

**Planungsleistungen für die  
1. Änderung des Bebauungsplans  
„Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener  
Straße“**

**Ausschreibungsunterlage  
Teil B - Leistungsbeschreibung**

Vergabenummer:

159\_SSB\_01-2025-0001

## Inhalt

<b>1. Allgemeine Projektbeschreibung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Leistungsumfang AN</b> .....	<b>6</b>
2.1 Allgemeines.....	6
2.2 Meilensteine / Planungsablauf .....	6
2.3 Grundleistungen sowie begleitende besondere Leistungen .....	7
2.3.1 Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 1 Bauleitplanung, § 19 Leistungsbild Bebauungsplan.....	7
2.3.2 Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 2 Landschaftsplanung, § 24 Leistungsbild Grünordnungsplan .....	7
2.3.3 Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 2 Landschaftsplanung, § 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan .....	8
2.3.4 Besondere Leistungen zur Flächenplanung .....	8
2.4 Besprechungsaufwand.....	9
2.5 Stundenkontingente .....	9
<b>3. Honorar</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Anlagen</b> .....	<b>10</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aktueller B-Plan „Industriegebiet Brehna, westl. der Münchener Straße“ .....	4
Abbildung 2: Erweiterungen Geltungsbereich.....	4

## 1. Allgemeine Projektbeschreibung

Die Stadt Sandersdorf-Brehna ist ein wirtschaftlich wachsender Standort mit aktuell zwei Industriegebieten und vier Gewerbegebieten mit ca. 315 ha Fläche.

Die Stadt Sandersdorf-Brehna verfügt im Bereich östlich der Münchener Straße über den rechtswirksamen Bebauungsplan „Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9“. Das Plangebiet ist seit Jahren vollständig bebaut, zahlreiche Gewerbebetriebe sind hier ansässig. Für die geplante Erweiterung einer bestehenden Betriebsstätte im Norden des Bebauungsplans „Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9“ wird derzeit ein Bebauungsplan über den dafür beanspruchten Bereich erstellt.

Um den Bedarf weiterer ansiedlungswilliger Unternehmen gerecht zu werden, wurde im Jahr 2020 ein Beschluss erlassen, das „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ mit einer Fläche von ca. 182 ha für die gewerbliche Nutzung zu erschließen. Die räumliche Lage des zu erschließenden Plangebietes befindet sich im Nordwesten der Gemarkung Brehna, unmittelbar an der BAB 9 (Berlin – München) und weist somit eine logistisch hervorragende Lage für national und international agierende Unternehmen auf. Der Bebauungsplan für das Gebiet westl. der Münchener Straße ist 2020 in Kraft getreten.

Aufgrund der im Jahr 2020 aufgenommenen Planung für die Erschließung des Industriegebiets „Brehna, westlich der Münchener Straße“ ergibt sich Änderungs- und Anpassungsbedarf der aktuellen Bauleitplanung für das in Rede stehende Plangebiet (z. B. Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen). Außerdem plant ein bereits ansässiges Unternehmen im Süden sein Gebiet zu erweitern. Hieraus resultieren erforderliche Anpassungen des Geltungsbereichs.

Im Rahmen der Änderung des B-Plans sind folgende Flächen im Geltungsbereich zu berücksichtigen (s. Anlage B.03):

Bestehender B-Plan (s. Abb.1):	ca. 182,0 ha
1. Nördliche Erweiterung B-Plan (s. Abb. 2):	ca. 11,5 ha
2. Erweiterung Standort Umspannwerk (s. Abb. 2):	ca. 3,6 ha
<u>3. Südliche Erweiterung B-Plan (s. Abb. 2):</u>	<u>ca. 2,0 ha</u>
<b>Gesamt:</b>	<b>ca. 199,1 ha</b>

