



Hamburg, 19.09.2023

Le/HK

B 733

Stadt Boizenburg/Elbe Bebauungsplan Nr. 37 „Küsters Gärten“

Varianten zur Fortführung des Planverfahrens im Regelverfahren nach Fortfall der Möglichkeit die Planung nach § 13 b BauGB durchzuführen mit Darstellung der voraussichtlich anfallenden zusätzlichen Kosten

Planerischer Sachverhalt

Wie in der Sachverhaltsdarstellung vom 21.08.2023 erläutert, ist es nach einem entsprechenden Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes bezüglich einer Normkontrollklage zu einem nach § 13 b BauGB aufgestellten Bebauungsplan in Baden-Württemberg nicht mehr zulässig Bebauungsplanverfahren auf der Rechtsgrundlage des § 13 b BauGB durchzuführen. Das bedeutet, dass alle bisher nach § 13 b BauGB begonnenen Verfahren im bisherigen planerischen Außenbereich umgestellt werden müssen in das Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und formelle Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) und der Erstellung eines Umweltberichtes inklusive einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Mehrversiegelung des Bodens muss dabei durch Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) ausgeglichen werden und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens muss der Nachweis für die Umsetzbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt werden.

In der ersten Entwurfsphase (März 2021) des B-Plans Nr. 37 hatte der B-Plangeltungsbereich eine Größe von 5,07 ha. Durch differenzierte GRZ-Festsetzungen in den verschiedenen WR-Gebieten von 0,2 / 0,25 und 0,3 ergab sich eine maximal zulässige Grundfläche von 9.627 qm, die damit noch deutlich unter dem Grenzwert für Verfahren nach § 13 b BauGB von 10.000 qm lag. Der Entwurf wurde in der vorgelegten Fassung nicht beschlossen, da von Seiten der Politik eine Verkleinerung des Plangebietes verlangt wurde. In dem geänderten Entwurf Mai 2021 war das Plangebiet dann auf 4,11 ha verkleinert worden. Damit wurden nicht alle im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiete im Bereich „Küsters Gärten“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Innerhalb der verschiedenen, im Entwurf Mai 2021 und Januar 2022, vorgeschlagenen Baufelder der reinen Wohngebiete wurde dann einheitlich ein GRZ-Wert von 0,3 festgesetzt, so dass im Plangebiet eine Grundfläche von maximal 9.269 qm hätte realisiert werden können und somit der Grenzwert von 10.000 qm Grundfläche ebenfalls eingehalten wurde.

Der so in 2022 vorgelegte Entwurf des B-Plans Nr. 37 wurde dann aber im Mai 2022 - wegen unterschiedlichsten weiteren Beratungsbedarf – wieder nicht beschlossen. Da auch im 3. Quartal 2022 noch nicht erkennbar war, dass in den politischen Gremien eine Zustimmung zu dem Planentwurf erfolgen würde, wurde dann die Bearbeitung der Planung unterbrochen.

Durch den Fortfall der „10.000 qm-Grundflächen-Grenze“, gibt es nun zwei Möglichkeiten das Planverfahren fortzuführen:

- A. Fortführung der Variante des Entwurfs Januar 2022 mit der Plangebietsgröße von 4,11 ha oder
- B. Vergrößerung des B-Plangeltungsbereiches auf 6,77 ha, um die gesamte im FNP dargestellte Wohnbaufläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen

Kostendarstellung für die unterschiedlichen „Fortführungsvarianten“

Variante A: 4,11 ha Plangebiet

1. Grundhonorar

Das Grundhonorar für ein 4,11 ha großes Plangebiet beträgt gemäß HOAI nach Honorartafel in § 21 Abs. 1 HOAI, Honorarzone II, Viertelsatz folgenden Betrag:

bei 4,0 ha	€	26.665,00 netto
bei 5,0 ha	€	31.283,75 netto
interpoliert auf 4,11 ha	€	27.173,06 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale	€	<u>1.086,92 netto</u>
Summe	€	28.259,98 netto

2. Umweltbericht

Die Honorardarstellung für den Umweltbericht basiert auf dem geschätzten Zeitaufwand für die Erstellung des Umweltberichtes. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Schaalsee-Elbe, hat hier das Biosphärenreservat auch die Funktion der unteren Naturschutzbehörde. Das führt zu einem (deutlich) erhöhten Zeitaufwand für die Bearbeitung des Umweltberichtes und die Suche und Festlegung ökologischer Kompensationsmaßnahmen. Hierfür wird folgender Zeitaufwand angesetzt:

10 Std. Auftragnehmer / Projektleiter	á € 96,00	€	960,00 netto
80 Std. Landschaftsplaner	á € 88,00	€	7.040,00 netto
16 Std. Technischer Mitarbeiter	a € 72,00	€	<u>1.152,00 netto</u>
Summe		€	9.152,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€	<u>366,08 netto</u>
Summe 2		€	9.518,08 netto

Grobermittlung des erforderlichen Ausgleichs für die zusätzliche Bodenversiegelung:

Im Plangebiet sind zusammen 6.785 qm durch Straßen und bauliche Anlagen bereits versiegelt. Nach grober Auswertung des aktuellen Luftbilds sind nochmals ca. 1.500 qm durch befestigte Nebenanlagen versiegelt, so dass im Plangebiet ca. 8.285 qm bereits versiegelt sind.

Nach Entwurfsfassung März 2021 wäre zukünftige maximale Versiegelung möglich:

In den WR-Gebieten	9.503,0 qm für bauliche Hauptanlagen
+ 50% zulässige Überschreitung	<u>4.751,5 qm Nebenanlagen, Stellplätze etc.</u>
Summe	14.254,5 qm Bodenversiegelung in den WR-Gebieten
Verkehrsflächen	8.725,0 qm
Davon 70 % versiegelt	<u>6.107,5 qm Versiegelung auf öffentlichen Verkehrsflächen</u>
Gesamtversiegelung	20.362,0 qm
Abzug vorhandener Versiegelung	<u>6.785,0 qm</u>
Mehrversiegelung	13.577,0 qm

Diese Mehrversiegelung muss im Verhältnis 1 zu 2 durch Gehölzpflanzungen ausgeglichen werden:

$$13.577,0 \text{ qm} \times 2 = 27.154 \text{ qm erforderliche Ausgleichspflanzungen}$$

Es müssen als Ausgleich 27.154 qm, d. h. 2,71 ha Ausgleichspflanzungen durch standortgerechte Laubgehölze erfolgen. Bei Grobkosten von € 20,00 pro Quadratmeter Anpflanzungen inklusive Anwuchspflege ergibt das Kosten in Höhe von € 543.080,00 netto, bzw. € **646.265,20 brutto**. Voraussetzung dafür ist, dass die Anpflanzungen auf einem städtischen Grundstück erfolgen, so dass nicht noch zusätzliche Grunderwerbskosten anfallen.

Für artenschutzfachliche Gutachten (Avifauna, Reptilien, Amphibien, etc.) fallen voraussichtlich Gutachterkosten in Höhe von ca. € **20.000 netto** an.

3. Verfahrensbetreuung

Für das 2-stufige Beteiligungsverfahren mit Auswertung der Stellungnahmen und der Erstellung der Zwischenabwägungsbeschlussvorlage und der Schlussabwägungsbeschlussvorlagen wird folgender Zeitaufwand angesetzt:

3.1 Frühzeitige Beteiligung / Zwischenabwägung

15 Std. Auftragnehmer / Projektleiter	á € 96,00	€ 1.440,00 netto
40 Std. Stadtplaner / Landschaftsplaner	á € 88,00	€ 3.520,00 netto
30 Std. Technischer Mitarbeiter	a € 72,00	<u>€ 2.160,00 netto</u>
Summe		€ 7.120,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		<u>€ 284,80 netto</u>
Summe 3.1		€ 7.404,80 netto

3.2 Formelle Beteiligung / Schlussabwägung

10 Std. Auftragnehmer / Projektleiter	á € 96,00	€ 960,00 netto
25 Std. Stadtplaner / Landschaftsplaner	á € 88,00	€ 2.200,00 netto
20 Std. Technischer Mitarbeiter	a € 72,00	<u>€ 1.440,00 netto</u>
Summe		€ 4.600,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		<u>€ 184,00 netto</u>
Summe 3.2		€ 4.784,00 netto
Summe 3.1 + 3.2		€ 12.188,80 netto

4.0 Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB muss nach Abschluss des Planverfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ erstellt werden, wo dargestellt wird in welcher Form die Belange von Natur und Landschaft und die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren berücksichtigt wurden. Hierfür wird folgender Zeitaufwand angesetzt:

10 Std. Stadtplaner	á € 88,00	€	880,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€	<u>35,20 netto</u>
Summe 4		€	915,20 netto

5.0 Besondere Nebenkosten

Für besondere Nebenkosten, z. B. Erstellen und Verschickung von Papierfassungen der Planentwürfe (der Landkreis Ludwigslust-Parchim möchte jeweils 14 (!) Papierfassungen geliefert bekommen) wird eine Kostensumme in Höhe von € **1.000,00 netto** angesetzt, die jeweils nach Aufwand abgerechnet wird.

