

Angebotsabfrage der Gemeinde Großpösna zu Planungsleistungen für den Bebauungsplan „Magdeborner Halbinsel Nord“

1. Präambel

Die hier gegenständliche Angebotsabfrage für den Bebauungsplan „Magdeborner Halbinsel Nord“ (kurz: BPL MHI Nord) zielt auf die Vergabe von Planungsleistungen zur Erlangung von Baurecht für eine ca. 12,0 ha große Fläche an der Nordspitze der Magdeborner Halbinsel ab, welche von drei Seiten vom Störmthaler See umschlossen wird. Auf der Fläche sollen u.a. Ferienhäuser sowie -wohnungen, Gastronomieeinrichtungen, wasseraffine Kleingewerbebetriebe und land- wie wasserseitige Wassersportinfrastruktur entstehen. Weiterhin gehören dazu u.a. auch die erforderlichen Erschließungsflächen sowie Grün-, Freizeit- und Sportanlagen.

Im Plangebiet beabsichtigen zwei unterschiedliche Akteure ihre Flächen zu entwickeln: Einerseits die Grunaer Service GbR und andererseits die Gemeinde Großpösna.

Das zweistufige Verfahren zum BPL wurde bereits im Oktober 2011 gestartet und im vollen Verfahren 2014 bis zur Satzungsreife geführt. Im Ergebnis einer Überprüfung der Planungsziele u.a. im Hinblick auf Tourismusstrategie und Wirtschaftlichkeit wurde der B-Plan dann 2015 ausgesetzt.

Mit vorliegender Angebotsabfrage soll das ausgesetzte Verfahren mit der komplexen Überarbeitung des vorliegenden Entwurfes vom BPL wieder aufgegriffen und nunmehr -in überarbeiteter Form- zur Satzung geführt werden.

2. Umgriff

Der Geltungsbereich des ca. 12 ha großen BPL MHI Nord umfasst nach derzeitigem Kenntnisstand das in der Abbildung 1 dargestellte, auf der nördlichen Spitze der Magdeborner Halbinsel gelegene Areal am Störmthaler See.

Aktuell ragt der Geltungsbereich an den drei wasserorientierten Seiten umlaufend 20 m in den See hinein, darüber hinaus gibt es im Nordwesten ein deutlich weiter ins Wasser ragendes Baufeld für die Seebrücke sowie im Norden eine elliptische Wasserfläche für den Hafensbereich. Die letztgenannte Form umschließt alle vorhandenen sowie aktuell geplanten wasserseitigen Infrastrukturen des Hafens, sie ist aber nur als „Platzhalter“ zu verstehen – der tatsächlich notwendige (dann kleinere) Umgriff ist noch mit der Grunaer Service GbR endabzustimmen.

Der Geltungsbereich muss sehr wahrscheinlich im Verlaufe der Bearbeitung angepasst werden. Es ist nämlich zu beachten, dass vorrausichtlich nur ca. 8 ha Landfläche zu überplanen sind, wohingegen die weiteren 4 ha Wasserflächen des Störmthaler Sees darstellen. Das beauftragte Planungsbüro hat gleich zu Beginn seiner Beauftragung mit dem Landratsamt Landkreis Leipzig (LRA) abzustimmen, inwieweit überhaupt die Notwendigkeit zur Einbeziehung von Wasserflächen in den Umgriff des BPL`s besteht oder ob die auf dem bzw. in dem Wasser geplanten baulichen Anlagen (Mole, Steganlagen, Slipanlage, Seebrücke,...) alternativ durch wasserrechtliche Genehmigungsverfahren zur Umsetzung geführt werden können. Im Ergebnis dieser Abstimmung mit dem LRA kann sich der Umgriff des BPL`s ggf. auch auf weniger als die momentan angesetzten 12 ha reduzieren.

