

Verbandsgemeindeverwaltung
Bad Ems-Nassau
Bleichstraße 1

56130 Bad Ems

per Mail: a-j.waltemathe@vgben.de

Roland Schneider 17.04.2025 rsb-st

T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88

zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Aufstellung des Bebauungsplans „In den kurzen Stücken“ in der Stadt Bad Ems, Leistungs- und Honorarbenennung

Ihre Anfrage vom 08.04.2025

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Bruchhäuser,
sehr geehrte Frau Waltemathe,

für Ihre Anfrage zur Erarbeitung des o.g. Bebauungsplans in der Stadt Bad Ems bedanken wir uns herzlich. Gerne benennen wir Ihnen die entsprechenden Honorare und Leistungen. Wie vorgegeben, berücksichtigen wir, dass das Verfahren im Regelverfahren mit zwei Beteiligungsschritten durchgeführt werden soll. Darüber hinaus haben Sie per Mail am 16.04.2025 mitgeteilt, dass der Bereich des angefragten Bebauungsplans „In den kurzen Stücken“ bei der aktuell laufenden Fortschreibung/Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden soll.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie die erstmalige Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Ernst-Born-Straße. Insofern werden im Bebauungsplan Regelungen zu Art- und Maß der baulichen Nutzung, zur Erschließung und den zu den überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen sein.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Ggf. ist zur Klärung von Nutzungen und entsprechenden Verträglichkeiten eine Immissionsprognose zu erstellen. Ebenfalls könnte im Verfahren ein Einzelhandelsgutachten erforderlich werden, um auch hier eine ausreichende Abwägungsgrundlage im Verfahren zu schaffen – insbesondere da sich die im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) der Stadt Bad Ems befinden. Hierzu hatten Sie uns entsprechende Auszüge aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau zur Verfügung gestellt.

Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau
und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur

HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz

Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz



Das Plangebiet befindet sich außerdem in weiten Teilen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, sowie einem Hellquellenschutzgebiet (Zone IIB). Diese Punkte sind mit den zuständigen Behörden im Laufe des Verfahrens abzustimmen.

Die Planungsarbeiten werden im Folgenden entsprechend der notwendigen Teilleistungen und der jeweiligen Honorare aufgeschlüsselt. Die Ermittlung des jeweiligen Honorars erfolgt auf der Grundlage der gültigen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

A) Honorar Bebauungsplan

Wesentliche Kriterien zur Ermittlung des Planungshonorars für den Bebauungsplan sind gemäß § 21 HOAI die Fläche und die jeweilige Honorarzone, in die der Bebauungsplan einzuordnen ist. Die Größe des angefragten Bebauungsplans beträgt ca. 2,9 ha.

Gemäß § 21 HOAI ist der Bebauungsplan insgesamt einer Honorarzone, im vorliegenden Fall der Honorarzone I - Mittelhonorarsatz zuzurechnen. Daraus ergibt sich folgendes Honorar:

Gebietsgröße: 2,9 ha,

Honorarzone I,

Mittelhonorarsatz der Honorartafel zu § 21 (1) HOAI: 14.484,00 EUR

Der erforderliche Leistungsumfang bemisst sich nach den Kriterien des § 19 HOAI. Folgende Leistungen sind zu erbringen.

	HOAI	unser Ansatz
1. Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	60 %	50%
2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30 %	30%
3. Plan zur Beschlussfassung	10 %	10%
Summe	100 %	90%

90 % von 14.484,00 EUR =

Honorar Bebauungsplan netto (pauschaliert)

13.035,60 EUR

Ausarbeiten der Beratungsunterlagen

Die Würdigung der aus den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen zählt gemäß Anlage 9 Nr. 5 i) zu § 19 (2) BauGB zu den Besonderen Leistungen.

Diese Ausarbeitung der Beratungsunterlagen ist im Honorar enthalten. Wir gehen von einer maximalen Bearbeitungszeit von jeweils 4 Stunden pro Verfahrensschritt aus. Nach unserer Einschätzung reicht diese Zeit aus, wenn keine größeren unvorhersehbaren Einwänden auftreten, wie z.B. nachbarschaftliche Auseinandersetzungen oder Einwände durch Umweltverbände, oft unterstützt durch rechtsanwaltliche Vertretung. Über diese 8 Stunden hinausge-



hende Leistungen wären im Extremfall gesondert zu vereinbaren bzw. zu vergüten.