Kostenzusammenfassung

a) Honorarkosten

- B-Plangrundhonorar	€	28.259,98 netto
- Umweltbericht	€	9.518,08 netto
- Verfahrensbetreuung	€	12.188,80 netto
- Zusammenfassende Erklärung	€	915,20 netto
- Besondere Nebenkosten	€	<u>1.000,00 netto</u>
Zwischensumme	€	51.882,06 netto

Hiervon wurden (bis 26.02.2021) bereits abgerechnet € 26.320,83 netto

Summe a), noch anfallende Honorarkosten € **25.561,23 netto**

b) Kosten für Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen

- Artenschutzfachliche Gutachten	€	20.000,00 netto
- Kosten Ausgleichspflanzungen	€	<u>543.080,00 netto</u>
Summe b)	€	563.080,00 netto

Summe a+b:

Honorarkosten	€	25.561,23 netto
Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen	€	<u>563.080,00 netto</u>

Summe € **588.641,23 netto**

zuzüglich 19% Mehrwertsteuer € 111.841,83

Gesamtumme € **700.483,06 brutto**

Variante B: 6,77 ha großes Plangebiet**1. Grundhonorar**

Das Grundhonorar für ein 6,77 ha großes Plangebiet beträgt gemäß HOAI für Honorartafel nach § 21 Abs. 1 HOAI, Honorarzone II, Viertelsatz folgenden Betrag:

Bei 6,0 ha	€	35.633,75 netto
Bei 7,0 ha	€	39.769,75 netto
Interpoliert auf 6,77 ha	€	38.818,47 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale	€	<u>1.552,74 netto</u>
Summe 1	€	40.371,21 netto

2. Umweltbericht

Aufgrund des vergrößerten Plangebietes ergibt sich hier ein etwas erhöhter Zeitaufwand:

12 Std. Auftragnehmer, Projektleitung	á € 96,00	€	1.152,00 netto
95 Std. Stadtplaner/in, Landschaftsplaner/in	á € 88,00	€	8.360,00 netto
20 Std. Technische/r Mitarbeiter/in	á € 72,00	€	<u>1.440,00 netto</u>
Summe		€	10.942,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€	<u>438,08 netto</u>
Summe 2		€	11.390,08 netto

Grobermittlung der Kosten für den ökologischen Ausgleich.

In dem vergrößerten Plangebiet sind 9.960 qm durch Straßen und bauliche Nebenanlagen bereits versiegelt. Nach grober Luftbilddauswertung sind nochmals ca. 2.100 qm durch befestigte Nebenanlagen versiegelt, so dass im gesamten vergrößerten Plangebiet bereits ca. 12.060 qm versiegelt sind.

In den 4,41 ha großen Plangebiet könnten zukünftig ca. 20.362 qm versiegelt werden. Da das vergrößerte Plangebiet etwa 65 % größer ist als das kleine Plangebiet, wird die mögliche Versiegelung im vergrößerten Plangebiet entsprechen proportional hochgerechnet.

Mögliche Versiegelung: 20.362 x 1,65	33.597,30 qm
Abzug vorhandener Versiegelung	<u>12.060,00 qm</u>
Mehrversiegelung	21.537,30 qm
Ausgleichserfordernis: 21.537,3 x 2	43.074,60 qm

Hieraus ergeben sich Anpflanzkosten inklusive Anwuchspflege in von ca. € 861.492 netto bzw. € **1.025.175,40 brutto**. Für artenschutzfachliche Gutachten können Kosten in Höhe von ca. € **25.000 netto** angesetzt werden.

3. Verfahrensbetreuung

Für die frühzeitigen und formelle Beteiligung und die Erstellung der jeweiligen Beschlussvorlagen wird zusammengefasst folgender Zeitaufwand angesetzt:

30 Std. Auftragnehmer, Projektleitung	á € 96,00	€	2.880,00 netto
75 Std. Stadtplaner/in, Landschaftsplaner/in	á € 88,00	€	6.600,00 netto
55 Std. Technische/r Mitarbeiter/in	á € 72,00	€	<u>3.960,00 netto</u>
Summe		€	13.440,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€	<u>537,60 netto</u>
Summe 3		€	13.977,60 netto

4. Zusammenfassende Erklärung

12 Std. Stadtplaner	á € 88,00	€ 1.056,00 netto
zuzüglich 4 % Nebenkostenpauschale		€ <u>42,24 netto</u>
Summe 4		€ 1.098,24 netto

5. Besondere Nebenkosten

Hier werden die Besonderen Nebenkosten mit € **1.200,00 netto** angesetzt.