Daher ist das zu erstellende Angebot für den Bebauungsplan vom Flächenansatz her vorläufiger Natur und bei der Bearbeitung der LP 2 ggf. anzupassen bzw. fortzuschreiben.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes mit voraussichtlichem Umgriff des Geltungsbereiches (transparent grün markiert);
Quelle Luftbild: Geoportal Sachsenatlas

3. Vorhandene Fachgutachten

Im Rahmen des o. g. Entwurfes aus dem Jahr 2014 wurden verschiedene Fachgutachten angefertigt. Dies sind:

- » Geotechnischer Bericht, Baugrundgutachten nach DIN EN 1997-2 und DIN 4020; FCB Fachbüro für Consulting und Bodenmechanik GmbH; Espenhain 2014
- » Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; NFG Ökologische Station Borna-Birkenhain e.V.; Borna 2014
- » Schalltechnisches Gutachten; Graner Ingenieure GmbH; Leipzig 2014

Nach vorläufiger Einschätzung kann der Geotechnische Bericht im neu anzufertigenden Entwurf (nunmehr als 2. Entwurf bezeichnet) weiterhin Beachtung finden.

Für die Artenkartierung und den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde dahingehend vorzunehmen, inwieweit die Daten aus dem Jahr 2014 für eine Überarbeitung im 2. Entwurf noch Bestand haben oder ob eine erneute Arterfassung mit Bewertung erforderlich wird. Eine erneute Artenkartierung kann ab Februar/März 2022 vorgenommen werden, abhängig von den im Scoping genannten Anforderungen kann sich dies bis mindestens in den Herbst 2022 erstrecken.

Für das Schalltechnische Gutachten ist zu prüfen, inwieweit die Annahmen aus dem Jahr 2014 im 2. Entwurf weiterhin Gültigkeit haben.

4. Planungsziele

Die nachfolgend aufgeführten Planungsziele spiegeln den aktuellen Stand wieder. Im Zuge der Bearbeitung des BPL können Positionen entfallen bzw. hinzukommen.

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen der Grunaer Service GbR
- Planungsrechtliche Vorbereitung folgender Nutzungen:
 - o verschiedene gewerbliche Übernachtungsformen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und -wohnungen sowie alternative Übernachtungsangebote (z.B. Schäferwagen)
 - o Gastronomieeinrichtungen
 - o wasseraffine Kleingewerbebetriebe
 - o kleinteilige Verkaufsstätten für lokale Produkte etc. an Touristen
 - o landseitige Wassersportinfrastruktur wie Trockenliegeplätze etc.
 - o wasserseitige Wassersportinfrastruktur wie Molen, Steganlagen, Slipanlagen etc.
 - o Strandbereiche mit gastronomischer Versorgung und Sanitäranlagen
 - o Seebrücke
 - o Parkieranlagen bzw. Parkhaus
 - o Tagungsstätten und Ausstellungsräume
 - o Erschließungsflächen sowie Grün-, Freizeit- und Sportanlagen
 - o einschließlich der für die o.g. Nutzungen erforderlichen äußeren Erschließung.

Bereits 2004 wurde die gesamte Magdeborner Halbinsel im Braunkohlensanierungsplan als Erholungsfläche ausgewiesen, was auch in dem am 25.04.2005 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großpösna so übernommen wurde.

In den Jahren 2013 bis 2017 wurden im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes verschiedene Teilbereiche des Planes im Gemeindegebiet geändert, das Sondergebiet „Magdeborner Halbinsel“ hingegen blieb unverändert bestehen und ist somit aktuell auch weiter wirksam.

Der aufzustellende Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna.

5. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Großpösna im Landkreis Leipzig möchte mit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens die privatwirtschaftlichen und kommunalen Vorhaben auf der Magdeborner Halbinsel im Störmthaler See planungsrechtlich sichern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2011 gefasst, die Offenlage zum Entwurf in der Fassung vom 27.10.2014 ist gemäß Billigungs- und Auslegungsbeschluss erfolgt; die Stellungnahmen der beteiligten Träger, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit liegen vor.

Nachdem inzwischen Änderungen der Eigentumsverhältnisse, Modifizierungen der Nutzungsabsichten und Abweichungen zu den ursprünglichen Zielen des Planes eingetreten sind, möchte die Gemeinde den Entwurf zum Bebauungsplan überarbeiten und erneut öffentlich beteiligen. Es wird ein zügiger Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit Satzungsbeschluss und daran anschließender In-Kraftsetzung des Bebauungsplanes durch die Gemeinde angestrebt.