Im Honorar enthalten ist die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB, die eine Besondere Leistung nach Anlage 9, 5.u der HOAI ist.

B) Honorar Grünordnung, Umweltbericht, Umweltprüfung

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass unser Büro städtebauliche und landschaftsplanerische Leistungen integriert bearbeitet. Stadtplaner und Landschaftsplaner arbeiten im Rahmen der Projekte unmittelbar zusammen. Mögliche Reibungsverluste zwischen städtebaulicher und ökologischer Planung werden vermieden.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans werden die Grundlagen für die landespflegerische Beurteilung ermittelt. Dabei findet auch die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB statt, die im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt wird. Der Umweltbericht in der Bauleitplanung wird integrativ bearbeitet.

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Es befindet sich aber auch eine größere zusammenhängende Grünfläche bzw. Parkanlage mit offenbar einigen älteren Bäumen im Plangebiet. Diese könnten Heimstätte streng geschützter Arten wie z.B. Fledermäuse sein. Es resultiert erhöhter Untersuchungsbedarf (vgl. Punkt C)).

Gemäß § 29 HOAI ist die Grünordnungsplanung insgesamt einer Honorarzone, im vorliegenden Fall der Honorarzone I - Basishonorarsatz zuzurechnen. Daraus ergibt sich folgendes Honorar:

Gebietsgröße: 2,9 ha,

Honorarzone I,

Basishonorarsatz der Honorartafel zu § 29 (1) HOAI: 7.306,00 EUR

Der erforderliche Leistungsumfang bemisst sich nach den Kriterien des § 24 HOAI. Folgende Leistungen sind zu erbringen.

	HOAI	unser Ansatz
1. Klärung Aufgabenstellung/Leistungsumfang	3 %	1 %
2. Ermitteln der Planungsgrundlagen	37 %	19 %
3. Vorläufige Fassung	50 %	30 %
4. Abgestimmte Fassung	10 %	10 %
Summe	100 %	60 %

Das Honorar beträgt demnach:

60 % von 7.305,80 EUR =

Honorar Landschaftsplanung netto

4.383,48 EUR

Hiervon unbenommen gelten weiterhin die gesetzmäßigen Regelungen zum Arten- und Biotopschutz sowie des Immissionsschutzes. Gutachten (Arten-



schutz, Bodengutachten, Schallgutachten...) sind nicht Bestandteil des Honorars zum Umweltbericht.

Im Honorar ist ein Termin zur Bestandsaufnahme enthalten. Weitere Termine bieten wir Ihnen gerne nach Aufwand an.

Sollten im Rahmen des Verfahrens externe Ausgleichsflächen erforderlich werden, so bieten wir die Leistungen im Zusammenhang mit der Suche, Bewertung, Maßnahmenplanung etc. von externen Flächen für den landespflegerischen Ausgleich separat nach Stundenaufwand an.

Der Mehraufwand für die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und die Erstellung des Umweltberichts gemäß § 2a BauGB wird nicht gesondert berechnet.

C) Honorar Artenschutzrechtliche Vorprüfung/ spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß § 44 BNatSchG ist eine direkte Schädigung streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten strikt verboten. Es kann im Laufe des Verfahrens daher erforderlich werden, das Plangebiet auf europarechtlich relevante Arten (Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und in den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie) zu prüfen, und eine Abschätzung zu geben, ob eine Betroffenheit dieser Arten von der Planung zu erwarten ist.

Den Aufwand für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung berechnen wir mit

netto 1.950,00 EUR

Sollte sich hieraus in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde weiterhin die Notwendigkeit einer weiterführenden Untersuchung durch einen Faunisten ergeben, so handelt es sich hierbei gemäß HOAI um eine Sonderleistung, die gesondert zu vergüten wäre, da wir einen entsprechenden Gutachter einschalten müssten.

Im Honorar ist ein Termin zur Bestandsaufnahme enthalten. Weitere Termine bieten wir Ihnen gerne nach Aufwand an.