## Erschließung Industriegebiet Brehna westl. der Münchener Straße

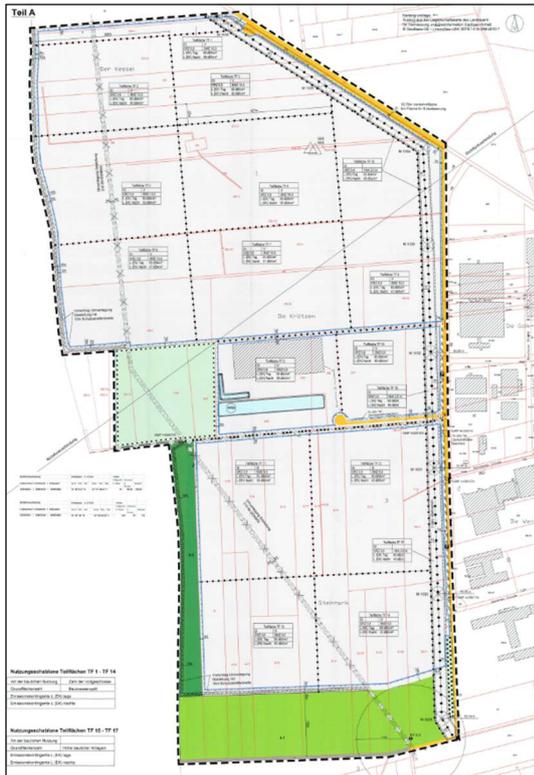


Abbildung 1: Aktueller B-Plan „Industriegebiet Brehna, westl. der Münchener Straße“



Abbildung 2: Erweiterungen Geltungsbereich

Der AN hat in besonderer Weise Rücksicht auf die folgenden Randbedingungen zu nehmen:

- Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch die Darstellung im Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sandersdorf-Brehna für das gesamte Stadtgebiet (Stand Juni 2022) gegeben, da die Fläche darin nach § 9 BauNVO bereits als geplantes Industriegebiet (GI) dargestellt ist. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.
- Laufende Planfeststellungsverfahren und/oder bestehende Fachplanungen sind zu berücksichtigen.
- Die Fläche des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ wird um folgende Flächen erweitert:
  - Fläche nordöstlich des hiesigen B-Planes bis zur Gemarkungsgrenze und Einbindung des Quetzer Weg (Nr. 1),
  - Standort eines Umspannwerkes westlich der landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahme zum Erhalt der Baum- und Strauchpflanzungen es Naturschutzgebietes bei Rossmann (Nr. 2),
  - Fläche südlich von einem ansässigen expandierenden Unternehmen aus dem Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Brehna, westlich der BAB 9“ (Nr. 3).
- Anpassung der östliche B-Plan-Grenze (derzeit mittig auf Münchener Straße/ Überschneidung mit B-Plan östlich der Münchener Straße mit Titel „Gewerbegebiet Brehna, westlich der BAB 9“).
- Die Zufahrt zum Umspannwerk erfolgt vorsorglich als Verlängerung der PLS 4/ Bestandszufahrt Rossmann.

Erschließung Industriegebiet Brehna  
westl. der Münchener Straße

- Berücksichtigung der aktuellen Erschließungsplanung:
  - Geh- und Radweg-Verschwenk im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche aus dem Planfeststellungsverfahren zum 6-streifigen Ausbau der BAB 9 unterhalb der Freihaltetrasse der 110kV-Leitung,
  - Zusätzliche Planstraße (PLS 5) im südlichen Plangebiet,
  - Potenzielle Grundstückszufahrten unterhalb der Freihaltetrasse der 110kV-Leitung,
  - Ausbau nördlicher Knotenpunkt als Kreisverkehr (mit Bezug auf den derzeit in Erstellung befindlichen B-Plan „Erweiterung Gewerbegebiet Nord - Am Kreisel“)
  - Abwasserpumpwerk im nördlichen Plangebiet im Bereich des Kreisverkehrs,
  - Löschwasserleitungsnetz inkl. Entnahmestellen,
  - Oberflächenentwässerung/Retentionsflächen unterhalb der Freihaltetrasse der 110kV-Leitung sowie Entwässerungsgräben.
  