Bei der Angebotserstellung ist zu beachten, dass die Leistungen der Leistungsphase 1 als im Wesentlichen abgeschlossen zu werten sind, eine frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf hat stattgefunden. Die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens setzt bei den Leistungen der Leistungsphase 2 gemäß HOAI (2. Entwurf) ein. Das Planungsbüro wird gebeten, einzuschätzen, welche Leistungen aus der Leistungsphase 1 auf Grund der geänderten Rahmenbedingungen gegebenenfalls zu wiederholen sind. Eine erneute frühzeitige Beteiligung ist nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

Für die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens zur „Magdeborner Halbinsel“ sind folgende Leistungen zu erbringen:

A. Grundleistungen (gemäß Anlage 3 zu § 19 HOAI)

- » Bebauungsplan (HOAI Leistungsphasen 2-3) für ein „normales“ zweistufiges Verfahren ab Leistungsphase 2 inklusive aller in Anlage 3 zu § 19 Absatz 2 der HOAI aufgeführten Leistungsbestandteile, mit dem Ziel der Erarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan (u.a. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Begründung)

B. Besondere Leistungen (BL), (gemäß Anlage 9 zu § 19 HOAI)

- » BL1
Städtebaulicher Entwurf (nach 2. in Anlage 9 zu § 19 HOAI)
- » BL2
Leistungen der Umweltplanung (nach 5. in Anlage 9 zu § 19 HOAI)
 - a) Scoping
 - c) Ermitteln der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Umweltprüfung
 - d) Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) entsprechend der Anforderungen in Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB zum BPL
 - e) Berechnen und Darstellen der Umweltschutzmaßnahmen (E/A Bilanz)
 - f) Bearbeiten der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Bauleitplanungsverfahren

über BL2 hinaus auch weitere Besondere Leistungen nach 5. in Anlage 9 zu § 19 HOAI als
- » BL3
Verfahrensbegleitende Leistungen (nach 5. in Anlage 9 zu § 19 HOAI)
 - b) Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren
 - g) Erstellen von Sitzungsvorlagen
 - i) Ausarbeiten der Beratungsunterlagen der Gemeinde zu Stellungnahmen im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren
 - k) Überarbeiten von Planzeichnungen und von Begründungen nach der Beschlussfassung (Satzungsbeschluss)
 - l) Verfassen von Bekanntmachungstexten
 - m) Mitteilen des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen an die Beteiligten
 - n) Benachrichtigen von Bürgern und Behörden, die Stellungnahmen abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis
 - o) Erstellen der Verfahrensdokumentation
 - p) Erstellen und Fortschreiben eines digitalen Planungsordners
 - q) Mitwirken an der Öffentlichkeitsarbeit des Auftraggebers einschließlich Mitwirken an Informationsschriften und öffentlichen Diskussionen sowie Erstellen der dazu notwendigen Planungsunterlagen und Schriftsätze

- r) Teilnehmen an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung
- s) Mitwirken an Anhörungs- oder Erörterungsterminen
- u) Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach dem Baugesetzbuch

Bei begrenzter Anzahl von Präsenzterminen bitten wir zu spezifizieren, wie viele Termine im Angebot enthalten sind sowie um die Benennung der zusätzlichen Kosten pro weiteren Termin. Dabei ist zu beachten, dass zu allen Terminen Protokolle durch den Planer zu erstellen sind (mit Ausnahme von Gremiensitzungen der Gemeinde). Wenn separat zu vergüten, bitte wir die Vervielfältigung für die TÖB-Runden pro Satz (alle / ausgewählte Unterlagen) anzubieten, da Papierexemplare kaum noch gefragt sind.

- » BL4
Vermessung des Plangebietes;
dabei ist ein bedarfsgerechtes, dem konkreten Gelände entsprechendes, aussagekräftiges Raster abzuliefern; besonderes Augenmerk ist dabei auf die Wasserlinie des Störnthaler Sees zu richten

- » BL5 (nach 4. in Anlage 9 zu § 19 HOAI)
a) Erstellen eines digitalen Geländemodells

- » BL6
Aussagen zur Erschließung, mindestens auf Ebene der Bebauungsplanung;

weiterhin: mit Angebotsabgabe sind aussagekräftige Referenzen für Medienerschließung sowie Straßenplanung für die weitere Planung abzugeben; Start der Erschließungsplanung spätestens ab Beginn des 3. Quartals 2022, um die „Aussagen zur Erschließung“ dann fachplanerisch weiter auszuarbeiten (Erschließungsanlagen vorerst mindestens bis LP3); hierfür ist informativ ein erster (noch unverbindlicher) Kostenansatz zu benennen

