

# INFORMATIONEN DER GHV Gütestelle Honorar- und Vergaberecht g. e. V.

## „Planbereich“ bei Bebauungsplänen

### § 41 Abs. 2 HOAI bezieht sich auf den Planbereich

Nach § 41 Abs. 2 HOAI richtet sich das Honorar für Grundleistungen bei Bebauungsplänen nach der Größe des Planbereichs, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt. Mit dieser Formulierung könnte man annehmen, dass alle Unklarheiten ausgeräumt sind. So ist auch den gängigen Kommentatoren, z. B. Locher/Koebler/Frik (Kommentar zur HOAI, 9. Auflage 2005, § 41 Rdn. 2) oder Pott/Dahlhoff/Kniffka/Rath (HOAI-Kommentar, 8. Auflage 2006, § 41 Rdn. 3) zum Planbereich nichts weiter zu entnehmen. Korbion/Mantscheff/Vygen (Beck'sche Kurzkommentare, 6. Auflage 2004, § 41 Rdn 2) schreiben sogar:

*Nach Abs. 2 Satz 1 ist für die Bestimmung der Größe des Planbereichs der jeweilige Aufstellungsbeschluss maßgebend. Das ist zugleich die Fläche, welche dem Planer zur Bearbeitung aufgegeben wird. **Insofern können Zweifel über die Größe kaum entstehen.***

### Zweifel bei den Parteien, wie Ausgleichsflächen zu behandeln sind

Dennoch kommt es immer wieder zu Zweifeln, ob und wann Ausgleichsflächen in den Planbereich einzu beziehen sind. Häufig wird es dann strittig, wenn die Ausgleichsflächen räumlich weiter von der unmittelbaren Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entfernt sind.

Auftraggeber argumentieren in einem solchen Fall häufig:

- Die Ausgleichsflächen befinden sich nicht im Plangebiet des Bebauungsplans.
- Der landespflegerische Planungsbeitrag für die Ausgleichsfläche wurde bereits nach HOAI vergütet, ohne dass darin städtebauliche Leistungen enthalten sind. Es wurde keine eigenständige Ingenieurleistung durch den Städteplaner erbracht, es erfolgt lediglich die Übernahme der Fachplanung.
- Der Planer hätte bei einer einfachen sehr großen Ausgleichsfläche einen unverhältnismäßig hohen Honoraranspruch, dem keine adäquate Leistung entgegensteht.

Auftragnehmer halten dem entgegen:

- Es kann doch keinen Unterschied machen, ob die Ausgleichsflächen innerhalb der unmittelbaren Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, an diesen Bereich ggf. angrenzen oder mehr oder weniger weit davon entfernt liegen.

- In der Regel sind bei einem Bebauungsplan Planungsbeiträge von weiteren Planern erforderlich. Dies ist nicht nur der Eingriffs- und Ausgleichsplan des Landschaftsplaners, sondern häufig auch eine Fachplanung zur Versickerung von Regenwasser, oder bei größeren Maßnahmen eine Umweltverträglichkeitsstudie nach dem UVPG. Diese Fachplanungen sind teilweise in der HOAI verordnet, teilweise nicht, erniedrigen aber nicht die Honorierungspflicht aus der Honorierung von Grundleistungen für Bebauungspläne.
- Bei vielen kleinen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes entsteht ein unverhältnismäßig niedriger Honoraranspruch.

Beide Parteien empfinden je nach Fallkonstellation das Honorar als unangemessen. Insofern bedarf die Fragestellung, wie Ausgleichsflächen zu behandeln sind, einer genaueren Analyse.

#### Analyse der honorarrechtlichen Situation in Verbindung mit dem BauGB

§ 41 Abs. 2 Satz 1 HOAI legt - wie bereits eingangs - dargelegt, fest, dass der Planbereich aus dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde der Honorarermittlung zugrunde liegt.