Kostenzusammenfassung, 6,77 ha großes Plangebiet**a) Honorarkosten**

- Grundhonorar B-Plan		€ 40.371,21 netto
-Umweltbericht		€ 11.390,08 netto
- Verfahrensbetreuung		€ 13.977,60 netto
- Zusammenfassende Erklärung		€ 1.098,24 netto
- Besondere Nebenkosten		€ <u>1.200,00 netto</u>
Zwischensumme		€ 68.037,13 netto

Hiervon bereits abgerechnet (bis 26.02.2021)		€ 26.320,88 netto
Summe a), noch anfallende Honorarkosten		€ 41.716,25 netto

b) Kosten für Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen

- Artenschutzfachliche Gutachten		€ 25.000,00 netto
- Kosten Ausgleichpflanzungen		€ <u>861.492,00 netto</u>
Summe b		€ 886.492,00 netto

Noch anfallende Kosten bei der Variante b

- Honorarkosten		€ 41.716,25 netto
- Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen		€ 886.492,00 netto
Summe		€ 928.208,25 netto
zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer		€ <u>176.359,56</u>
Gesamtsumme		<u>€ 1.104.567,82 brutto</u>

Fazit

Die größten anfallenden Kosten entstehen durch die enormen Kosten für Gehölzanpflanzungen und die 5-jährige Anwuchspflege. Hierum wird deutlich, weshalb der Bundesgesetzgeber ursprünglich den zeitlich begrenzten § 13 b ins Baugesetzbuch eingefügt hatte, um dem Belang einer preisgünstigen Wohnraumversorgung zumindest für einen begrenzten Zeitraum ein Vorrang einzuräumen. Am Beispiel der kleinen Variante (4,11 ha Plangebiet) wird hier dargestellt mit welchen Kosten die jeweiligen Baugrundstücke allein durch die Umlage der Ausgleichskosten eigentlich belastet werden müssten.

Im Plangebiet entstehen in 7 Baufeldern insgesamt 30.682 qm WR-Gebiete. Bei Ausgleichskosten von € 543.080 netto, bzw. € 646.265,20 brutto sind dieses € 21,06 brutto (!) Kostenbelastung pro Quadratmeter Wohnbaufläche nur für ökologische Kompensationsmaßnahmen! Da auch noch die Verkehrsflächen ausgebaut werden müssen, kommen noch weitere Erschließungskostenanteile auf die Baugrundstücke dazu. Während die Kosten für die Straßenerschließung auf die Baugrundstücke umgelegt werden können, gibt es keine Rechtsgrundlage dafür die Kosten für die externen ökologischen Kompensationsmaßnahmen auf die Anlieger umzulegen.

Möglicherweise gelingt es durch politische Verhandlungen die Biosphäre dazu zu bewegen, die Anforderungen für die Ausgleichspflanzungen etwas zu reduzieren. Das wird aber nur zu relativ geringen Kostenreduzierungen führen, da auch die Biosphäre an Landesvorgaben zur Umsetzung des ökologischen Ausgleichs gebunden ist. Und aufgrund der relativ kleinen Grundstücksgrößen im Plangebiet ist es auch nicht möglich auf das jeweilige Grundstück selbst Baum- und Gehölzanzpflanzungen durchzuführen, die als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Da in der Regel diese „Ausgleichsgehölze“ von den Grundeigentümern nicht angepflanzt werden und es in der Regel nicht durchsetzbar ist die Grundeigentümer zur Anpflanzung zu zwingen, werden in der Regel Anpflanzungen von Bäumen und Gehölzen von der unteren Naturschutzbehörde nicht als ökologische Kompensationsmaßnahmen akzeptiert.

Die Ermittlung der noch anfallenden Kosten gilt nur für einen Zeitraum von etwa 6 Monaten d. h. bis Ende des 1. Quartals 2024. Bezüglich der aufgeführten Honorarkosten binden wir uns an dieses Angebot bei einer Beauftragung bis spätestens zum 31.03.2024.

gez. Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin

Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/ Neuruppin