

Beschluss über den städtebaulichen Vorvertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wohnbebauung Zürkvitze" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 24.01.2022
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr (Vorberatung)		Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	18.05.2022	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Wiek (Entscheidung)	15.06.2022	Ö

Sachverhalt

Die Vorhabenträgerin beantragte die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich ehemaligen Milchviehanlage in Zürkvitze zum Zwecke der Errichtung von Wohnungen (in der Anlage 1 umgrenzte Flächen).

Die Gemeinde ist mit dem Vorhaben zur Schaffung von Baurecht einverstanden und hat darum am 21.10.2021 dem Antrag grundsätzlich zugestimmt, wenn die Vorhabenträgerin sich an den Kosten für das Wohnbauflächenentwicklungskonzept beteiligt. Hierzu hat sich die Vorhabenträgerin mit Mail vom 20.10.2021 bereit erklärt. Die Vorhabenträgerin erklärt sich weiter bereit, die Kosten für das Wohnbauflächenentwicklungskonzept auch in Gänze zu übernehmen, wenn der andere Vertragspartner ausfallen sollte.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die endgültige Entscheidung der Gemeinde über den Bebauungsplanstandort von Ergebnis des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes abhängt und ein vorzeitiger Beginn des Planverfahrens keine Ansprüche auf erfolgreiches Beenden des Planverfahrens nach sich zieht.

Ungeachtet dieser Risiken hat sich die Vorhabenträgerin bereit erklärt, mit dem Planverfahren beginnen zu wollen.

Beschlussvorschlag

1. Die Gemeinde Wiek beschließt den sich in der Anlage befindlichen Vertragsentwurf eines städtebaulichen Vertrages zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Wohnbebauung Zürkvitze mit paralleler Flächennutzungsplanänderung.

2. Die Bürgermeisterin und die 1. Stellvertreterin werden beauftragt, die Vertragsverhandlungen zu führen und den Vertrag zu unterzeichnen.
3. Sollten sich durch die Vertragsverhandlungen Grundzüge des Vertragsinhaltes ändern, ist der Vertrag erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€		Folgekosten:		€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

Anlage/n

1	städtebaulicher Vorvertrag 17.3.2022
2	Anlage 1 Luftbild Geltungsbereich B-Plan
3	Anlage 3 Angebot B-Plan A&S
4	Anlage 4 Angebot FNP-Änderung A&S
5	Anlage 5 Angebot Umweltbelange Kunhart

Städtebaulicher Vorvertrag

gem. § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

zwischen

der Gemeinde Wiek
vertreten durch die Bürgermeisterin
Frau Petra Harder
E.-Thälmann-Str. 37
18551 Sagard

und ihrer 1. Stellvertreterin
Frau Kirsten Knebusch
Anschrift ebenda

nachfolgend "Gemeinde" genannt

und
SAW GmbH
Herbergstraße 1
18551 Sagard

vertreten durch Sandro Wenzel

nachfolgend "Vorhabenträgerin" genannt

§1

- (1)** Die Vorhabenträgerin beantragte die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich ehemaligen Milchviehanlage in Zürkvitze zum Zwecke der Errichtung von Wohnungen (in der Anlage 1 umgrenzte Flächen).
- (2)** Die Gemeinde ist mit dem Vorhaben zur Schaffung von Baurecht einverstanden und hat darum am 21.10.2021 dem Antrag grundsätzlich zugestimmt, wenn die Vorhabenträgerin sich an den Kosten für das Wohnraumentwicklungskonzept beteiligt. Hierzu hat sich die Vorhabenträgerin mit Mail vom 20.10.2021 bereit erklärt. Die Vorhabenträgerin erklärt sich weiter bereit, die Kosten für das Wohnraumentwicklungskonzept auch in Gänze zu übernehmen, wenn der andere Vertragspartner ausfallen sollte.
- (3)** Die Gemeinde und wird nach Unterzeichnung dieses Vertrages und Bereitstellung der erforderlichen Sicherungsmittel für den Bebauungsplan und die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes die Planung beauftragen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die endgültige Entscheidung der Gemeinde über den Bebauungsplan vom Ergebnis des Wohnraumentwicklungskonzeptes abhängt und ein vorzeitiger Beginn des Planverfahrens keine Ansprüche auf erfolgreiches Beenden des Planverfahrens nach sich zieht.

- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung nach ihrem planungsrechtlichen Ermessen entscheiden wird und dass ein Anspruch auf die Aufstellung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet werden kann (§ 1 Abs. 3 BauGB).

