

FSP Stadtplanung, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Gemeinde Tuningen
Bürgermeister Jürgen Roth
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Fahle Stadtplaner
Partnerschaft mbB

16.08.2017

**Tuningen – Neuansiedlung
Bebauungsplanaufstellung und
punktuelle Flächennutzungsplanänderung
Honorar- und Leistungsangebot**

Dr. Bernd Fahle
Stefanie Burg
Stefan Läufer
Christian Sammel

Diplom Ingenieure
Freie Stadtplaner
AKBW, SRL, DASL

Sehr geehrter Herr Roth,

das Bauunternehmen

ist auf der Suche nach einem neuen Unternehmensstandort mit einer Größe von ca. 4,5 ha. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage soll das Vorhaben auf Gemarkung Tuningen geplant und durch einen Bebauungsplan das erforderliche Baurecht geschaffen werden. Im Vordergrund des Vorhabens steht die Errichtung einer Asphaltmischanlage, einer Werkstatt und eines Logistikbereichs (ca. 120 Arbeitsplätze). Bei dem Asphaltmischwerk handelt es sich voraussichtlich um einen Betrieb, der nach BImSchG einer gesonderten Genehmigung bedarf. In einem zweiten Schritt wird die Verlegung des Hauptsitzes aus der Straße in in ein neues Verwaltungsgelände für ca. 100 weitere Arbeitsplätze angedacht.

Das Unternehmen beabsichtigt ebenfalls aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs eine Unternehmenserweiterung und Neuansiedlung in Tuningen. Für die beiden Unternehmen soll ein Standort mit ca. 7,25 ha Größe als Gewerbe bzw. Industriegebiet ausgewiesen werden.

Schwabentorring 12
79098 Freiburg
Fon 0761 / 368 75-0
Fax 0761 / 368 75-17
info@fsp-stadtplanung.de
www.fsp-stadtplanung.de

Unsere Leistungen umfassen die im Zusammenhang des Bebauungsplanverfahrens erforderlichen städtebaulichen Planungsleistungen. Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung von uns parallel bearbeitet werden, und bieten die Bearbeitung punktueller Flächennutzungsplanänderung zu einem reduzierten Honorar an. Die die Standortsuche und Entscheidung muss in einer Standortalternativenprüfung nachvollziehbar dokumentiert werden. Diese erarbeiten wir in Zusammenarbeit mit dem Büro 365°.

Sparkasse Freiburg
IBAN DE47 6805 0101
0012 9438 49
BIC FRSPDE66XXX

Volksbank Freiburg
IBAN DE10 6809 0000
0031 1933 03
BIC GENODE61FR1

Steuer-Nr. 6340/41961
PartReg-Nr. 700091
Amtsgericht Freiburg

1 Bebauungsplan

1.1 BPL Grundleistungen

Für die Bebauungsplanaufstellung im Außenbereich kommt nur ein zweistufiges Regelverfahren in Betracht. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung muss deshalb ein Umweltbericht erarbeitet werden, der Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans wird. Dieser beinhaltet die Grünordnungsplanung sowie die erforderliche Umweltprüfung. Die umweltbezogenen Leistungen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Angebotes und müssen separat beauftragt werden. Ebenfalls gesondert beauftragt werden müssen allfällige Fachgutachten (Lärm, Artenschutz etc.) und Vermessungsleistungen. Wir gehen davon aus, dass die systematische Umweltprüfung mit Grünordnungsplan zum Bebauungsplan durch ein externes Fachbüro erstellt wird.

Erster Beteiligungsschritt beim Bebauungsplanverfahren ist eine frühzeitige Anhörung der Behörden und der Öffentlichkeit auf der Grundlage eines Vorentwurfs des Bebauungsplans. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein Scoping durchgeführt, wozu ein Vorentwurf des Umweltberichts als Scopingunterlage beigelegt wird.

Die bei der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden geprüft und ggf. in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet, welcher in der sogenannten Offenlage erneut den Behörden und der Öffentlichkeit vorgelegt wird.

Zu diesem Zeitpunkt sind auch die begleitenden Fachplanungen und allfällige Gutachten (Artenschutz, Lärm, Boden/Grundwasser etc.) in die Begründung des Bebauungsplanentwurfs eingearbeitet; der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung.

Erneut werden die Stellungnahmen behandelt und - wenn sinnvoll - in den endgültigen Satzungsentwurf des Bebauungsplanes übernommen, der dann vom Gemeinderat als Satzung beschlossen wird.

