen ohne Abzug fällig.

Die Rechnungslegung erfolgt in drei Raten. Die 1. Rate in Höhe von 60% wird mit Fertigstellung des Vorentwurfs fällig, die 2. Rate in Höhe von 30% mit Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und die 3. Rate in Höhe von 10% nach Fertigstellung der Vorlagen für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Sollten zusätzliche, bei Angebotserstellung noch nicht absehbare Leistungen erforderlich sein, werden diese in Abstimmung mit dem Auftraggeber entsprechend HOAI zusätzlich bzw. nach Zeithonorar vergütet. Für die Vergütung nach Zeithonorar werden nachfolgende Stundensätze vereinbart:

Stadtplaner/Architekt	75,00 €/Stunde
Umweltsachverständige	65,00 €/Stunde
Technische Mitarbeiter	50,00 €/Stunde

Die Vergütung der anfallenden Nebenkosten wird pauschal mit 3% vom Nettohonorar vereinbart.

V. Zusammenstellung von Aufwand und Kosten

1. Planbereich: 0,5 ha
2. Ermittlung der Honorarzone:

1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
2. Baustruktur und Baudichte	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
3. Gestaltung und Denkmalschutz	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
4. Verkehr und Infrastruktur	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
5. Topografie und Landschaft	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
Summe der Bewertungspunkte:	8 Pkt.

Ergebnis:

Honorarzone I (bis 9 Punkte), Mindestsatz

Ifd. Nr.	<u>Grundlagen:</u>			
	Honorarzone (§ 21 HOAI):	I		
	Honorarsatz:	Mindestsatz		
	Fläche des Plangebietes:	ca. 0,5 ha		
1.	Grundleistungen			
	Honorar (Anlage 3 zu § 19 (2), § 21 HOAI)	100%	(gerundet)	5.000,00 €
	<i>LPH 1 - Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung</i>	60%	3.000,00 €	
	<i>LPH 2 - Entwurf zur öffentlichen Auslegung</i>	30%	1.500,00 €	
	<i>LPH 3 - Plan zur Beschlussfassung</i>	10%	500,00 €	
2.	Besondere Leistungen (Anlage 9 zu § 19 (2) HOAI)	veranschlagte Stunden	Stundensatz	
2.1	Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzfachbeitrag (siehe Anlage)	pauschal		3.150,00 €
2.4	erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation	12 h	75 €/h	900,00 €
2.3	Erstellung der Verfahrensakte	2 h 4 h	75,00 €/h 50,00 €/h	150,00 € 200,00 €
2.4	Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB	6 h	75,00 €/h	450,00 €
2.5	Übergabe von fünf Satzungs-exemplaren (inkl. Übergabe digitaler Formate)	siehe Dienstleistungen (Pkt. 3.3)		
Zwischensumme Einzelhonorare				9.850,00 €

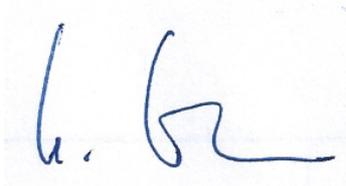
Übertrag 9.850,00 €

3.	Nebenkosten (§ 14 HOAI) pauschal 3% von 5.000,00 €		150,00 €
4.	Dienstleistungen		
4.1	Vervielfältigungen für zwei Beteiligungsverfahren und Beschlussvorlagen (Abrechnung vom Dienstleister)		
4.2	2 Beteiligungsverfahren (50 Pläne bis A0)	6,00 €/Stk.	300,00 €
	50 Begründungen	5,00 €/Stk.	250,00 €
	2 Beschlussvorlagen (40 Pläne bis A0 + 40 Begründungen)	11,00 €/Stk.	440,00 €
	7 endausgefertigte Satzung (Pläne A0 + Begründung)	11,00 €/Stk.	77,00 €
Zwischensumme Nebenkosten/Vervielfältigungen			1.217,00 €
Nettosumme gesamt			11.067,00 €
zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (z.Zt.19%)			2.102,73 €
Bruttosumme gesamt			13.169,73 €

VI. Gewährleistung

Für Sach- und Personenschäden hafte ich max. in der Höhe der abgeschlossenen Berufshaftpflichtversicherung. Leichte Fahrlässigkeit wird als Haftungsgrund ausgeschlossen. Weiterführend gelten die Regelungen des BGB.

Ich hoffe, ein interessantes Angebot gemacht zu haben und sehe einer Beauftragung mit Interesse entgegen. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.



.....
Dipl.-Ing. Katrin Kühn

Anlage
Angebot des Büros *Lämmel Landschaftsarchitektur*



Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn
Am Dorfteich 10d
18059 Rostock

Angebot Planungsleistungen als Zeithonorar

05.07.2022

Sehr geehrte Frau Kühn,
vielen Dank für Ihre Anfrage vom 30.06.2022. Hiemit möchte ich Ihnen das folgende Angebot unterbreiten:

**Projekt: B-Plan Nr. XX der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, Wohnmobilstellplatz Elmenhorst
Umweltbericht inkl. EAB, Artenschutzfachbeitrag auf Basis Potenzialabschätzung**