§ 2

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit paralleler Flächennutzungsplanänderung für das in der Anlage 1 bestimmte Gebiet in Höhe von zunächst festgestellten 56.022,81€ brutto für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend des finanziell günstigsten Angebotes des Büros A & S aus Neubrandenburg (Anlagen 2 und 3) in Zusammenarbeit mit dem Büro Kunhart aus Neubrandenburg (Anlage 4).
- (2) Die erforderliche Vermessung wird von der Vorhabenträgerin gestellt.
- (3) Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass weitere Fachgutachten (z.B. Lärmschutz, Niederschlagswasser, etc.) erforderlich werden so sind diese Kosten nach Rücksprache ebenfalls von der Vorhabenträgerin zu erbringen. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich die Planungssumme durch noch nicht bekannte Forderungen bestimmter Fachbehörden erhöhen kann.
- (4) Die Gemeinde wird ohne vorherige Zustimmung der Vorhabenträgerin keine weiteren Aufträge auslösen.
- (5) Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes mit den erforderlichen Umweltberichten beauftragt die Gemeinde zunächst entsprechend der beigefügten Angebote von A & S das Planungsbüro jeweils bis zur Leistungsphase 1 (Vorentwurf). Die Vorhabenträgerin wird nach Vertragsunterzeichnung und Zahlungsaufforderung durch die Gemeinde die 1. Rate bis zu den Vorentwürfen in Höhe von insgesamt 12.500 Euro (brutto) innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto überweisen: Amt Nord-Rügen, IBAN: DE0412030000000121020; BIC: BYLADEM1001 bei der Deutschen Kreditbank unter Angabe des Verwendungszweckes „09-00008781“ und der Vorgangsbezeichnung“ B-Plan 14 „Wohnbebauung Zürkvitze“.
- (6) Die Gemeinde wird unmittelbar nach Zahlungseingang die Planungen bis zur Leistungsphase 1 (Vorentwurf) beauftragen.
- (7) Nach erfolgreichem Anschluss der Planung bis Leistungsphase 1 wird die Gemeinde die Vorhabenträgerin zur Zahlung der 2. Rate (Entwurf und Umweltbelange in Höhe von 43.000,00 Euro brutto schriftlich auffordern. Die Gemeinde wird unmittelbar nach Zahlungseingang die Planung weiter beauftragen (Entwurf mit Umweltbericht und Satzungsfassung).
- (8) Die Schlussabrechnung erfolgt nach Vorlage aller für die Planung erforderlichen Rechnungen vor Bekanntmachung der Satzung.
- (9) Die Gemeinde weist der Vorhabenträgerin nach Aufforderung die ordnungsgemäße Verwendung des Geldes für den Planungsauftrag nach.
- (10) Sollte die Planung nicht begonnen oder abgebrochen werden, aus welchem Grunde auch immer, verpflichtet sich die Gemeinde, das nicht in Anspruch genommene Honorar der Vorhabenträgerin zurück zu erstatten.
- (11) Die Vorhabenträgerin ist in keiner Weise berechtigt, dem beauftragten Planungsbüro im Hinblick auf das gemeindliche Planungsverfahren Weisungen zu erteilen.

- (12) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Gemeinde. Die Mitwirkung des Planungsbüros im Rahmen des Verfahrens beinhaltet keine Übertragung der Durchführung von Verfahrensschritten im Sinne des § 4 b BauGB.
- (13) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie die Kosten für die vorgenannten Planungsleistungen auch im Falle des Scheiterns des Planungsverfahrens oder der Feststellung der Nichtigkeit der Planung in einem anschließenden Normenkontrollverfahren zu tragen hat.
- (14) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Planung auch in dem Fall, dass die eingeleitete Planung – aus welchem Grunde auch immer – von der Gemeinde abgebrochen oder in ihrer Zielrichtung entscheidend verändert wird. Eine Erstattung der Planungskosten durch die Gemeinde findet nicht statt. Die Vorhabenträgerin erklärt schon jetzt unwiderruflich den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Schadensersatzansprüche; die Gemeinde nimmt diesen Verzicht an.

§ 3

Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens (Satzungsbeschluss) ist, wenn es durch das Planverfahren erforderlich werden sollte, ein ergänzender städtebaulicher Vertrag zu schließen.

§ 4

- (1) Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für den Verzicht auf das Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.
- (2) Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam sein oder werden, wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche wirksamen zu ersetzen, die dem mit der unwirksamen Bestimmung verfolgten Zweck am nächsten kommen.

§ 5 Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Gericht zuständig, in dessen Bezirk die Gemeinde liegt.

Sagard, den

für die Gemeinde (Bürgermeisterin)

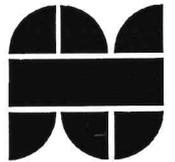
für die Vorhabenträgerin

für die Gemeinde (1. Stellvertreterin)



Geltungsbereich geplanter B-Plan

Lagerhallen



A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1, 17033 Neubrandenburg

Per E-Mail
Amt Nord-Rügen
Gemeinde Wiek
Frau Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37.
18551 Sagard

Unser Zeichen: 2022b003– avö/kah/sal

Ihr Zeichen:

Neubrandenburg, 26.01.2022

Angebot

für die Planungsleistung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren im Ortsteil Zürkvitze der Gemeinde Wiek in 18556 Wiek auf Rügen

Sehr geehrte Frau Riedel,

vielen Dank für Ihre Angebotsabfrage nebst Anlagen vom 19.11.2021 per E-Mail zum o. g. Vorhaben. Wir freuen uns, Ihnen folgendes Angebot unterbreiten zu können.