Bei der Ermittlung des Honorars für die Erarbeitung des Bebauungsplans orientieren wir uns an der HOAI 2013 §§ 19 und 21. Die Parameter für die Höhe des Grund-Honorars sind dabei die Größe des Plangebiets, der Leistungsumfang und der Schwierigkeitsgrad. Für die Ermittlung des Honorars werden folgende Werte angesetzt:

- Plangebietsgröße ca. 7,25 ha
 - Leistungsumfang 100%
 - Honorarzone I Dreiviertel-Satz
- Insgesamt können wir von überwiegend geringen Anforderungen an die Planung ausgehen. Höhere Anforderungen können sich aufgrund von möglichen Immissionskonflikten, Erschließungsfragen und aufgrund des Umweltschutzes ergeben.

Hieraus ergibt sich für die Aufstellung des Bebauungsplans nach HOAI ein leicht abgerundetes Honorar von

pauschal netto 36.000 EUR

1.2 BPL Integration Umweltbericht

Wir gehen davon aus, dass die Umweltprüfung mit Grünordnungsplan vom Büro 365° durchgeführt und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dokumentiert werden. Unsere Leistung umfasst die Abstimmung und die Übernahme der Umweltbelange sowie der umweltrelevanten Festsetzungen in die Planzeichnung, in die textlichen Festsetzungen, in die Begründung sowie in die Gesamtabwägung des Bebauungsplans.

pauschal netto 800 EUR

1.3 BPL Abwägung

Die im Rahmen der zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen werden von uns gesammelt, zur Dokumentation digitalisiert und in eine tabellarische Textdatei (Querliste) zur weiteren Bearbeitung überführt.

Wesentlicher Bestandteil unserer Leistung ist die Erarbeitung und Abstimmung der Beschlussvorschläge, die dem Gemeinderat zur Beantwortung der vorgebrachten Stellungnahmen in synoptischer Form vorgelegt werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die beteiligten Fachbüros die Beantwortung spezifischer Fachfragen unterstützen und ggf. entsprechende Fachbeiträge in Textform zuliefern.

Aus aktuellen Erfahrungen in anderen Planungsverfahren wissen wir, dass der Umfang der Stellungnahmen nur schwer abzuschätzen ist. Wir weisen deshalb darauf hin, dass im vereinbarten Pauschalhonorar die Behandlung und die Erstellung der synoptischen Darstellung der eingegangenen Anregungen in einem üblichen Umfang von maximal 20 Seiten (A4, Schriftgröße 10 pt) pro Beteiligungsstufe enthalten sind. Sollte dieser Umfang überschritten werden, schlagen wir vor, den zusätzlichen Aufwand auf der Grundlage unserer Zeiterfassung nach Stunden zu vergüten.

pauschal netto 2.600 EUR

1.4 BPL Verfahrensdurchführung

Wir gehen von einem zweistufigen Verfahren mit einer Frühzeitigen Beteiligung, einer Offenlage und einem Satzungsbeschluss aus und davon, dass die Verwaltung der Gemeinde Tuningen folgende Teilleistungen übernimmt:

- die Vervielfältigung und den Versand der Unterlagen für den Gemeinderat
- die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung in Eigenregie
- die Einstellung der vollständigen Unterlagen ins Internet.

Unsere Leistung umfasst

- die Bereitstellung der Unterlagen für den Gemeinderat und für das Internet (Gutachten und Pläne im PDF-Format)
- die Formulierung von Beschlussvorlagen (Textbausteine)
- die Formulierung der öffentlichen Bekanntmachungen (Textbausteine)
- die Bereitstellung der Unterlagen für die Auslegung (Bürgerbeteiligung) und für die Endausfertigung im Papierformat.
- die Abstimmung der zu beteiligenden Behörden (TÖB-Liste) mit der Verwaltung (Excel-Tabelle)
- die Durchführung der Behördenanhörung mit Behördenanschreiben, Versand und Entgegennahme der Stellungnahmen. In Abstimmung mit der Gemeinde versenden wir einzelne Dokumente mit dem Anschreiben oder auf Nachfrage auch im Papierformat.

- die Organisation der Vervielfältigung von Text und Planunterlagen zu unseren Sonderkonditionen beim Reprodienst. Die Reprokosten werden auf Nachweis abgerechnet.

pauschal netto 2.100 EUR

1.5 BPL Zusammenfassende Erklärung

Zum Verfahrensabschluss erstellen wir nach § 10 (4) BauGB die sogenannte Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Beurteilung von Planungsalternativen zu

pauschal netto 800 EUR

1.6 BPL Ergebnismitteilung

Nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan übernehmen wir die Ergebnismitteilung nach § 3 (2) Satz 4 BauGB. Hierzu versenden wir in der Regel die vollständige Abwägungsunterlage (Querliste) mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und den jeweiligen Beschlussvorschlägen bzw. Beschlüssen des Gemeinderats (ggf. müssen Korrekturen eingepflegt werden) an alle Bürger und Behörden, die während der Offenlage eine Stellungnahme abgegeben haben.