Darüber hinaus werden folgende, sehr kleinteilige Besondere Leistungen abgefragt:

- » BL7
Kompakte Aufbereitung und Zusammenstellung aller erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen des BPL zwecks Erfolgskontrolle als „Abhakliste“
sowie
Einpflegen der Ausgleichsmaßnahmen ins landesgeführte Kompensationsflächenkataster „Koka Nat“

C. Optionale Leistungen (OL)

- » OL1
Artenschutzfachbeitrag – informativer flächen- bzw. habitatbezogener Kalkulationsansatz; dessen Konkretisierung ist erst nach dem Scoping im 1. Quartal möglich; der avisierte SUB-Unternehmer ist mit Angebotsabgabe zu benennen sowie dessen Leistungsfähigkeit für das Frühjahr 2022 zu bestätigen
- » OL2
Begleitung des für das Sommersemester 2022 geplanten Studentischen Städtebaulichen Wettbewerbs (3 Termine) als Jurymitglied, weiterhin zum Zwecke des Ideenaustausches mit Preisträgern zur etwaigen Übernahme von Ideen der Sieger in den Städtebaulichen Entwurf des BPL

» OL3

Städtebauliche Visualisierungen – Grundpreis Modell sowie Preis pro Städtebaulicher Variante
(zum Variantenvergleich für Gremien und Öffentlichkeit)

Das Planungsbüro ist aufgefordert, die Gemeindeverwaltung bei der Verfahrensbetreuung maßgeblich zu unterstützen und Teilaufgaben i. S. d. § 4b BauGB zu übernehmen.

Die Leistungen richten sich nach den gültigen Leistungsbildern des § 19 HOAI 2021. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren gemäß §§ 2-6 BauGB mit Begründung, Umweltbericht, umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung und zusammenfassender Erklärung **ab der Leistungsphase 2** durchgeführt. Die Grundleistungen richten sich nach § 19 HOAI und Anlage 3 der HOAI sowie für Besondere Leistungen nach Anlage 9 der HOAI.

Die Grundleistungen sind in Bezug auf ihre Bewertungsmerkmale (durchschnittliche Anforderungen) der Honorarzone II zuzurechnen.

Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anlage 1 des BauGB sind Bestandteil des Leistungsbildes der Anlage 9.

Das Planungsbüro wird gebeten, einen Vorschlag zum zeitlichen Ablauf der Bearbeitung bzw. zu einem möglichen Verfahrensablauf dem Angebot beizufügen.

6. Unterlagen/Datenaustausch

Durch das Planungsbüro sollen folgende Unterlagen beachtet und im Entwurf berücksichtigt werden. Diese Unterlagen werden mit Auftragserteilung bereitgestellt:

- » Planungsziele / Entwicklungsabsichten der Gemeinde und Grundstückseigentümer
- » weitere Planungen Dritter
- » Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna
- » Ergebnisse zum Studentischen Wettbewerb „Seebrücke bzw. Brücke über den See“ (Zusammenfassung)
- » Ergebnis der Bürgerbeteiligung (Zusammenfassung)
- » Vorhandene Fachgutachten (siehe 3.); ggf. weitere - sofern nicht im Auftrag des Planers

Der Entwurf zum Bebauungsplan, Stand 2014 sowie die im Rahmen zum Entwurf angefertigten Fachgutachten liegen in der Gemeindeverwaltung als pdf-Dateien vor und können dem Planungsbüro zur Verfügung gestellt werden. Die während der Offenlage eingegangenen Hinweise und Anmerkungen der Behörden, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit können ebenfalls als pdf-Dateien zur Verfügung gestellt werden.

Sämtliche Unterlagen und Pläne sind der Gemeinde in bearbeitbarer Form zu übergeben (beispielsweise sind das *.doc; *.dxf/*.dwg; *.xls;...).

Das Büro wird weiterhin um Auskunft gebeten, ob es die Zeichnung auch im Xplan-Format übergeben kann.

6. Angebotsabgabe

Wir bitten um möglichst kurzfristige Angebotsabgabe, spätestens jedoch bis zum 21.01.2022.

Das unterzeichnete Angebot ist vorab per Mail an Patrick.Wiederanders@grosspoesna.de zu richten.