1. Grundlagen und wesentliche Planungsziele gem. § 650p BGB

Die Gemeinde Wiek plant im Stadtviertel Zürkvitze die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Planungsrecht für Dauerwohnnutzung. Das Plangebiet ist mit ehemaligen Stallanlagen bebaut. Daher gilt für diese Fläche ein Altlastenverdacht. Der Geltungsbereich der Ergänzungsfläche umfasst, bei Einbeziehung der Flurstücke 60, 63/2, 64, 65/4, 74/5, 74/6, 76/3 der Flur 2 der Gemarkung Zürkvitze, eine Fläche von rund **2,6 ha**.

Im Übrigen wird auf die Angebotsabfrage nebst Anlagen verwiesen.

1.1 Grundleistungen (GL)

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren erstellt. Die vom Auftragnehmer (AN) zu erbringenden Grundleistungen (GL) für die Aufstellung des Bebauungsplans sind im Leistungsbild § 19 HOAI 2021 i. V. m. Anlage 3, Leistungsphasen (LP) 1 - 3, festgelegt. Das in der Honorarermittlung angebotene Honorar basiert auf dem gesamten Flächeninhalt der in ihrer Ausgrenzung berührten Flurstücke von **ca. 2,6 ha**.

1.2 Besondere Leistungen (BL) – landschaftsplanerische und verfahrensbegleitende Leistungen (Anlage 9 HOAI)

Zusätzlich zu den Grundleistungen der Aufstellung des B-Plans ist gemäß § 2a des BauGB ein **Umweltbericht (UB)** einschließlich **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB)** und der **Artenschutzfachbeitrag** (AFB: Potenzialanalyse, Relevanzprüfung, Konfliktanalyse) zu erstellen. Artenaufnahmen zu Höhlenbaumarten, Amphibien, Reptilien und Fledermäusen sind im Leistungsumfang enthalten. Aufgrund der Nähe des Plangebiets von weniger als 300 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Binnenbodden von Rügen“ DE 1446-401, wird eine **FFH-Vorprüfung notwendig**. Diese Leistungen erfolgen nicht durch unser Büro, sondern in Subunternehmenschaft, durch das Büro Kunhart Freiraumplanung, 17033 Neubrandenburg. Bezüglich der konkreten Leistungsbeschreibung verweisen wir auf das Angebot vom 17.01.2022 von dem o. g. Büro, s. Anlage.

Leistungsgegenstand

- Bauleitplanung
- Städtebauliche Konzepte
- Stadtsanierung
- Dorferneuerung
- Landschaftsplanung
- Gebäudeplanung
- Freianlagenplanung
- Ingenieurbauwerke
- Verkehrsanlagenplanung
- Energieberatung
- Reprographie

Eingetragen als GmbH
in das Verzeichnis der
Architektenkammer M-V
Eintrag Nr. K - 1 - 00

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Axel Bernhardt

Hausanschrift:
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Internet:
www.as-neubrandenburg.de

E-Mail:
architekt@as-neubrandenburg.de

Tel.: 0395 58102-0
Fax: 0395 5810215

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
IBAN:
DE89 12030000 1017527852
BIC: BYLADEM 1001

Gerichtsstand
Neubrandenburg
Registernummer:
HRB 750

Steuernummer
072/105/00167

UST-IdNr.
DE137266866

Wir koordinieren die Abstimmungen mit dem Subunternehmer.

Die Vorbereitung der 2 **Beteiligungsverfahren** (z. B. Vorabstimmung mit den Beteiligten, Fachbehörden), Ausarbeitung von Beratungsunterlagen für die **Abwägung** der Stellungnahmen der formellen Beteiligungen, das Erstellen der zusammenfassenden Erklärung sowie die Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien, Vorbereitung der Sitzungsvorlagen sind im Leistungsumfang enthalten.

Vom Auftraggeber ist ein aktueller katasterscharfer Lage- und Höhenplan für die Erstellung des Bebauungsplanes zur Verfügung zu stellen.

Schallgutachten und eventuelle weitere Gutachten sind ggf. bei Fachgutachtern durch den AG zu beauftragen.