- Der Oberflächenentwässerung im Industriegebiet Brehna kommt aufgrund der Schwierigkeiten bei der Ableitung der Niederschlagswässer eine besondere Bedeutung zu.
  
- Berücksichtigung der Verantwortlichkeit für die Herstellung von Löschwasserleitungen und Entwässerungsgräben durch die künftigen Investoren.
  
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzungen (z.B. Baumassenzahl, Höhe der baulichen Anlagen).
  
- Anpassung der Lärmkontingente/Teilflächen im Rahmen einer aktualisierten Schallemissionsprognose eines Lärmgutachtens.
  
- Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. hinsichtlich Standort Umspannwerk).
  
- Der AN hat weiterhin u.a. zu beachten:
  - Die Ziele der Landes- und Regionalplanung sowie der Raumordnung.
  - Das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweiligen aktuellen Fassung.
  - Die einschlägigen Verwaltungsvorschriften, Richtlinien, Erlasse und Hinweise zur Bauleitplanung.
  - Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der aktuellen Fassung.
  - Die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung.
  - Weitere im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende Bundes- und Landesgesetze, wie das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und deren Verordnungen, das Wasser- und das Wasserhaltungsgesetz, das Bodenschutz und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Denkmalschutzgesetz, das Bundes-Naturschutzgesetz (nicht abschließend).

## 2. Leistungsumfang AN

### 2.1 Allgemeines

Mit nachfolgender Ausschreibung werden die Planungsleistungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ angefragt.

Der AN (Auftragnehmer) schuldet als werkvertraglichen Erfolg die Erstellung der vollständigen und in sich widerspruchsfreien Planung.

Die Vorgaben der Stadt Sandersdorf-Brehna sind zu berücksichtigen. Abweichungen von den Vorgaben bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt Sandersdorf-Brehna.

Durch den AN zu erstellende Dokumentationsunterlagen sind vorab mit dem AG hinsichtlich Form und Inhalt abzustimmen. Ggfs. erforderliche Veröffentlichungen von Ergebnissen oder Vergleichbarem erfolgt in Abstimmung mit und nach Freigabe durch den AG.

Die Bearbeitung hat in ganzheitlicher Form unter Berücksichtigung aller fachspezifischen Anforderungen und unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter zu erfolgen.

Mit der Auftragserteilung, spätestens jedoch 5 Tage nach Beauftragung, übergibt der AG dem AN die bereits erstellten Unterlagen mit allen vorliegenden Bestandsunterlagen. Der AN arbeitet sich in die übergebenen Unterlagen ein und überprüft die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit. Sollten nach Ansicht des AN weitere Unterlagen erforderlich sein, sind diese binnen 14 Tagen nach Übergabe der Planunterlagen vom AN nachzufordern.

### 2.2 Meilensteine / Planungsablauf

Der AN ist zuständig für die Terminplanung seiner Planung (Planung der Planung) unter Berücksichtigung der vom AG bestimmten Meilensteine:

<b>Nr.</b>	<b>Meilenstein</b>	<b>Frist</b>
1.	<b>Geplante Auftragsvergabe der Planungsleistung</b>	<b>26.06.2025</b>
2.	<b>Planungsstart</b>	unmittelbar nach Auftragsvergabe
3.	<b>Erstellung des Vorentwurfs für die frühzeitigen Beteiligungen</b> Übergabe des fertiggestellten Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung inkl. Begründung, Schallmissionsprognose, Umweltprüfung und grünordnerischer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und ggf. Überarbeitung bzw. Fortschreibung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.	<b>09.01.2026</b>
4.	<b>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB</b> Parallel sind gemäß § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Nachbargemeinden und -städte werden von der Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	<b>Dauer 1 Monat</b>

- 5. Erstellung des Entwurfs für die formalen Beteiligungen** **28.06.2026**  
Zwischenabwägung zum Vorentwurf und Erarbeitung/Übergabe des fertiggestellten Entwurfs für die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung inkl. Begründung, Umweltbericht, Grünordnungsplan, ggf. Fortschreibung Schallemissionsprognose.
- 6. Formale Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB** **Dauer 1 Monat**  
Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Parallel sind gemäß § 4 (2) BauGB Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und -städten einzuholen.
- 7. Erstellung Plan zur Beschlussfassung** **13.12.2026**  
Mitwirkung bei der finalen Abwägung der Gemeinde Stellungnahmen Übergabe des fertiggestellten Plans zur Beschlussfassung durch die Gemeinde inkl. Begründung, Umweltbericht und Grünordnungsplan.