Die zeitliche Abfolge bei der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Schritten, nachzulesen in Locher/Koeble/Frik (Kommentar zur HOAI, 9. Auflage 2005, § 40 Rdn. 3). Dort heißt es:

*Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in 3 Stufen:*

1. *Vorentwurf – Leistungsphase 3 zur Vorstellung des Planes in der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und beim Auftraggeber aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde.*
2. *Entwurf – Leistungsphase 4 zur Verabschiedung des Planes durch den Auftraggeber, als Satzungsentwurf und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB.*
3. *Planfassung für die Anzeige oder Genehmigung – Leistungsphase 5 zur Erhebung zur Satzung und Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde oder Anzeige bei der Aufsichtsbehörde.*

Die Gemeinde beschließt dabei nach § 2 a BauGB [Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)] in Verbindung mit den jeweiligen Landesgesetzen einen Bebauungsplan aufstellen zu wollen. Dieser Beschluss basiert also auf dem räumlichen Geltungsbereich, den der Planer in der Leistungsphase 1 festlegt. Somit stellt sich also die Frage, was der räumliche Geltungsbereich und damit der Planbereich ist, den der Planer in der Leistungsphase 1 festlegt und für den die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss fasst.

Der Planer des Bebauungsplans hat in der Leistungsphase 1 zu ermitteln, was der erforderliche Leistungsumfang nach BauGB ist.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB für Bebauungspläne zu erfolgen.

Das begründet zunächst, dass ein Bebauungsplan aus einem Textteil und einem Planteil besteht, der die erforderlichen umfassenden Informationen nachvollziehbar und insbesondere genehmigungsfähig darlegt. Das BauGB spricht zusammenfassend nur vom „Bebauungsplan“, so dass Text- und Planteil als Ganzes zu betrachten ist.

Nach § 9 Abs. 1 BauGB können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

*Nr. 20: die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;*

*Nr. 25: für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon ... das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, ... Bindungen für Bepflanzungen ...*

Dabei dürfte unstrittig sein, dass solche Flächen, die ja innerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, zum Planbereich nach HOAI zählen.

Nach § 9 Abs. 1 a BauGB gilt:

*Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 können auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, oder an anderer Stelle sowohl im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle können den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden; dies gilt auch für Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.*

An dieser Stelle spricht das BauGB von „sonstigem Geltungsbereich des Bebauungsplanes an anderer Stelle“. Damit offenbart das BauGB, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zwingend auf eine geschlossene Fläche beschränkt bleiben muss. Ganz im Gegenteil stellt dieser Absatz klar, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben „anderen Stellen“ sogar auf einen anderen Bebauungsplan oder auf Flächen, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, beziehen kann.

Nach § 9 Abs. 7 setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

In Verbindung mit den Anmerkungen zu § 9 Abs. 1 a BauGB ist damit klar, dass sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nur auf die Flächen bezieht, die unmittelbar den Eingriff betreffen, sondern auch die Flächen, die dem Ausgleich dienen und dies unabhängig davon, wo diese liegen. Damit ist klar, dass der Planbereich nach § 41 Abs. 2 HOAI auch die Ausgleichsflächen umfasst, unabhängig von deren Lage. Im Extremfall sogar, wenn diese Flächen innerhalb eines anderen Bebauungsplanes liegen.

### Wie entscheiden Gerichte?

Ein Urteil des OLG Koblenz vom 30. September 2004 mit Az. 5 U 559/04 (IBR 2004, 627; BauR 2004, 1994) dürfte diese Auffassung bestätigen. Hier war die Größe des Plangebiets strittig. Das Gericht hat festgestellt:

*Demgemäß musste sich der Kläger mit den Gemeindevertretern abstimmen. Wie er dargetan hat, erhielt er von dort die Vorgabe, über das zunächst ins Auge gefasste Gebiet hinaus zusätzliche Bereiche mit in die Planung einzubeziehen, damit insbesondere der Schaffung von Ausgleichsflächen Rechnung getragen wurde. Es ist unbestritten, dass die Gemeinde andernfalls nicht einverstanden gewesen wäre. Damit wäre das Vorhaben der Beklagten gescheitert.*

Dem Urteil ist zwar nicht zu entnehmen, ob es um Ausgleichsflächen ging, die „an anderer Stelle“ lagen. Dennoch ist der Entscheidung zu entnehmen, dass Ausgleichsflächen grundsätzlich dem „Planbereich“ nach HOAI zuzuordnen sind. Hier ging es immerhin darum, statt einer Fläche von 5,1 ha eine Fläche von 11,7 ha abzurechnen.