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren erfolgt nach folgendem Verfahrensablauf:

2.1 Leistungsphase 1

Der Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen (GL, BL)

Der Vorentwurf wird nach den Grundleistungen (GL) der LP 1 der Leistungsbilder § 19 Abs. 2, Anlage 3 erarbeitet. In dieser Phase wird die FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Mit den Unterlagen erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3, 4 Abs. 1 des BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sollte durch öffentliche Auslegung erfolgen und die TÖB werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dazu werden folgende Leistungen durch den AN erbracht:

- Übergabe Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung durch Auslegung (GL)
- Abstimmung der zu beteiligenden Behörden mit dem Amt, Vorbereiten der Unterlagen in der erforderlichen Anzahl, Einholung der Stellungnahmen in Abstimmung mit dem Amt (BL)
- Sichten und Werten der eingegangenen Stellungnahmen (GL)
- Ausarbeitung der Beratungsunterlagen für die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung einschließlich Abstimmung mit dem AG (BL)
- Teilnahme an Sitzungen der örtl. Gremien (BL)

2.2 Leistungsphase 2

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Der Entwurf wird in der vorgeschriebenen Fassung mit der Begründung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Dies beinhaltet die GL der LP 2 der Leistungsbilder § 19 Abs. 2 i. V. m. Anlage 3 HAOI sowie die BL nach Anlage 9 HOAI Umweltbericht mit Eingriffsregelung nach den Vorschriften des BauGB und den AFB.

Mit dem Entwurf erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3, 4 Abs. 2 des BauGB.

Dazu werden folgende Leistungen durch den AN erbracht:

- Vorbereiten der Unterlagen in der erforderlichen Anzahl zur Einholung der Stellungnahmen in Abstimmung mit dem Amt (BL)
- Ausfertigung und Übergabe der Auslegungsexemplare (GL)
- Mitarbeit beim Zusammentragen der verfügbaren Umweltinformationen für die Auslegung (BL)
- Sichten der eingegangenen Stellungnahmen (GL)
- Ausarbeitung der Beratungsunterlagen für die Abwägung des Entwurfs einschließlich Abstimmung mit dem AG (BL)
- Teilnahme an Sitzungen der örtl. Gremien (BL)

2.3 Leistungsphase 3

Plan zur Beschlussfassung

- Der Plan zur Beschlussfassung wird in der vorgeschriebenen Fassung mit der Begründung, dem AFB dem Umweltbericht mit EAB sowie das Ergebnis der FFH-VP für die Beschlüsse der Gemeinde erstellt und in der jeweils durch Beschluss der

- Gemeinde aufgestellten Fassung ausgefertigt und digital und in je 6 Ausfertigungen übergeben (GL)
- Erstellung der zusammenfassenden Erklärungen gemäß § 10 BauGB (BL)

3. Honorierung

3.1 Grundleistungen (GL) zum Bebauungsplan

Die Honorierung der zu erbringenden Grundleistungen des B-Planes nach **Ziffer 1.1** des Leistungsumfangs wird nach der HOAI 2021, Honorartafel § 21 in **Honorarzone I / Viertelsatz** und der Bewertung der Leistungsphasen ermittelt. Das in der Honorarermittlung angebotene Honorar basiert auf dem Planbereich von **ca. 2,6 ha**. Die Wahl des Satzes beruht auf der Tatsache, dass das Plangebiet vollkommen neu organisiert werden soll. Zudem ist der Standort aufgrund seiner Vornutzung, umgebender Nutzung und Lage zum Bodden vorbelastet.

Bei Veränderung des Planbereichs im Verfahren und der Wiederholung von Verfahrensschritten sowie Beauftragung weiterer Besonderer Leistungen ist die Honorierung anzupassen bzw. wird gesetzlich angepasst, §§ 7, 10, 21 Abs. 5 HOAI 2021.

3.2 Besondere Leistungen (aus Anlage 9 HOAI) für den Bebauungsplan

Für die Vorbereitung der Beteiligung, Erarbeitung der Beratungsunterlagen für die Abwägung, die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung und die Teilnahme an Sitzungen der örtl. Gremien und die anderen o. g. Besonderen Leistungen gem. **Punkt 1.2** bieten wir **Zeithonorare** an.

In der nachfolgenden Honorarkalkulierung sind geschätzte Werte eingestellt.

Bei vereinbartem Zeithonorar ist eine Überschreitung des geschätzten Zeitaufwandes bis zu 10 % entsprechend vom AG zu vergüten; bei einer Überschreitung von mehr als 10 % ist das dem AG zu signalisieren und zu begründen. Die Partner können dann einen Nachtrag vereinbaren.

3.3 Für vereinbartes Zeithonorar und weitere vom AG gewünschte Leistungen, wird die Honorierung nach Zeitaufwand und mit den folgenden Nettostundensätzen angeboten:

AN/Stadtplaner/PL	70,00 €/h,
Technischer Mitarbeiter	60,00 €/h,
Sonstiger Mitarbeiter	45,00 €/h.

Bezüglich der Stundensätze des o. g. Subunternehmers geben wir folgenden Hinweis, dass diese von unseren abweichen. Die genaue Höhe können Sie der beigefügten Anlage entnehmen. Bei Beauftragung von Leistungen, die durch den Subunternehmer durchgeführt werden; gelten die Stundensätze des Subunternehmers als vereinbart.