Die privaten Verfasser werden hierzu in der Abwägungsunterlage durch Ziffern anonymisiert. Wir verfassen das Anschreiben und weisen die Verfasser darauf hin, unter welcher Ziffer die von Ihnen abgegebene Stellungnahme in der Abwägungsunterlage behandelt wurde. Wahlweise können wir die Ergebnismitteilung auch auf die jeweils vorgebrachte Stellungnahme eingrenzen.

Wir organisieren die Vervielfältigung der Abwägungsunterlage zu unseren Sonderkonditionen beim Reprodienst; die Reprokosten werden auf Nachweis abgerechnet.

pauschal netto 800 EUR

2 Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

2.1 FNP Grundleistungen

Die punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans können wir aufgrund inhaltlicher Überschneidungen mit dem Bebauungsplan zu einem reduzierten Honorar anbieten. Sie umfasst im Wesentlichen die Abstimmung und Begründung der Änderungsinhalte sowie die Fertigung des Deckblattes, das auf den wirksamen Flächennutzungsplan aufgebracht wird. Eine ausführliche Standortalternativenprüfung und eine rechnerische Plausibilisierung der Flächeninanspruchnahme sind im Grundhonorar nicht enthalten.

pauschal netto 7.000 EUR

2.2 FNP-Standortalternativenprüfung (Städtebau)

Bei Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen ist zur Begründung der Standortwahl im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine nachvollziehbare

Standortalternativenprüfung vorzulegen. Diese erarbeiten wir in Zusammenarbeit mit dem Büro 365°, das die landschaftsökologischen Aspekte untersucht, bewertet und in die Dokumentation einbringt. Unsere Leistung umfasst neben der städtebaulichen und erschließungstechnischen Bewertung der einzelnen Standorte die Definition der Standortanforderungen und Bewertungskriterien, die Ausarbeitung der methodischen Vorgehensweise (Planungsstrategie) sowie die redaktionelle Ausarbeitung. Dabei soll die Standortalternativenprüfung auf eine angemessene Bearbeitungstiefe für die Frühzeitige Beteiligung beschränkt werden. Sollten im weiteren Verfahren vertiefende Untersuchungen und Abstimmungstermine mit Behörden erforderlich werden, sind diese gesondert zu honorieren.

pauschal netto 2.500 EUR

2.3 FNP Bedarfsnachweis

Es ist davon auszugehen, dass im Flächennutzungsplanverfahren eine verbalargumentative Plausibilisierung des Flächenbedarfs vorgelegt werden muss. Aufgrund der konkret vorliegenden Investorenanfragen kann voraussichtlich auf eine Betrachtung des inneren Bedarfs durch einen rechnerischen Bedarfsnachweis verzichtet werden. Diese besondere Leistung bieten wir an zu

pauschal netto 2.000 EUR

2.4 FNP Abwägung

Die im Rahmen der zweistufigen Bürger- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplanänderung vorgebrachten Stellungnahmen werden von uns gesammelt, zur Dokumentation digitalisiert und in eine Querliste zur weiteren Bearbeitung überführt. Der Leistungsumfang unserer Bearbeitung entspricht den Ausführungen unter Punkt BPL-Abwägung. Die Abwägung im Flächennutzungsplanverfahren können wir aufgrund inhaltlicher Überschneidungen bzw. Wiederholungen anbieten zu einem reduzierten Honorar von

pauschal netto 1.500 EUR

2.5 FNP Verfahrensdurchführung

Sofern der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird, können wir den zusätzlichen Aufwand bei der Verfahrensdurchführung zu einem reduzierten Honorar anbieten. Wir gehen davon aus, dass zumindest die Offenlage der punktuellen Flächennutzungsplanänderung zeitgleich mit der Offenlage des Bebauungsplans erfolgt. Der Leistungsumfang für die FNP-Verfahrensdurchführung entspricht der BPL-Verfahrensdurchführung.

