

Betreff

Bauleitplanung in der Gemeinde Pommerby
hier: 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2
"Sonstiges Sondergebiet, Ferien auf dem Bauernhof Börsby"
1. Prüfung der Stellungnahmen
2. Billigung des Durchführungsvertrages
3. Satzungsbeschluss

*Sachbearbeitende Dienststelle:***Bauamt***Datum***29.08.2022***Sachbearbeitung:***Julia Lorenzen***Beratungsfolge (Zuständigkeit)***Gemeindevertretung der Gemeinde Pommerby (Beratung und Beschluss)***Sitzungstermin***08.09.2022***Status***Ö****Sachverhalt:**

Zwischenzeitlich ist die öffentliche Auslegung und Beteiligung von Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit erfolgt. Zudem wurde der Durchführungsvertrag ausgearbeitet, mit dem Vorhabenträger abgestimmt und von diesem bereits unterzeichnet. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Billigung des Durchführungsvertrages kann die Gemeindevertretung den Satzungsbeschluss fassen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Pommerby beschließt wie folgt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes VB2 „Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft: – s. *Anlage* - Das Ergebnis ist mitzuteilen.
2. Der Durchführungsvertrag (s. Anlg.) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- 3a. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes VB Nr. 2 „Ferien auf dem Bauernhof Börsby“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP/ Teil C), als Satzung.
- 3b. Die Begründung wird gebilligt.
- 3c. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtswirksame B-Plan unter der Adresse www.amt-geltingerbucht.de ins Internet eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Anlagen:

Abwägungstabelle

Änd. VB-Nr. 2, Satzung mit Begründung

Durchführungsvertrag

Gemeinde Pommerby: 1. Änderung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes VB 2 „Sonstiges Sondergebiet - Ferien auf dem Bauernhof Börsby“

Prüfung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit

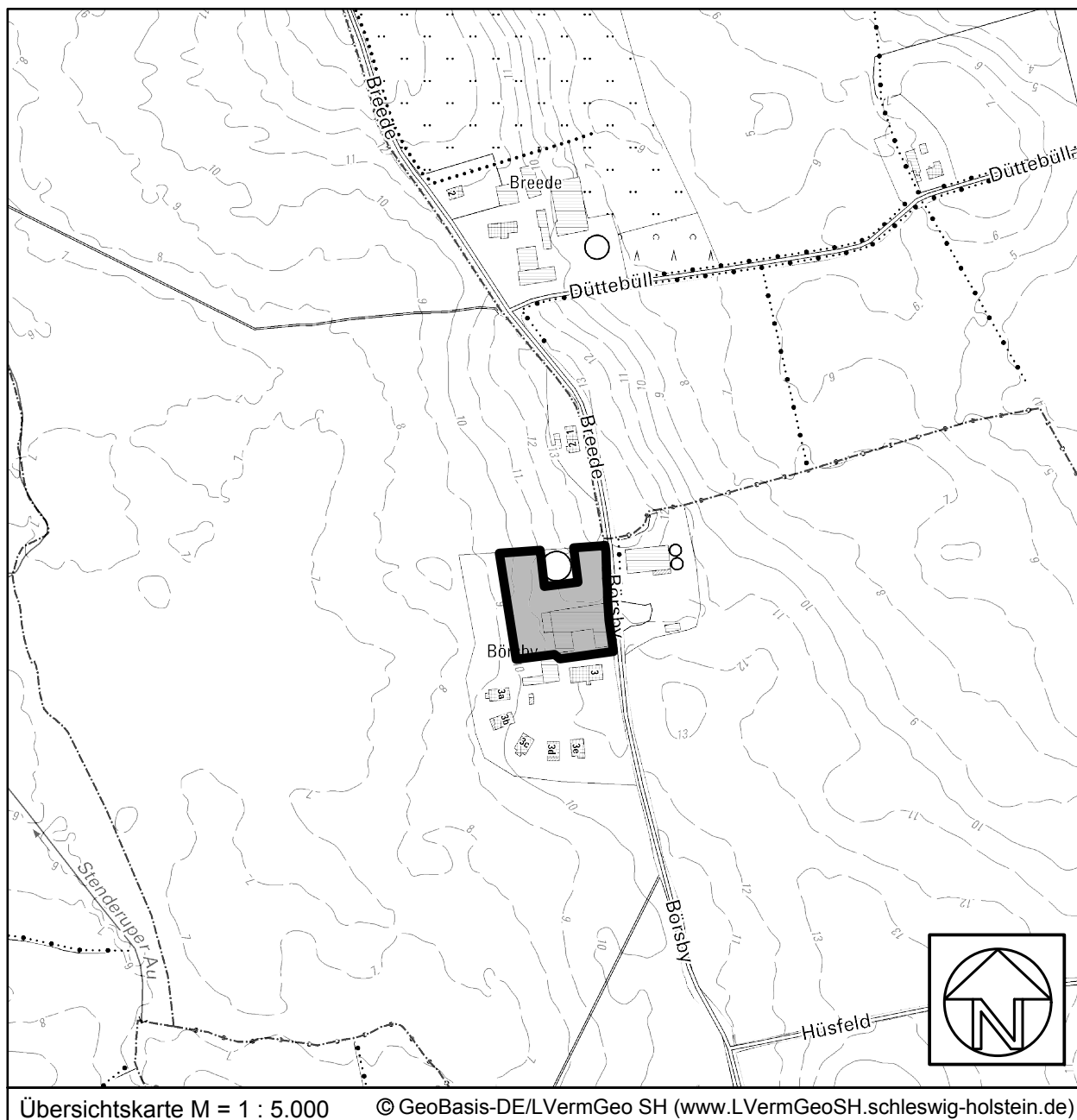
Eingang	Stellungnahme	Bewertung
1. Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde – beteiligt, Stellungnahme liegt nicht vor		
- Landesamt für Denkmalpflege, Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein - Gemeinden Gelting, Nieby und Kronsgaard		
2. Behörden / Träger öffentlicher Belange – Stellungnahme ohne Bedenken, Hinweise		
LLUR techn. Umweltschutz 07.07.2022	Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus keine Bedenken.	Kenntnisnahme
LLUR Forstbehörde 13.06.2022	Forstbehördliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Flensburg 07.06.2022	Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
IHK Flensburg 18.07.2022	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
FFW Pommerby-Nieby 14.06.2022	Seitens der FFW Pommerby-Nieby gibt es keine Anmerkungen	Kenntnisnahme
3. Behörden / Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen, Bedenken		
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein 03.06.2022	Belange des archäologischen Denkmalschutzes werden in der Begründung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Pommerby korrekt berücksichtigt. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.	Kenntnisnahme.
Kreis Schleswig-Flensburg 22.07.2022	<u>Untere Wasserbehörde</u> Gegen die Planung bestehen nach wie vor, keine Bedenken. Unter Punkt 6 der Begründung wurden die wasserbehördlichen Auflagen bezüglich des Bauvorhabens bereits mit angeführt.	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird informiert.

