

Planungsbüro Sabine Kraus, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg

Verbandsgemeindeverwaltung Bad Ems-Nassau

Geschäftsbereich 3

Bleichstr. 1

56130 Bad Ems

Limburg, den 27.02.2026

**Bauvorhaben: Planungsleistungen zum Bauleitplanverfahren 5. Änderung „Auf der Hardt“
der Stadt Bad Ems nach § 13a BauGB für die Innenentwicklung**

Sehr geehrter Herr Ruckdeschel,

danke für Ihre Angebotsanfrage. Nachfolgend biete ich Ihnen die notwendigen Planungsleistungen gem. HOAI an. Den Umfang der notwendigen Leistungen haben wir aufgrund unseres jetzigen Informationsstandes geschätzt. Dieser kann sich im Laufe des Planungsprozesses aufgrund von Behördenanforderungen oder von Ihnen erbrachten Eigenleistungen etc. ändern und muss bei Bedarf entsprechend angepasst werden. Die Mehr- oder Minderleistungen werden vorab mit Ihnen besprochen.

Folgende planerischen und gutachterlichen Leistungen werden nach aktuellem Wissensstand für das Planvorhaben notwendig:

- Änderung des Bebauungsplans und Begründung nach § 13a
- Verfahrensdurchführung, 1 Verfahrensschritt angenommen (Besondere Leistungen) inkl. aller notwendigen Verfahrensunterlagen und Dokumentation gem. BauGB.
- Bewertung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange

Voraussetzung ist, dass alle notwendigen Datengrundlagen zur Erstellung der Leistungen inkl. notwendiger Luftbilder und Katastergrundlagen von der VG Bad Ems-Nassau kostenlos digital bereitgestellt werden.

In die Honorare ist die Teilnahme an allen Sitzungen der städtebaulichen Gremien und Arbeitsgesprächen einkalkuliert.

Stundensätze:

Stadtplanerin/Landschaftsarchitekt/in/Ingenieur/In 95,00 €

Techn./kaufm. Mitarbeiter/In 72,00 €

Planungsleistungen für das B-Plan-Verfahren nach § 13 BauGB

Leistung	Honorar in Euro	Bemerkungen
Bebauungsplan, netto	7.919,00 €	Anlage 1
Verfahrensdurchführung inkl. Nebenkosten und Erstellen der erforderlichen Unterlagen (Besondere Leistungen)	6.168,00 €	Anlage 2
Begehung und Relevanzprüfung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange, pauschal	1.500,00 €	Anlage 3
Gesamthonorar, netto	14.087,00 €	
zzgl. Nebenkosten pauschal	300,00 €	
Gesamthonorar, netto	14.387,00 €	
zzgl. 19% MwSt.	2.733,53 €	
Honorar gesamt, brutto	17.120,53 €	

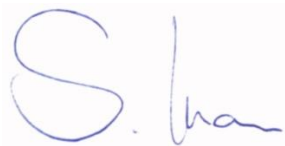
Nebenkosten nach § 14 HOAI

Zu dem Nettohonorar werden Nebenkosten in Höhe von 300,00 € pauschal fällig. Die gesetzliche Mehrwertsteuer beträgt z. Zt. 19%.

Eine detaillierte Beschreibung der Leistungsbilder zur Lösung der Aufgabenstellung befindet sich im Anhang. Gerne stehen wir für Erläuterungen zur Verfügung.

Ich freue mich über eine Auftragserteilung und eine gute Zusammenarbeit.