Zu leistende Stunden

Leistung	Stunden	Stundensatz	Kosten
1. Umweltbericht	24 h	75,00 €	1.800,00 €
1.1 Grundlagenermittlung	1 h	75,00 €	75,00 €
1.2 Untersuchungsrahmen	2 h	75,00 €	150,00 €
1.3 Zustand der Schutzgüter	6 h	75,00 €	450,00 €
1.4 Auswirkungen auf die Schutzgüter	4 h	75,00 €	300,00 €
1.5 Eingriffsermittlung	4 h	75,00 €	300,00 €
1.6 Methodik	2 h	75,00 €	150,00 €
1.7 Zusammenfassung	2 h	75,00 €	150,00 €
1.8 Abstimmungen/ Unwägbarkeiten im Verfahren	3 h	75,00 €	225,00 €
2. Artenschutzfachbeitrag	16 h	75,00 €	1.200,00 €
1.1 Begehung	2 h	75,00 €	150,00 €
1.2 Potenzialabschätzung	6 h	75,00 €	450,00 €
1.3 Beschreibung Auswirkungen und Maßnahmen	4 h	75,00 €	300,00 €
1.4 Abstimmungen/ Unwägbarkeiten im Verfahren	4 h	75,00 €	300,00 €
Gesamt			3.000,00 €

Summe aller Einzelhonorare 3.000,00 €

Nebenkosten, Pauschale (Vervielfältigungen, Fotos, Fahrtk. ...) 5% 150,00 €

Netto-Honorar: Honorare und Nebenkosten 3.150,00 €

Mehrwertsteuer 19% 598,50 €

Gesamtkosten inkl. Mehrwertsteuer 3.748,50 €

Zahlungsweise		netto	brutto
1. Vorentwurf B-Plan	20%	630,00 €	749,70 €
2. Entwurf B-Plan	70%	2.205,00 €	2.623,95 €
Schlußrechnung		315,00 €	374,85 €

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.
Ich hoffe Ihnen ein akzeptables Angebot unterbreitet zu haben und verbleibe
mit freundlichen Grüßen

Kai Lämmel - Landschaftsarchitekt

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
c/o Amt Warnow-West
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Vorhaben: Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.23 Sondergebiet Wohnmobilplatz
Nachtrag zum Angebot vom 05.07.2022

Rostock, 20. März 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Grund der gewünschten Festsetzung eines kleinen Sondergebiets für Ferienhausbebauung, habe ich mein Angebot vom 05.07.2022 angepasst.

Die Fläche vergrößert sich um ca. 0,2 ha, auf Grund der größeren Nutzungsvielfalt kommt ein etwas höherer Honorarsatz zum Ansatz.

Ich schlage folgenden Schlüssel für die Aufteilung der Kosten vor:

85% SO Wohnmobilplatz

15% SO Ferienhaus

Zusammenstellung von Aufwand und Kosten

1. Planbereich: ca. 0,7 ha

2. Ermittlung der Honorarzone:

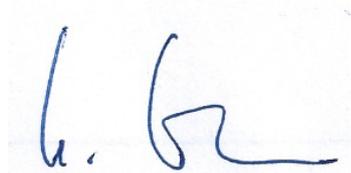
1. Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
2. Baustruktur und Baudichte	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
3. Gestaltung und Denkmalschutz	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
4. Verkehr und Infrastruktur	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
5. Topografie und Landschaft	1 Pkt. (geringe Anforderungen)
6. Klima-, Natur- und Umweltschutz	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
Summe der Bewertungspunkte:	9 Pkt.

Ergebnis: Honorarzone I (bis 9 Punkte), Mittelsatz

3. Ermittlung des Honorars

Honorarzone (§ 21 HOAI): I
 Honorarsatz: Mittelsatz
 Fläche des Plangebietes: ca. 0,7 ha

lfd. Nr.			
1.	Grundleistungen		
	Honorar (Anlage 3 zu § 19 (2), § 21 HOAI)	100%	(gerundet) 5.800,00 €
	LPH 1 - Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung	60%	3.480,00 €
	LPH 2 - Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30%	1.740,00 €
	LPH 3 - Plan zur Beschlussfassung	10%	580,00 €
2.	Besondere Leistungen (Anlage 9 zu § 19 (2) HOAI)	veranschlagte Stunden	Stundensatz
2.1	Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzfachbeitrag (siehe Anlage)	pauschal 3.150,00 €	
2.4	erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation	12 h	75 €/h 900,00 €
2.3	Erstellung der Verfahrensakte	2 h	75,00 €/h 150,00 €
		4 h	50,00 €/h 200,00 €
2.4	Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB	6 h	75,00 €/h 450,00 €
2.5	Übergabe von fünf Satzungs-exemplaren (inkl. Übergabe digitaler Formate)	siehe Dienstleistungen (Pkt. 3.3)	
Zwischensumme Einzelhonorare			10.217,00 €
3.	Nebenkosten (§ 14 HOAI) pauschal 3% von 5.000,00 €		150,00 €
4.	Dienstleistungen		
4.1	Vervielfältigungen für zwei Beteiligungsverfahren und Beschlussvorlagen (Abrechnung vom Dienstleister)		
	2 Beteiligungsverfahren (50 Pläne bis A0)	6,00 €/Stk.	300,00 €
	50 Begründungen	5,00 €/Stk.	250,00 €
	2 Beschlussvorlagen (40 Pläne bis A0 + 40 Begründungen)	11,00 €/Stk.	440,00 €
4.2	7 endausgefertigte Satzung (Pläne A0 + Begründung)	11,00 €/Stk.	77,00 €
Zwischensumme Nebenkosten/Vervielfältigungen			1.217,00 €
Nettosumme gesamt			11.867,00 €
zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (z.Zt.19%)			2.254,73 €
Bruttosumme gesamt			14.121,73 €



85% SO Wohnmobilplatz entspricht 12.003,47€ brutto
 15% SO Ferienhaus entspricht 2.118,26 € brutto

.....
 Dipl.-Ing. Katrin Kühn