### **2.3 Grundleistungen sowie begleitende besondere Leistungen**

Im Leistungsumfang sind alle erforderlichen Planungsleistungen für die Bauleitplanung inkl. Grünordnungsplan für die 1. Änderung des B-Plans im Geltungsbereich „Industriegebiet Brehna, westlich der Münchener Straße“ enthalten.

#### **2.3.1 Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 1 Bauleitplanung, § 19 Leistungsbild Bebauungsplan**

Der AN hat folgende Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 1 Bauleitplanung, § 19 Leistungsbild Bebauungsplan zu erbringen:

Leistungsphase 1, Grundleistungen a-m

Leistungsphase 2, Grundleistungen a-f

Leistungsphase 3, Grundleistungen a-c

#### **2.3.2 Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 2 Landschaftsplanung, § 24 Leistungsbild Grünordnungsplan**

Der AN hat folgende Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2, Abschnitt 2 Landschaftsplanung, § 24 Leistungsbild Grünordnungsplan zu erbringen:

Leistungsphase 1, Grundleistungen a-f

Leistungsphase 2, Grundleistungen a-c

Leistungsphase 3, Grundleistungen a-f

Leistungsphase 4

### **2.3.3 Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2 Flächenplanung, Abschnitt 2 Landschaftsplanung, § 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Der AN hat folgende Grundleistungen gemäß HOAI 2021 Teil 2, Abschnitt 2 Landschaftsplanung, § 26 Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan zu erbringen:

Leistungsphase 1, Grundleistungen a-f

Leistungsphase 2, Grundleistungen a-b

Leistungsphase 3, Grundleistungen a-l

Leistungsphase 4

### **2.3.4 Besondere Leistungen zur Flächenplanung**

Darüber hinaus hat der AN folgende Besondere Leistungen zu erbringen:

#### **1. Leistungen zur Verfahrens- und Projektsteuerung sowie zur Qualitätssicherung**

- 1a Vor- und Nachbereiten von planungsbezogenen Sitzungen und Vorabstimmungen mit Planungsbeteiligten und Fachbehörden in Zusammenarbeit mit dem AG. Durch den AN geplante Abstimmungstermine mit Dritten sind in Abstimmung mit dem AG zu organisieren.

#### **2. Verfahrensbegleitende Leistungen:**

- 2 a Vorbereiten, Durchführen, Auswerten und Dokumentieren der formellen Beteiligungsverfahren.
- 2 b Erarbeiten des Umweltberichtes entsprechend der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB. Der Umweltbericht ist im Rahmen der Erstellung des Vorentwurfs dem AG vorzulegen.
- 2 c Wesentliche Änderungen oder Neubearbeitung des Entwurfs nach Offenlage oder Beteiligungen, insbesondere nach Stellungnahmen (auf Anordnung des AG)
- 2 d Überarbeiten von Planzeichnungen und von Begründungen nach der Beschlussfassung (zum Beispiel Satzungsbeschluss) (auf Anordnung des AG)
- 2 e Mitteilen des Ergebnisses der Prüfung der Stellungnahmen an die Beteiligten.
- 2 f Benachrichtigen von Bürgern und Behörden, die Stellungnahmen abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis
- 2 g Erstellen der Verfahrensdokumentation
- 2 h Teilnehmen an Sitzungen von politischen Gremien des Auftraggebers oder an Sitzungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Erstellen von Sitzungsvorlagen, Arbeitsheften und anderen Unterlagen. Das hierfür erforderliche Informationsmaterial ist in Abstimmung mit dem AG zu erstellen und im Rahmen der Sitzungen zu präsentieren. Es wird zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass ca. 5 Teilnahmen erforderlich werden.
- 2 i Mitwirken an Anhörungs- oder Erörterungsterminen (auf Anforderung des AG)