### Formelles Ergebnis:

Rein formell ist damit festzustellen, dass Ausgleichsflächen, unabhängig davon, wo diese liegen, zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen und damit zum Planbereich nach HOAI. Ein Bebauungsplan ist nur zusammen mit den Festsetzungen für die Ausgleichsflächen beschlussfähig und genehmigungsfähig.

### Fachliche Argumente:

Setzt man sich mit den Argumenten der Parteien fachlich weiter auseinander, ergeben sich ergänzende Informationen.

Das erste Argument beider Parteien ist über vorgenannte Herleitung bearbeitet. Der Planbereich ist über das BauGB eindeutig definiert und schließt die Ausgleichsflächen mit ein.

Bei dem zweiten Argument überzeugt die Auffassung der Auftragnehmerseite. In der Regel wird es Fachplanungsbeiträge bedürfen, die in den Bebauungsplan von dem Planer des Bebauungsplanes einzubeziehen sind. Diese sind teilweise in der HOAI verordnet, teilweise nicht. Die Liste der Fachplanungen kann z. B. auch noch erweitert werden, durch die Leistung des Umweltberichts, der nach § 2 a Nr. 2 BauGB aufzustellen und ebenfalls nicht in der HOAI verordnet ist. Sämtliche Fachplanungen sind vom Auftragnehmer des Bebauungsplanes zu integrieren, d. h. er hat diese zu bewerten und entsprechend in Darstellungen und Feststellungen zu übernehmen. Dennoch bleibt er insgesamt für die Genehmigungsfähigkeit verantwortlich. Damit entsteht eine vergleichbare Situation wie für den Objektplaner beispielsweise eines Gebäudes, der die Fachplanungen der Technischen Ausrüstung zu integrieren hat. Auch für diesen sind die Kosten der Technischen Ausrüstung nach § 10 Abs. 4 HOAI anrechenbar, auch wenn er diese Leistungen fachlich nicht plant.

Grundsätzlich wäre sogar denkbar, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll für Flächen, die ausschließlich Nutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 dienen, d. h. zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auch hier wären Fachplanungen eines Landschaftsplaners und ein Umweltbericht erforderlich, dennoch entsteht ein Honoraranspruch für den Auftragnehmer des Bebauungsplanes für Grundleistungen nach § 40 HOAI.

Gerade das letzte Beispiel liefert den Hinweis, wie Unverhältnismäßigkeiten beim Honorar zu vermeiden sind.

#### Angemessenes Honorar:

Die Honorarzonen für Bebauungspläne ergeben sich nach § 39 a HOAI unter sinngemäßer Geltung des § 36 a HOAI. Damit wird die Honorarzone nach den Planungsanforderungen festgelegt, abhängig von:

- den topografischen Verhältnissen und geologischen Gegebenheiten,
- der baulichen und landschaftlichen Umgebung und Denkmalpflege,
- der Nutzung und deren Dichte,
- den gestalterischen Anforderungen,
- der Erschließung,
- der Umweltvorsorge, sowie der ökologischen Bedingungen.

Dabei sind die Anforderungen konsequenterweise auch auf den gesamten Planbereich zu beziehen, also einschließlich der Ausgleichsflächen. Liegt ein Bebauungsplan vor, der einen großen Anteil an sehr einfach strukturierten Ausgleichsflächen aufweist, führt das insgesamt zu einer niedrigeren Honorarzone, weil insbesondere die Anforderungen aus baulicher Umgebung, Denkmalpflege, Nutzung, Dichte und Erschließung nur eine geringe Punktzahl erzeugen. Insofern ist den Beteiligten immer zu empfehlen eine Punktebewertung nach § 36 a Abs. 2 und 3 HOAI durchzuführen und dann wie ausgeführt die Anforderungen an die Gesamtfläche zu bewerten.

Damit dürfte dann in den allermeisten Fällen ein angemessenes Honorar entstehen, wie es die Ermächtigungsgrundlage zur HOAI vorsieht.

Ludwigshafen, den 18.01.2007

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Geschäftsführer der GHV

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.

Schillerplatz 12/14

67071 Ludwigshafen

Tel: 0621 – 685 60 90 – 3

Fax: 0621 – 685 60 90 - 90

[kontakt@ghv-guetestelle.de](mailto:kontakt@ghv-guetestelle.de)

[www.ghv-guetestelle.de](http://www.ghv-guetestelle.de)