



Gemeinde Papendorf  
über Amt Warnow West  
Bauamt, Herrn Drews  
Schulweg 1 a  
**18198 Kritzmow**

Wismar, den 29.10.2019

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9c der Gemeinde Papendorf für das Gewerbegebiet "Sandkrug - östlicher Teil" in einer Größe von ca. 8,0 ha gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde einschließlich Umweltbericht, Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag und Besonderen Leistungen nach HOAI**

**- Honorarermittlung und Zeitrahmen**

Sehr geehrter Herr Drews,

am Erbsenkamp in Papendorf ist die Erschließung, Vermarktung und Bebauung einer Gewerbegebietsfläche (GE nach § 8 BauNVO) vorgesehen. Die Flächengröße beträgt ca. 8,0 ha einschließlich der Straße Erbsenkamp entsprechend dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde. Die Fläche ist Bestandteil einer gewerblichen Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan, insofern ist das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB beachtet.

Zur Schaffung von Baurecht ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Betrachtung erforderlich. Das Honorar setzt sich dabei zusammen aus den Grundleistungen für den B-Plan sowie aus den erforderlichen Besonderen Leistungen für die Vorbereitung der Abwägung, die Vorbereitung von Beschlussvorlagen für die Verwaltung, Bekanntmachungen, Veröffentlichungen etc. sowie die sonstigen Leistungen bis zur Rechtskraft der Planung.

Der Umweltbericht berücksichtigt die Belange nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen.

Da die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht benannt werden können, werden benötigte Flächen für externe Maßnahmen bei der Honorarermittlung nicht in Ansatz gebracht.

Erforderlich ist auch die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit Kartierungen von Brutvögeln, ggf. Rastvögeln usw.

Wir drucken auf Recyclingpapier, der Umwelt zuliebe.





Darüber hinaus erfordert die Planung als Grundlage einen Lage- und Höhenplan, ein Schallgutachten (z.B. bezügl. westl. benachbarter Wohnnutzungen) sowie ein Bodengutachten hinsichtlich Baugrund, ggf. Altlasten und der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser. Diesbezüglich sollte auch frühzeitig eine Erschließungsplanung beauftragt werden, um z.B. die Ableitung von Regen- und Schmutzwasser zu klären.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes, des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ergibt sich das folgende Honorar gemäß Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) vom 16.07.2013.

### **Städtebauliche Leistungen: Bebauungsplan**

Leistungsphasen I - III gem. § 19 HOAI

I: Vorentwurf	60%
II: Entwurf	30%
III: Plan zur Beschlussfassung	10%
<b>Leistungsbild insgesamt</b>	<b>100%</b>

### **Landschaftsplanerische Leistungen: Umweltbericht**

analog zu Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan gem. § 26 HOAI

I: Klären der Aufgabenstellung und Ermitteln des Leistungsumfanges	3%
II: Ermitteln und Bewerten der Planungsgrundlagen	37%
III: Vorläufige Fassung	50%
IV: Abgestimmte Fassung	10%
<b>Leistungsbild insgesamt</b>	<b>100%</b>

### **Honorar Bebauungsplan - Grundleistungen**

Flächenansatz ca. 8,0 ha pauschal 39.000,00 €

### **Honorar Umweltbericht**

analog zu § 24 i.V.m. § 7 HOAI 7.500,00 €

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

3.900,00 €

### **Honorar Besondere Leistungen zur Flächenplanung**

nach § 19 Abs. 2 HOAI, pauschal 2.100,00 €

### **Honorarsumme netto**

**52.500,00 €**

**Nebenkosten** pauschal 3 % (incl. 50 Plankopien für das Planverfahren) 1.575,00 €

### **Summe netto**

**54.075,00 €**

MwSt. 19 %

10.274,25 €

### **Summe brutto**

**64.349,25 €**



Wir bieten Ihnen die Erarbeitung des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes einschließlich Besonderer Leistungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für ein Nettohonorar von 52.500,- € an, brutto incl. NK 64.349,25 €.

Die Leistungen beinhalten die vollständige Verfahrensvorbereitung und Verfahrensbegleitung bis zur Rechtskraft einschließlich der Bürgerbeteiligungen und sämtlicher Abstimmungen mit den Behörden sowie den Gemeindegremien (Bauausschuss, Gemeindevertretung). Die besonderen Leistungen nach HOAI - Vorbereitung der Beschlussvorlagen und Veröffentlichungen für die Verwaltung, Abfassung der Stellungnahmen zu den Anregungen und Bedenken der TÖB und Bürger - sind Bestandteil der Honorarermittlung. Ebenso ist die vollständige Abarbeitung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Umweltberichtes, die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen Bestandteil des Honorarangebotes. Die Leistungen umfassen außerdem die Begutachtung des Plangeltungsbereiches bezüglich der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien in Form der Relevanzprüfung bezüglich betroffener Arten und das Abstimmen des weiterführenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit der Festlegung geeigneter Ersatzmaßnahmen.

Sonstige Untersuchungen, z.B. Boden- und Schall- oder andere Immissionsgutachten und die Vermessung sind nicht Bestandteil der Honorarermittlung und gesondert zu beauftragen.

#### Zum Zeitplan:

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch unser Büro bereits kurzfristig vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss dient der Feststellung des grundsätzlichen Planungswillens der Gemeinde und als Grundlage von Beauftragungen für die Grundstückseigentümer/Erschließungsträger.

Danach sollten die Vermessung und die Bodenuntersuchung beauftragt werden.

Eine artenschutzrechtliche Kartierung kann nur im Zeitraum März – August erfolgen. Insofern wäre dafür dieser Zeitraum in 2020 anzusetzen.

Parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sollten die Immissionsgutachten und die Erschließungsplanung erstellt werden.

Anfang des Jahres 2020 könnte ein Vorentwurf auf der Basis der o.g. Unterlagen erstellt werden, der Entwurf dann nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Bürger evtl. im Mai/Juni 2020 und die Satzung frühestens im Herbst 2020 beschlossen werden, sofern nicht die o.g. artenschutzrechtlichen Belange o.a. dagegen stehen. Sofern die genehmigte Erschließungsplanung zum Herbst/Winter vorliegt, wäre ein Erschließungsbeginn ab Frühjahr 2021 denkbar.

Mit freundlichen Grüßen

*Lars Fricke*



Dipl.-Geogr. Lars Fricke