Freundliche Grüße



M.Eng. Sabine Kraus
Landschaftsarchitektin AKH
Stadtplanerin AKNW

Anlagen

Anlage 1: Honorarberechnung Bebauungsplan

Anlage 2: Honorarberechnung Durchführung Beteiligungsverfahren und Ausarbeitung Beschlussempfehlung (Besondere Leistungen)

Anlage 3: Honorarberechnung Relevanzprüfung der arten- und naturschutzrechtlichen Belange

Anlage 1

Honorarberechnung für die Bebauungsplanaufstellung (Tafelwert 1 ha)

Leistungsbild Bebauungsplan nach § 19 HOAI

Grundleistungen gem. § 19 HOAI 2021 sind in drei Leistungsphasen unterteilt und werden wie folgt in Prozentsätzen der Honorare des § 21 HOAI 2021 bewertet:

Leistungsphasen

LPH	Leistung	Bewertung
1.	Vorentwurf für die förmliche Beteiligung	50 %
2.	Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30 %
3.	Plan zur Beschlussfassung	10 %
Summe		90 %

Ermittlung der Honorarzone nach § 21 Absatz 3 HOAI 2021

Wichtung der Bewertungsmerkmale (§ 20 Absatz 4 HOAI 2021)

1 Punkt: geringe Anforderungen

2 Punkte: durchschnittliche Anforderungen

3 Punkte: hohe Anforderungen

Nr.	Wertungsmerkmal	Bewertungs-punkte
1.	Nutzungsvielfalt und Nutzungsdichte	1
2.	Baustruktur und Baudichte	1
3.	Gestaltung und Denkmalschutz	1
4.	Verkehr und Infrastruktur	1
5.	Topografie und Landschaft	2
6.	Klima-, Natur- und Umweltschutz (Ermittlung und Dokumentation der Umweltbelange)	3
Gesamt		9

Honorarzonen (§ 20 Absatz 5 HOAI 2021)

Zone I:	bis zu 9 Punkte
Zone II:	10 Punkte bis 14 Punkte
Zone III:	15 Punkte bis 18 Punkte

Die Planungsaufgabe entspricht der Honorarzone I, Basissatz
Ermittlung des Honorars nach § 21 HOAI

Gesamtfläche	1 ha
Leistungsphasen 1-3 (100%) in Honorarzone I, Höchstsatz 1 ha Fläche	8.799,00 €
Leistungsphasen 1-3 (90 %) in Honorarzone I, Höchstsatz 1 ha Fläche	7.919,00 €

Tabelle § 21 Abs. 1 Bebauungsplan	
Flächenangabe (ha):	1,00ha
Honorarzone:	I
Honorarsatz:	Oberer Honorarsatz
Erbrachte Leistungen:	90% = 7.919,10€
Netto Honorar:	7.919,10€
19% MwSt	1.504,63€
Brutto Honorar:	9.423,73€

Interpolation:		
nächstniedriger Tabellenwert:	0,50€	(a)
Basishonorarsatz:	5.000,00€	(b)
Oberer Honorarsatz:	5.335,00€	(c)
nächsthöchster Tabellenwert:	1,00€	(aa)
Basishonorarsatz:	5.000,00€	(bb)
Oberer Honorarsatz:	8.799,00€	(cc)

$$\begin{aligned} &\text{Interpolation Basishonorarsatz:} \\ &b + [(anrechenbare \text{ Kosten} - a) * (bb-b)] / (aa-a) \\ &5.000,00 + (0,50 * 0,00) / 0,50 = 5.000,00€ \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Interpolation Oberer Honorarsatz:} \\ &c + [(anrechenbare \text{ Kosten} - a) * (cc-c)] / (aa-a) \\ &5.335,00 + (0,50 * 3.464,00) / 0,50 = 8.799,00€ \end{aligned}$$

Ergebnisse:	
Basishonorarsatz:	5.000,00€
Viertelsatz:	5.949,75€
Mittelsatz:	6.899,50€
Dreiviertelsatz:	7.849,25€
Oberer Honorarsatz:	8.799,00€

Leistungsphasen		
1. Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen	50%	4.399,50€
2. Entwurf zur öffentlichen Auslegung	30%	2.639,70€
3. Plan zur Beschlussfassung	10%	879,90€
	90%	7.919,10€

Gesamtdarstellung Honorar Bebauungsplan:

Honorar Bebauungsplan netto	7.919,00 €
zzgl. 19 % MwSt	1.504,61 €
Gesamthonorar Bebauungsplan brutto	9.423,61 €

Anlage 2

Durchführung der Beteiligungsverfahren und Ausarbeitung der Beschlussempfehlung Besondere Leistungen nach § 3 und Anlage 9 HOAI 2021

Als besondere Leistung gilt die Erstellung, Vervielfältigung der Unterlagen, insbesondere bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Nach dem derzeitigen Informationsstand wird **1 Verfahrensschritt** notwendig.