D) Teilnahmen an Sitzungen politischer Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß Anlage 9 Nr. 5r HOAI 2013 stellt das Teilnehmen an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eine Besondere Leistung dar. 3 Termine sind im Honorar zum Bebauungsplan enthalten (einschl. Vor- und Nachbereitung). Darüber hinaus gehende Termine werden als Besondere Leistungen nach Stundenaufwand zu den u.g. Stundensätzen abgerechnet.



E) Erstellen des digitalen Geländemodells, Bestandsplan

Wir schlagen vor, für die Planungen des Untersuchungsbereichs zunächst nur mit dem digitalen Geländemodell (DGM) oder den LaserScan-Daten des LVerMGeo zu arbeiten und auf eine Vermessung im Gelände zunächst zu verzichten.

Folgende Teilleistungen sind zu erbringen:

- Darstellung der Höhen in Schichtlinienform (1 m Abstand) auf Grundlage der Daten des LVerMGeo,
- Graphisches Übernehmen von Kanälen, Leitungen, Kabeln und Bauwerken aus vorhandenen Unterlagen.

Aufgrund unserer Zeitabschätzung kalkulieren wir für die beschriebenen Leistungen ein **Pauschalhonorar netto** von

550,00 EUR

F) Besondere Leistungen zur Erstellung xplanungskonformer Datensätze

Gemäß Anlage 9 Nr. 4 c HOAI 2013 stellt das Anpassen von Datenformaten (in diesem Fall xplanungskonforme Datensätze) eine Besondere Leistung dar. Wir schlagen vor, die genannten Leistungen als Pauschalhonorar unter Einschätzung unseres Aufwands abzurechnen. Wir bieten die Leistungen aufgrund unserer Zeitabschätzung gemäß § 3 (2) HOAI pauschal an für

500,00 EUR

G) Nebenkosten

Die Nebenkosten gemäß § 14 (2) Nr. 1, 2 und 4 HOAI (Versandkosten, Kosten für Datenübertragungen und Vervielfältigungen, Fahrten für Reisen usw.) veranschlagen wir mit pauschal **6 %** des jeweiligen Planungshonorars. In der Nebenkostenpauschale sind 2 Abgabeexemplare enthalten. Zusätzliches Vervielfältigen von Zeichnungen und Texten sowie Karten und Grundlagendaten rechnen wir gemäß § 14 (2) Nr. 2 HOAI nach tatsächlichem Aufwand ab.

Digitale Katasterkarten, DGM und Vermessungsdaten vom LVA/Katasteramt werden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Wird die Größe des Geltungsbereichs oder die Bilanzierung von Ausgleichs- und Ersatzflächen im förmlichen Verfahren geändert, so ist das Honorar entsprechend der geänderten Größe gemäß § 21 (5) HOAI zu berechnen.

Sollte eine Architektenplanung als Grundlage dienen, so ist diese genordet, und im Bezugskoordinatensystem UTM 32N in einem Austauschformat (z.B. .dxf)



vorzulegen. Erfolgt dies nicht, so wird eine Umwandlung in das benötigte Format als besondere Leistung berechnet.

Mögliche anfallende **Besondere Leistungen** nach Anlage 9 HOAI 2021 (z.B. Erstellen von Sitzungsvorlagen, Digitalisieren von Unterlagen, Teilnahme an Sitzungen (ab dem 3. Termin), wesentliche Änderungen oder Neubearbeitung des Entwurfs nach Offenlage oder Beteiligungen (insbesondere nach Stellungnahmen), Überarbeiten von Planzeichnungen und von Begründungen nach der Beschlussfassung (zum Beispiel Satzungsbeschluss), etc. kalkulieren wir mit folgenden Stundensätzen:

Geschäftsführung:	125,00 EUR
Projektsteuerung:	105,00 EUR
Planung/Bauleitung:	95,00 EUR
Sekretariat/sonstige Mitarbeiter:	70,00 EUR
Messtrupp	130,00 EUR

Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist den jeweiligen Beträgen hinzuzufügen.

Für Fragen zur Leistungs- und Honorarbenennung stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Wir freuen uns auf die weitere gute Zusammenarbeit mit Ihnen und der Stadt Bad Ems und sichern Ihnen eine zügige und fachlich abgesicherte Planung zu.

Mit freundlichen Grüßen

ppa. Roland Schneider
Stadt-Land-plus GmbH