- 2 j Erstellen der zusammenfassenden Erklärung nach dem Baugesetzbuch
- 2 k Anwenden komplexer Bilanzierungsverfahren im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (u.a. mit Bezug auf landesspezifische Regelungen)
- 2 l Erstellen einer Schallemissionsprognose inkl. Lärmkontingente

### **3. Weitere Besondere Leistungen bei landschaftsplanerischen Leistungen:**

- 3 a Erstellen einer allgemein verständlichen nichttechnischen Zusammenfassung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (auf Anforderung des AG)
- 3 b Erstellen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie Kartieren von Biotoptypen, floristischen oder faunistischen Arten oder Artengruppen
- 3 c Vertiefendes Untersuchen des Naturhaushalts, wie z. B. der Geologie, Hydrogeologie, Gewässergüte und -morphologie, Bodenanalysen

## **2.4 Besprechungsaufwand**

Nach Auftragserteilung wird eine Planungsauftragsbesprechung (ca. 2 - 3 h) vor Ort bzw. in den Räumlichkeiten des AGs durchgeführt. Das Sitzungsprotokoll wird vom AG erstellt. Der AN erstellt in Vorbereitung auf diesen Termin eine Fragenliste, mit der Absicht sich einen umfassenden Überblick über das Projekt zu verschaffen.

Im Rahmen des Planungsprozesses finden bei Bedarf Abstimmungstermine zwischen den AG und dem AN statt. Besprechungen finden in der Regel online via MS Teams statt. Bei Bedarf können die Besprechungen auch vor Ort, in den Räumlichkeiten des AG oder bei sonstigen Beteiligten erfolgen.

## **2.5 Stundenkontingente**

Evtl. notwendige Planungen, die nicht Teil der in Kap. 2.3.1 bis 2.3.4 beschriebenen Grundleistungen und Besonderen Leistungen sind, sind vom AN durchzuführen. Hierfür sind Stundenkontingente vorgesehen. Die Stundensätze sind im Honorarangebot anzugeben.

Die angegebenen Vordersätze der Stunden wurden als vorläufige Mengenangabe für die Wertung der Angebote angegeben. Inhaltlich handelt es sich bei der Leistung um eine Bedarfsposition, auf deren Ausführung der AN keinen Anspruch hat. Der AN schätzt den erforderlichen Aufwand vor Ausführung ab. Der voraussichtliche Stundenaufwand ist vor Umsetzung durch den AG freizugeben. Die Abrechnung erfolgt sodann nach tatsächlich erforderlichem Aufwand auf Nachweis.

### **3. Honorar**

Die vorliegend ausgeschriebenen Planungsleistungen gliedern sich in:

- Grundleistungen (siehe Kap. 2.3.1 + 2.3.2 + 2.3.3)
- Besondere Leistungen (siehe Kap. 2.3.4)
- Stundenkontingente (siehe Kap. 2.5)

Grundlage des Honorars ist die Fläche des Plangebietes in Hektar (siehe Kap. 1).

Die Honorarzonen wurden

- mit I, Mindestsatz für die Flächenplanung, Bauleitplanung, Leistungsbild Bebauungsplan,
- mit I, Mindestsatz für die Flächenplanung, Landschaftsplanung, Leistungsbild Grünordnungsplan und
- mit I, Mindestsatz für die Flächenplanung, Landschaftsplanung, Leistungsbild Landschaftspflegerischer Begleitplan

bewertet.

### **4. Anlagen**

Anl. B.01: B-Plan

Anl. B.02: Planunterlagen

Anl. B.03: Auszüge Liegenschaftskataster Erweiterung Geltungsbereich