Die Beauftragung erfolgt durch den Projektträger.

Gesamtdarstellung Honorar gem. detaillierter Aufstellung

Honorar Beteiligungsverfahren netto	6.168,00 €
zzgl. 19 % MwSt	1.171,92 €
Honorar Beteiligungsverfahren brutto	7.339,92 €

Die Leistungen sind umliegend detailliert beschrieben.

besondere Leistungen Verfahrensdurchführung	Ingenieur/ Stadplanerin 95,00 €/h	Techn./ Kaufm. Mitarbeiter 72,00 €/h	Honorar, netto
Aufstellungsbeschluss			
Erstellen der Unterlagen einschl. Vorlage für die politischen Gremien für den Aufstellungsbeschluss und Mandat für die förmliche Beteiligung	8		760,00 €
		4	288,00 €
Zwischensumme			1.048,00 €
Verfahrensschritt "Förmliche Beteiligung" (§ 3 u. 4 Abs. 2)			
Abgabe der Verfahrensunterlagen an die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und Abstimmungen mit dem Auftraggeber	2		144,00 €
		4	288,00 €
Zuarbeit zum Entwurf der Bekanntmachung	2		144,00 €
		4	288,00 €
Versand an alle Beteiligten und Abgabe der Verfahrensunterlagen an die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau	4		288,00 €
		12	864,00 €
Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen, Auswertung, Abwägungsvorschläge, Austausch mit der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau und den Behörden, Abgabe der Abwägungsvorschläge, Entwurf der Vorlage für die politischen Gremien für den Satzungsbeschluss	12		1.140,00 €
		14	1.008,00 €
Zwischensumme			2.580,00 €
Vorbereitung Satzungsbeschluss			
Vorbereiten der Unterlagen für den Satzungsbeschluss	4		340,00 €
		6	432,00 €
Erstellen der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	2		190,00 €
		6	432,00 €
Versand der angeforderten Unterlagen für die Behörden	2		190,00 €
		6	432,00 €
Allgemeiner Datenaustausch, Abstimmungen mit der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau, Schriftverkehr und Dokumentation	4		380,00 €
		6	432,00 €
Mitwirken bei der Erstellen des Verfahrensordners	2		190,00 €
		2	144,00 €
Zwischensumme	34	42	2.540,00 €
Gesamtsumme			6.168,00 €

* Die grau hinterlegten Punkte sind nicht in der Angebotssumme inkludiert, da der Auftraggeber diese selbst erbringt.

Anlage 3

Bewertung der artenschutz- und naturschutzrechtlichen Belange gem. § 13 BauGB

Als besondere Leistung gilt die Erstellung von Unterlagen im Rahmen von artenschutzrechtlichen Prüfungen oder Prüfungen zur Vereinbarkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. Das Angebot wird auf der Grundlage der vorliegenden Kenntnisse als Pauschalangebot.

Die Kosten für die arten- und naturschutzrechtliche Bewertung können erst nach einer 1. Begehung inklusive Relevanzprüfung exakt benannt werden.

Wir bieten Ihnen diese Begehung und Relevanzprüfung zu einem Pauschalhonorar in Höhe von **1.500 €** an.

Gesamtdarstellung Honorar

Voruntersuchung / Relevanzprüfung, pauschal	1.500,00 €
zzgl. 19 % MwSt	285,00 €
Gesamthonorar Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag brutto	1.785,00 €