3.4 Die **allgemeinen Nebenkosten** werden pauschal mit 6 % des Honorars berechnet. Die Lieferung von jeweils 6 Papieraufertigungen der Planung und einer digitalen Ausfertigung als PDF-Datei sind darin enthalten. Die Lieferung von Unterlagen für die TÖB-Beteiligung, für die Beratungsvorlagen und Verfahrensakte, Porto sind als **Materialkosten** extra zu vergüten. Eine Schätzung ist momentan nicht möglich; die Abrechnung erfolgt nach dem tatsächlichen Aufwand.

3.5 Die **gesetzliche Umsatzsteuer** (derzeit i. H. v. 19 %) wird zu den Nettonoraren berechnet.

3.6 **Abschlagszahlungen** für erbrachte Leistungen / Arbeitsstände gelten als vereinbart. **Teilabnahmen und Teilschlussrechnungen** werden nach jeder Leistungsphase vereinbart. Dies gilt auch für die Besonderen Leistungen innerhalb der Arbeitsschritte. Die **Honorar(-teil)schlussrechnung** erfolgt mit dem Abschluss/Abnahme der LP 3.

Die **Rechnungen** sind zahlbar innerhalb von 28 Kalendertagen ohne Abzug ab Rechnungsdatum und werden digital im PDF-Format per E-Mail versendet.

3.7 Vorläufige Honorarermittlung

Honorarermittlung für die Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit den erforderlichen Leistungen

Ansätze für die Vergütung der Grundleistungen gemäß der HOAI 2021

1. Bebauungsplan

Planbereich: ca. 2,6 ha	Honorarzone I / Viertelsatz		
Honorartafel zu § 21 Abs. 1 100% GL=	11.309,55 €		
1.1 Grundleistungen (GL) gem. 1.1 für die Planungsphasen mit folgender Bewertung	HOAI	Angebot A & S	
LP 1- Vorentwurf zur frühz. Beteiligung	60%	60%	6.785,73 €
LP 2- Entwurf für die öffentliche Auslegung	30%	30%	3.392,87 €
LP 3- Plan zur Beschlussfassung	10%	10%	1.130,96 €
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	100%	100%	
Nettohonorar für vereinbarte GLB-Plan			11.309,56 €
Nebenkosten		6%	678,57 €
Honorar + Nebenkosten netto			<hr/> 11.988,13 €
1.2 Besondere / zusätzliche Leistungen			
<i>durch Subunternehmer</i>			
BL gem. 1.2 (UB mit EAB)	geschätztes ZH	inkl. NK	5.600,00 €
BL FFH-Vorprüfung	geschätztes ZH	inkl. NK	2.400,00 €
BL Antrag auf Ausnahme vom Bauen im Gewässerschutzstreifen (keine Erfolgsgarantie)	geschätztes ZH	inkl. NK	800,00 €
BL gem. 1.2 (AFB u. Kartierung)	geschätztes ZH	inkl. NK	15.480,00 €
Zwischensumme	BL Subunternehmer		<hr/> 24.280,00 €
<i>durch A & S GmbH Neubrandenburg</i>		ca. h /h	
BL Koordination Subunternehmer	geschätztes ZH	2 70 €	140,00 €
BL gem. 1.2 (Vorb. TÖB, Abwägung, ..)	geschätztes ZH	40 70 €	2.800,00 €
Zwischensumme	BL A & S GmbH		<hr/> 2.940,00 €
Zwischensumme	BL insg.		27.220,00 €
2. Nebenkosten		6%	1.633,20 €
Honorar BL +Nebenkosten netto			<hr/> 28.853,20 €
3. Honorarsumme netto	GL und BL		40.841,33 €
Umsatzsteuer		19%	7.759,85 €
4. Vergütung brutto inkl. Ust.			<hr/> 48.601,18 €

Wir hoffen hiermit, ein Ihren Vorstellungen entsprechendes Angebot unterbreitet zu haben und sichern Ihnen Qualität und Verlässlichkeit bei der Leistungserbringung zu. Die Terminierung wird mit dem Auftraggeber bei Auftragserteilung konkret abgestimmt. An vorstehendes Angebot halten wir uns 4 Wochen ab Erstellung gebunden.

Für Rückfragen und Abstimmungen zu allen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Axel Bernhardt
Geschäftsführer

Auftrag erteilt (AG):

.....
Ort, Datum / Unterschrift, Stempel

Anlagen

- Angebot für die Umweltbelange für einen Bebauungsplan Wohnen in Zürkvit (ca. 2,6 ha) vom Büro Freiraumplanung Kunhart vom 17.01.2022 nebst Anlage
- Haftpflichtversicherungsnachweis



A & S GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Str. 1, 17033 Neubrandenburg

Per E-Mail
Amt Nord-Rügen
Gemeinde Wiek
Frau Riedel
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Unser Zeichen: 2022f003– kah/sal

Ihr Zeichen:

Neubrandenburg, 11.03.2022

Angebot

für die Planungsleistung Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wiek in 18556 Wiek auf Rügen

Sehr geehrte Frau Riedel,

vielen Dank für Ihren Anruf und Ihre Angebotsabfrage vom 23.02.2022 (telefonisch) zum o. g. Vorhaben. Wir freuen uns, Ihnen folgendes Angebot unterbreiten zu können.

