

Gemeinde Bovenau  
z. Hd. Bgm Jürgen Liebsch  
Achtern Hoff 1  
**24796 Bovenau**

brunk & ohmsen gbr  
große straße 54  
24855 jübek

www.effplan.de  
info@effplan.de

Jübek, den 20. Juni 2016  
Bearbeiter: Hansjörg Brunk

fon +49 46 25 - 1813 503  
fax +49 46 25 - 1813 510

## Leistungs- und Honorarangebot

### Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit unterbreiten wir Ihnen ein Honorarangebot für die Erstellung eines **städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**, als Grundlage und Begründung für die zukünftige Baulandausweisung in der Bauleitplanung.

Dieses Angebot ist für uns bei unveränderten Rahmenbedingungen für einen Zeitraum von 3 Monaten verbindlich. Ich weise darauf hin, dass die kalkulierten Kosten nur für Leistungen gelten, die bis Oktober 2017 erbracht werden. Sollte das Projekt später abgeschlossen werden, ist ggfls. eine Nachkalkulation erforderlich. Sofern weitere Fragen bestehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Sollte die oben stehende Adresse nicht mit der des Auftraggebers übereinstimmen, bitten wir im Falle einer Beauftragung um eine entsprechende Information.

Mit freundlichem Gruß



Hansjörg Brunk

dipl. ing.  
hansjörg brunk  
h.brunk@effplan.de

dipl.-ing.  
gisela ohmsen  
g.ohmsen@effplan.de

## **Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Bovenau möchte aufgrund der anhaltenden Nachfrage neue Wohnbaufläche in einem unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich ausweisen. Hierfür stehen in der Gemeinde grundsätzlich mehrere Erweiterungsflächen am Rand des besiedelten Bereiches zur Verfügung.

Für die Ausweisung von Bauland im derzeitigen Aussenbereich ist zur Absicherung jedoch eine städtebaulichen Begründung notwendig, die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde genauer zu beleuchten. Dies ergibt sich aus der Novellierung des §1 BauGB, dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung“ vom 11.06.2013. Gemäß der dort formulierten Anforderungen ist der Bauleitplanung eine vorrangige Ausrichtung auf die Innenentwicklung zu geben. Bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist einer besondere Begründungspflicht nach zu kommen.

Erst im zweiten Schritt lassen sich hieraus Argumente für eine gezielte, mit der städtebaulichen Ordnung der Gemeinde vereinbare, Entwicklung in den Aussenraum hinein, fachlich und politisch ableiten. Erst im Zuge der Bearbeitung könnte mit einem entsprechenden Bauleitverfahren begonnen werden.

Grundsätzlich sollte diese Vorgehensweise zwischen Gemeinde, dem Amt und der Entwicklungsabteilung des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt werden.

## **Leistungsbeschreibung**

### **1 Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde werden anhand einer Überprüfung des Innenbereiches und des nahen Aussenbereiches der Gemeinde in folgenden Arbeitsschritten erarbeitet:

#### **1.1 Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Innenentwicklungsflächen, Kartographische Darstellung mit Beschreibung**

Bestandsaufnahme von bebauten und unbebauten Grundstücksflächen auf Grundlage der Flurkarte 1 : 2.000, Luftbilder und Ortsbegehung

- Analyse zur Lage im Raum, Gemeindecharakteristik, Entwicklung der Ortsteile, Analyse zur baulichen Entwicklung, Gebäudenutzung, Einwohnerzahlen, Einwohner je Wohneinheit (WE).