pauschal netto 1.200 EUR

2.6 FNP Zusammenfassende Erklärung

Zum Verfahrensabschluss erstellen wir nach § 6 (5) BauGB die sogenannte Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Beurteilung von Planungsalternativen zu

pauschal netto 500 EUR

2.7 FNP Ergebnismitteilung

Nach Feststellungsbeschluss über die punktuelle Flächennutzungsplanänderung übernehmen wir die Ergebnismitteilung nach § 3 (2) Satz 4 BauGB. Der Leistungsumfang entspricht der BPL-Ergebnismitteilung. Aufgrund von Wiederholungseffekten können wir die FNP-Ergebnismitteilung anbieten zu einem reduzierten Honorar von

pauschal netto 300 EUR

3 Koordination

Koordination und Projektsteuerung der Akteure, Inhalte und Abläufe im Zusammenhang und in der Phase der Bebauungsplanung und Flächennutzungsplanänderung. Hierzu gehört vor allem die Steuerung und Kontrolle der Termine, die Koordination und Integration der planungsbeteiligten Fachdisziplinen, des Vorhabenträgers mit Architekten, der Behörden und der Gemeindeverwaltung sowie die Mitwirkung bei der Beschaffung und Prüfung notwendiger externer Gutachten und Fachbeiträge.

pauschal netto 2.000 EUR

4 Besprechungstermine und Sitzungsteilnahmen

Im Honorar sind 3 Projektbesprechungen vor Ort eingeschlossen. Weitere Besprechungstermine werden nach Zeitaufwand abgerechnet.

Entsprechend HOAI 2013 bieten wir Ihnen unsere Teilnahme an Sitzungen von politischen Gremien bzw. an Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung sowie der dafür notwendigen Vorbereitungszeit (z. B. Erstellen von Präsentationen) als besondere Leistungen an.

Nach unseren Erfahrungen sollten für den Bebauungsplan jeweils drei Sitzungen des Gemeinderats (Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung, Offenlagebeschluss, Satzungsbeschluss) in Ansatz gebracht werden. Wir gehen davon aus, dass für das Flächennutzungsplanverfahren keine gesonderten Sitzungen veranschlagt werden müssen. Einschließlich Vorbereitungszeit kalkulieren wir pro GR-Sitzung einen zeitlichen Aufwand von insgesamt rund 5-8 Stunden. Da die Termine nur schwer zu kalkulieren sind, schlagen wir vor, diese nach tatsächlichem Aufwand zu unseren Netto-Bürostundensätzen abzurechnen.

nach Zeit

5 Weitere besondere Leistungen

Weitere besondere Leistungen wie z. B. Entwurfsleistungen, zusätzliche Offenlagen, getrennte Verfahrensdurchführung des Flächennutzungsplanverfahrens oder weitere Sitzungsteilnahmen übernehmen wir gerne nach vorheriger Abstimmung, Pauschalierung und Beauftragung oder auf Zeitnachweis zu unseren aktuellen Netto-Bürostundensätzen. Diese sind für Inhaber 95 EUR, für Planer 75 EUR und für sonstige technische und kaufmännische Mitarbeiter 60 EUR.

6 Nebenkosten

Nebenkosten für Fahrten und Telekommunikation berechnen wir mit 6% des Gesamthonorars. Repro- und Präsentationsmaterial wird auf Nachweis abgerechnet.

7 Kostenübersicht

Bebauungsplan

BPL-Grundleistungen	36.000 EUR
BPL-Integration Umweltbericht	800 EUR
BPL-Abwägung	2.600 EUR
BPL-Verfahrensdurchführung	2.100 EUR
BPL-Zusammenfassende Erklärung	800 EUR
BPL-Ergebnismitteilung	800 EUR

Punktuelle Flächennutzungsplanänderung

FNP-Grundleistung	7.000 EUR
FNP-Standortalternativenprüfung (Städtebau)	2.500 EUR
FNP-Bedarfsnachweis	2.000 EUR
FNP-Abwägung	1.500 EUR
FNP-Verfahrensdurchführung	1.200 EUR
FNP-Zusammenfassende Erklärung	500 EUR
FNP-Ergebnismitteilung	300 EUR

Koordination

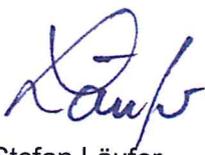
2.000 EUR

Gesamtsumme netto 60.100 EUR
+ Sitzungen nach Zeit
+ Nebenkosten pauschal 6%

Über eine Beauftragung und eine erneut angenehme Zusammenarbeit würden wir uns sehr freuen und sichern Ihnen schon heute eine kompetente, verantwortungsvolle und zügige Bearbeitung zu.

Für Feinabstimmung unseres Honorar- und Leistungsangebots stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Läufer
Freier Stadtplaner