1. Grundlagen und wesentliche Planungsziele gem. § 650p BGB

Die Gemeinde Wiek plant im Ortsteil Zürkvitze die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Schaffung von Planungsrecht für Dauerwohnnutzung. Das Plangebiet ist mit ehemaligen Stallanlagen bebaut. Daher gilt für diese Fläche ein Altlastenverdacht. Die geplante Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) entspräche nicht dem Entwicklungsgebot des § 9 Abs. 2 BauGB. Daher ist der Flächennutzungsplan für diesen Bereich zu ändern.

Im Übrigen wird auf die Angebotsabfrage nebst Anlagen zum Parallelverfahren – B-Plan-Änderung -, interne Projektnummer: 2022b003, verwiesen.

1.1 Grundleistungen (GL)

Der F-Plan wird im zweistufigen Regelverfahren geändert. Die vom Auftragnehmer (AN) zu erbringenden Grundleistungen (GL) für die Änderung des F-Plans sind im Leistungsbild § 18 HOAI 2021 i. V. m. Anlage 2, Leistungsphasen (LP) 1 - 3, festgelegt.

1.2 Besondere Leistungen (BL) – landschaftsplanerische und verfahrensbegleitende Leistungen (Anlage 9 HOAI)

Zusätzlich zu den Grundleistungen der Änderung des F-Plans ist gemäß § 2a des BauGB ein **Umweltbericht (UB)** zu erstellen. Aufgrund der Nähe des Plangebiets von weniger als 300 m zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Binnenboden von Rügen“ DE 1446-401, wird eine **FFH-Vorprüfung notwendig**. Diese Leistungen werden von den Ausarbeitungen zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan abgeschichtet.

Leistungsgegenstand

- Bauleitplanung
- Städtebauliche Konzepte
- Stadtsanierung
- Dorferneuerung
- Landschaftsplanung
- Gebäudeplanung
- Freianlagenplanung
- Ingenieurbauwerke
- Verkehrsanlagenplanung
- Energieberatung
- Reprographie

Eingetragen als GmbH
in das Verzeichnis der
Architektenkammer M-V
Eintrag Nr. K - 1 - 00

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. (FH) Axel Bernhardt

Hausanschrift:
August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Internet:
www.as-neubrandenburg.de

E-Mail:
architekt@as-neubrandenburg.de

Tel.: 0395 58102-0
Fax: 0395 5810215

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
IBAN:
DE89 12030000 1017527852
BIC: BYLADEM 1001

Gerichtsstand
Neubrandenburg
Registernummer:
HRB 750

Steuernummer
072/105/00167

USt-IdNr.
DE137266866

Die Vorbereitung der 2 **Beteiligungsverfahren** (z. B. Vorabstimmung mit den Beteiligten, Fachbehörden), Ausarbeitung von Beratungsunterlagen für die **Abwägung** der Stellungnahmen der formellen Beteiligungen, das Erstellen der zusammenfassenden Erklärung sowie die Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien, Vorbereitung der Sitzungsvorlagen sind im Leistungsumfang enthalten.

2. Die Änderung des F-Plans im zweistufigen Regelverfahren erfolgt nach folgendem Verfahrensablauf:

2.1 Leistungsphase 1

Der Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen (GL, BL).

Der Vorentwurf wird nach den Grundleistungen (GL) der LP 1 der Leistungsbilder § 18 Abs. 2, Anlage 2 erarbeitet. In dieser Phase wird die FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Mit den Unterlagen erfolgen die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3, 4 Abs. 1 des BauGB.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sollte durch öffentliche Auslegung erfolgen und die TÖB werden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Dazu werden folgende Leistungen durch den AN erbracht:

- Übergabe Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung durch Auslegung (GL)
- Abstimmung der zu beteiligenden Behörden mit dem Amt, Vorbereiten der Unterlagen in der erforderlichen Anzahl, Einholung der Stellungnahmen in Abstimmung mit dem Amt (BL)
- Sichten und Werten der eingegangenen Stellungnahmen (GL)
- Ausarbeitung der Beratungsunterlagen für die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung einschließlich Abstimmung mit dem AG (BL)
- Teilnahme an Sitzungen der örtl. Gremien (BL)

2.2 Leistungsphase 2

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Der Entwurf wird in der vorgeschriebenen Fassung mit der Begründung für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) erarbeitet. Dies beinhaltet die GL der LP 2 der Leistungsbilder § 18 Abs. 2 i. V. m. Anlage 2 HOAI sowie die BL nach Anlage 9 HOAI Umweltbericht nach den Vorschriften des BauGB.

