

DIPL.-ING. KATRIN B. KÜHN  
Stadtplanerin (S 39-14-1-d)

AM DORFTEICH 10D  
18059 ROSTOCK

TEL.: 0381.127 345 77 0179.44 80 457

kbk.hro@icloud.com

DIPL.-ING. K. KÜHN, AM DORFTEICH 10D, 18059 ROSTOCK

<p><b>Vorhaben: Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 Wohngebiet Evershäger Weg</b></p>
---

Rostock, 04. Januar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich danke für die Anfrage und unterbreite Ihnen nachfolgendes Angebot für die stadtplanerischen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen für das Wohngebiet *Evershäger Weg*.

### **I. Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen beabsichtigt, einen Bebauungsplan für das Wohngebiet *Evershäger Weg* aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha und umfasst die Flurstücke 37/2, 37/1, sowie Teilflächen der Flurstücke 38/5, 34/2 und 38/8 (Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen). Das Plangebiet wird begrenzt durch den *Evershäger Weg* im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, eine Kleingartenanlage im Westen sowie Gärten und vorhandene Bebauung im Norden.

Es ist geplant, die Flächen für eine Einzelhaus-Wohnbebauung zu entwickeln. Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an den *Evershäger Weg*.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Plangebiet die Wohnbaufläche W 6 aus. Die Voraussetzung entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist damit gegeben. Um Baurecht für das Wohngebiet zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

Es ist vorgesehen, ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB sind, dass

- es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und
- die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO im aufzustellenden Bebauungsplan kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein wird.

Diese Voraussetzungen sind gegeben. Da ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt wird, kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen. Es ist voraussichtlich ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich, dessen Kosten in diesem Angebot noch nicht berücksichtigt sind.

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

- Koordination der an der Planung Beteiligten
- erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation
- Verfassen von Beschlussvorlagen und Bekanntmachungstexten
- Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Erstellen der Verfahrensdokumentation
- Dienstleistungen (Vervielfältigungen der Planunterlagen für Beschlussvorlagen und Beteiligungsverfahren)

## 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: 1 ha

2. Ermittlung der Honorarzone:

1. Nutzungsvielfalt und	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
2. Baustruktur und Baudichte	2 Pkt. (durchschnittliche Anforderungen)
3. Gestaltung und Denkmalschutz	2 Pkt. (durchschnittliche 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)
<b>Summe der Bewertungspunkte:</b>	<b>11 Pkt.</b>

**Ergebnis: Honorarzone II (10 bis 14 Punkte), Mindestsatz**

Ifd. Nr.	<u>Grundlagen:</u>			
	Honorarzone (§ 21 HOAI):	II		
	Honorarsatz:	Mindestsatz		
	Fläche des Plangebietes:	ca. 1 ha		
1.	Grundleistungen			
	Honorar (Anlage 3 zu § 19 (2), § 21 HOAI)	100%	(gerundet)	8.800,00 €
	<i>LPH 1 - Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung</i>	60%	5.280,00 €	
	<i>LPH 2 - Entwurf zur öffentlichen Auslegung</i>	30%	2.640,00 €	
	<i>LPH 3 - Plan zur Beschlussfassung</i>	10%	880,00 €	
2.	Besondere Leistungen (Anlage 9 zu § 19 (2) HOAI)	veranschlagte Stunden	Stundensatz	
2.1	erweiterte Mitwirkung an der Abwägungsdokumentation	16 h	75 €/h	2.175,00 €
	Verfassen von Bekanntmachungstexten	5 h		
	Erstellen der Verfahrensdokumentation	8 h		
2.2	Erstellen von Sitzungsvorlagen	5 h	50 €/h	250,00 €
<b>Zwischensumme Einzelhonorare</b>				<b>11.225,00 €</b>
3.	Nebenkosten (§ 14 HOAI) pauschal 3% von 11.225,00 €			336,75 €
4.	Dienstleistungen			
4.1	Vervielfältigungen für zweieteiligungsverfahren und Beschlussvorlagen (Abrechnung vom Dienstleister)			
4.2	2 Beteiligungungsverfahren (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 €	
<b>Zwischensumme Nebenkosten/Vervielfältigungen</b>				<b>1.403,75 €</b>
<b>Nettosumme gesamt</b>				<b>12.628,75 €</b>
zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer (z.Zt.19%)				2.399,46 €
<b>Bruttosumme gesamt</b>				<b>15.028,21 €</b>

## VI. Gewährleistung

Für Sach- und Personenschäden hafte ich max. in der Höhe der abgeschlossenen Berufshaftpflichtversicherung, d.h. mit 1,67 Mio € für Personenschäden und 278.000 € für Sachschäden. 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