- Sichtung und Auswertung von Unterlagen wie F-Plan mit Änderungen, L-Plan, B-Pläne, Auszug der Dorferneuerung Bovenau
- Ergänzung und Integration von vorhandener und geplanter Infrastruktur wie Leitungsnetze und Einrichtung der Daseinsfürsorge wie Kindergarten, Schule u.s.w.
- Auflistung aller unbebauten Flächen
- Sortierung nach baurechtlichen Kriterien: Flächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und auf denen unmittelbar Baurecht liegt (§ 34 BauGB) und solchen, für die die Gemeinde durch eine Bauleitplanung erst tätig werden muss, um Baurecht zu schaffen (§ 35 BauGB)
- Sortierung nach Nutzungsstatus: Landwirtschaft, Wald, Hof- und Lagerfläche, ungenutzte Brache, -u.a.
- Sortierung an Hand ihrer Lage: Nähe zu vorhandenen Erschließung und Infrastruktureinrichtungen, Nähe zu Emittenten, weitere Kriterien, die für eine Bewertung der Lage herangezogen werden sollten nach Abstimmung mit dem Amt und der Gemeinde
- Abschätzung des Wohneinheiten je Fläche
- Prüfung der Verfügbarkeit mit Hilfe ortskundiger Gemeindemitglieder
- Bewertung der Flächen für eine bauliche Entwicklung

## **1.2 Bilanzierung von Bedarf und Angebot**

- Abschätzung des Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen
- Möglichkeiten der Aktivierung der unter 1.1 genannten Flächen auch unter zeitlichen Gesichtspunkten
- Gegenüberstellung, Abgleich zwischen abgeschätzten Bedarf an wohn- und gewerblichen Bauflächen und den vorhanden Angebotsflächen

## **1.3 Bewertung und Vergleich möglicher Aussenbereichsflächen**

- Abgrenzung der möglichen Aussenbereichsflächen
- städtebauliche Bewertung der möglichen Flächen, verkehrliche Anbindung, Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, Verhältnis der Größe zur Abdeckung des Bedarfs, u.a.
- Erstellung eines Steckbriefs zu jeder Alternativfläche als Datenblatt
- Vergleichende Bewertung der Flächen
- Erstellung einer Rangfolge
- Prüfen der Verfügbarkeit zusammen mit der Gemeinde
- Vorschlag für eine Erschließung

#### 1.4 Rahmenplan der Siedlungsentwicklung

- Darstellung als Karte mit Schwerpunkt Wohnbauflächen, Freiräume (Grünflächen), zukünftige Ortsränder, Ortsteil-Mitte.
- Einfügen der positiv bewerteten Alternativflächen in das Konzept des Rahmenplans.

#### Honorierung

<b>1 Städtebauliches Entwicklungskonzept</b>	
1.1 Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Innenentwicklungsflächen, Kartographische Darstellung mit Beschreibung (ca. 90 Std.)	6.600,00 €
1.2 Bilanzierung von Bedarf und Angebot (ca. 45 Std.)	3.300,00 €
1.3 Bewertung und Vergleich möglicher Aussenbereichsflächen (ca. 30 Std.)	2.200,00 €
1.4 Rahmenplan der Siedlungsentwicklung (ca. 10 Std.)	700,00 €
<b>Summe 1 Städtebauliches Entwicklungskonzept</b>	<b>12.800,00 €</b>
<b>Honorar netto</b>	<b>12.800,00 €</b>
19 % Mehrwertsteuer	2.432,00 €
<b>Honorar brutto</b>	<b>15.232,00 €</b>

Die Kosten für 5 mit dem Projekt verbundenen Außen- und Ortstermine und die Fahrtkosten sind im Honorarangebot enthalten. Hierüber hinausgehender Aufwand wird gemäß der unten angegebenen Stundensätze, die Kosten für PKW werden vom Bürostandort Jübek mit 0,45 € und die Fahrtzeit zur Hälfte als Stundenaufwand abgerechnet.

Die Kosten für das erforderliche Kartenmaterial (digital) trägt der Auftraggeber.

Für Kopien und Plots gelten folgende Preise:

- schwarz-weiß Kopie DIN A4 0,10 €
- Farbkopie DIN A4 0,22 €
- Farbplott 15 €/m<sup>2</sup>

Werden Einzelleistungen, die über die oben genannten Leistungen hinausgehen beauftragt und bearbeitet, werden diese nach Stunden abgerechnet. Hierzu gehört auch die Bearbeitung von Nachforderungen der Landesplanung.

Bis Ende 2016 gelten folgende Stundensätze:

- für den Auftragnehmer 78,00 € /Std
- für einen angestellten Ingenieur 68,00 € /Std
- für einen technischen Mitarbeiter 52,00 € /Std