Mit dem Entwurf erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3, 4 Abs. 2 des BauGB.

Dazu werden folgende Leistungen durch den AN erbracht:

- Vorbereiten der Unterlagen in der erforderlichen Anzahl zur Einholung der Stellungnahmen in Abstimmung mit dem Amt (BL)
- Ausfertigung und Übergabe der Auslegungsexemplare (GL)
- Mitarbeit beim Zusammentragen der verfügbaren Umweltinformationen für die Auslegung (BL)
- Sichten der eingegangenen Stellungnahmen (GL)
- Ausarbeitung der Beratungsunterlagen für die Abwägung des Entwurfs einschließlich Abstimmung mit dem AG (BL)
- Teilnahme an Sitzungen der örtl. Gremien (BL)

2.3 Leistungsphase 3

Plan zur Beschlussfassung

- Der Plan zur Beschlussfassung wird in der vorgeschriebenen Fassung mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie dem Ergebnis der FFH-VP für die Beschlüsse der Gemeinde erstellt und in der jeweils durch Beschluss der Gemeinde aufgestellten Fassung ausgefertigt und digital und in je 6 Ausfertigungen übergeben (GL).
- Erstellung der zusammenfassenden Erklärungen gemäß § 6a BauGB (BL).

3. Honorierung

- 3.1 Gem. § 7 HOAI 2021 ist das Honorar frei vereinbar. Wir bieten die Honorierung nach dem geschätzten Zeitaufwand und folgenden Nettostundensätzen an:
- | | |
|-------------------------|------------|
| AN/Stadtplaner/PL | 70,00 €/h, |
| Technischer Mitarbeiter | 60,00 €/h, |
| Sonstiger Mitarbeiter | 45,00 €/h. |
- Ein geschätzter Wert ist in der nachfolgenden Honorarkalkulation eingestellt.
- 3.2 Eine Überschreitung des geschätzten Zeitaufwandes ist bis zu 10 % entsprechend vom AG zu vergüten; bei einer Überschreitung von mehr als 10 % ist das dem AG zu signalisieren und zu begründen. Die Partner können dann einen Nachtrag vereinbaren.
- 3.3 Die **allgemeinen Nebenkosten** werden pauschal mit 6 % des Honorars berechnet. Die Lieferung von jeweils 6 Papieraufbereitungen der Planung und einer digitalen Ausfertigung als PDF-Datei sind darin enthalten. Die Lieferung von Unterlagen für die TÖB-Beteiligung, für die Beratungsvorlagen und Verfahrensakte, Porto sind als **Materialkosten** extra zu vergüten. Eine Schätzung ist momentan nicht möglich; die Abrechnung erfolgt nach dem tatsächlichen Aufwand.
- 3.4 Die **gesetzliche Umsatzsteuer** (derzeit i. H. v. 19 %) wird zu den Nettohonoraren berechnet.
- 3.5 **Abschlagszahlungen** für erbrachte Leistungen / Arbeitsstände gelten als vereinbart. **Teilabnahmen und Teilschlussrechnungen** werden nach jeder Leistungsphase vereinbart. Dies gilt auch für die Besonderen Leistungen innerhalb der Arbeitsschritte. Die **Honorar(-teil)schlussrechnung** erfolgt mit dem Abschluss der LP 3.
- Die **Rechnungen** sind zahlbar innerhalb von 28 Kalendertagen ohne Abzug ab Rechnungsdatum und werden digital im PDF-Format per E-Mail versendet.
- 3.6 Vorläufige Honorarermittlung

Leistung (GL/BL) / Arbeitsschritte	Zeitaufwand	
	AN Stadtplaner, PL	Sonstiger Mitarbeiter
	h	h
1. LP 1 - Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung		
Kartengrundlage	2	1
Vorentwurf mit Planzeichnung und Begründung	14	2
Abschichtung des Umweltberichts, der FFH-VP	8	0
Abstimmen der zu beteiligenden Behörden mit dem Amt und Vorbereiten der dafür benötigten Unterlagen und evtl. Lieferung an das Amt zur Versendung, Vorbereitung und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	4	1
2. LP 2 - Entwurf zur öffentlichen Auslegung		
Erarbeitung des Entwurfs unter Berücksichtigung der Belange aus der frühzeitigen TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung, Abstimmungen	6	1
Abstimmen der erneut zu beteiligenden Behörden mit dem AG und Vorbereiten der dafür benötigten Unterlagen, Durchführung der Beteiligung der TöB und Lieferung des Auslegeexemplares	2	2
Sichten und Werten der Unterlagen, Vorbereitung der Abwägung als Beschlussvorlage für die kommunalen Gremien, Abstimmung des Entwurfs mit der Stadt	12	1
3. LP 3 - Plan zur Beschlussfassung		
Erarbeiten des Planes in der vorgeschriebenen Fassung mit Begründung für den Beschluss der Gemeinde, d. h. mit Einarbeitung der zu berücksichtigenden Belange aus der TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Abwägungsbeschluss, Abstimmungen mit AG	4	1
Mitarbeit bei Bekanntmachungen, Beschlussvorlagen, Erstellen der Zusammenfassende Erklärung	4	1
4. Summe	56	10

AN/ Architekt	56 h	x	70,00 € =	3.920,00 €
Sonst. Mitarbeiter	10 h	x	45,00 € =	<u>450,00 €</u>
Zwischensumme				4.370,00 €
Nebenkosten	6%	x	4.370,00 € =	262,20 €
Nettohonorar				4.632,20 €
Umsatzsteuer	19%	x	4.632,20 € =	<u>880,12 €</u>
Honorar inkl. Nebenkosten und Umsatzsteuer				<u>5.512,32 €</u>

Wir hoffen hiermit, ein Ihren Vorstellungen entsprechendes Angebot unterbreitet zu haben und sichern Ihnen Qualität und Verlässlichkeit bei der Leistungserbringung zu.

Die Terminierung wird mit dem Auftraggeber bei Auftragserteilung konkret abgestimmt.

An vorstehendes Angebot halten wir uns 4 Wochen ab Erstellung gebunden.

Für Rückfragen und Abstimmungen zu allen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Bernhardt
Geschäftsführer

Auftrag erteilt (AG): Ort, Datum / Unterschrift, Stempel
--

Anlage

- Haftpflichtversicherungsnachweis (liegt bereits vor)

Kerstin Manthey - Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
☎ 0395 422 51 10
0170 740 99 41



Freiflächen
Planung ♦ Beratung ♦ Bauleitung

An A&S GmbH Neubrandenburg
August- Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, den 15.03.2022

Umweltbelange für einen Bebauungsplan Wohnen in Zürkvitze (ca. 2,6 ha)

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für die Anfrage bezüglich des Kostenumfanges zur Erarbeitung der Umweltbelange zu oben genannten Vorhaben und möchten Ihnen auf Grundlage von Untersuchungen in Größe des Geltungsbereiches und von u.s. Artengruppen folgendes Angebot unterbreiten:

Umweltbericht B-Plan	70 h x	80 €/h =	5.600,00 €
Umweltbericht F-Plan	30 h x	80 €/h =	2.400,00 €
FFH-VoP für SPA 1446-401 "Binnenbiodden von Rügen"	30 h x	80 €/h =	2.400,00 €
Vorbereitung Antrag auf Ausnahme vom Bauen im Gewässerschutzstreifen (keine Erfolgsgarantie)	10 h x	80 €/h =	800,00 €
Artenschutzfachbeitrag mit Artenaufnahmen folgender Artengruppen	50 h x	80 €/h =	4.000,00 €
Höhlenbaumkartierung	5 h x	80 €/h =	400,00 €
Potenzialanalyse Avifauna	20 h x	80 €/h =	1.600,00 €
Amphibien 4 Begehungen	18 h x	60 €/h =	1.080,00 €
Reptilien 5 Begehungen	20 h x	60 €/h =	1.200,00 €
Fledermausuntersuchungen	120 h x	60 €/h =	7.200,00 €
Nettogesamtsumme			26.680,00 €
zzgl. Mehrwertsteuer 19%			5.069,20 €
Bruttosumme - Honorar			31.749,20 €

Bei Einstellung des Projektes werden die angearbeiteten Positionen voll vergütet.

Vergrößern sich aufgrund von Auflagen der Behörden der Untersuchungsraum oder die Intensität der Untersuchungen (z.B. FFH- Hauptprüfung) oder werden Untersuchungen weiterer Artengruppen gefordert, sind die dadurch entstehenden Aufwendungen zusätzlich zu vergüten.

Bodenkundliche Gutachten, Hydrologische Gutachten, Immissionsuntersuchungen u.ä. Unterlagen entsprechen nicht unserem Leistungsspektrum und sind bei Anforderung durch die Behörden vom Auftraggeber zu liefern.

Die Suche nach Flächen für die Kompensationsmaßnahmen, diesbezügliche Grundstücksrecherchen und die Vorbereitung von Durchführungsvereinbarungen sind nicht im Honorar enthalten. Die Prüfung von 2 Kompensationsoptionen sind im Angebot enthalten.

Wir hoffen mit obenstehendem Angebot Ihren Vorstellungen entsprochen zu haben und würden uns über eine Beauftragung freuen. Für Rückfragen bin ich jederzeit erreichbar.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Manthey-Kunhart Dipl.- Ing. (FH)

Anlagen:

Anlage 1 – Untersuchungsraum

Anlage 1 - Untersuchungsraum