	Für den Bereich des Betriebs ist eine Einleitungserlaubnis zu beantragen. Dazu ist die Oberflächenentwässerung der Hoflage (incl. der angeschlossenen Flächen) bis zur Einleitung in die Verbandsleitung darzustellen. Ebenso ist die Kleinkläranlage an den zukünftigen Bedarf anzupassen. Der entsprechende Antrag zur Erweiterung der Kläranlagen, sowie der o.a. Entwässerungsantrag, sind dem nächsten Bau- oder Nutzungsänderungsantrag beizufügen. Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme
Wasser- und Bodenverband Geltinger und Stenderuper Au 13.07.2022	... <u>Abstandsregelungen:</u> Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Geltinger- Stenderuper Au sind von der geplanten Maßnahme in Bezug auf die in der Satzungen festgelegten Abstandsregelungen nicht betroffen <u>Hydraulische Drosselung:</u> Die Verbandsvorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Geltinger- Stenderuper Au werden zunehmend durch kurzzeitige Spitzenabflussereignisse, verursacht durch den zunehmenden Versiegelungsgrad, belastet. Im Zuge der beantragten Veränderungen ist ein Gesamtkonzept zur Regenwasserbewirtschaftung aufzustellen. Es ist darzustellen wie und wo das gesammelte Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen gesammelt und dem Verbandsvorfluter zugeführt wird. Dabei ist der Gesamtbestand der versiegelten Flächen zu berücksichtigen. <u>Stoffliche Belastung:</u> Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in einen Verbandsvorfluter ist sicher zu stellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässer gelangen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme der Vorhabenträger wird informiert. Kenntnisnahme der Vorhabenträger wird informiert.
Wasserzweckverband Ostangeln 30.07.2022	Keine Änderung zur Stellungnahme vom 29.11.2021 <i>[Bei der technischen Infrastruktur ist zu beachten, dass für die Planung zur Erschließung der Wasserversorgung einschließlich Hydranten Anlagen der Wasserzweckverband Ostangeln zuständig ist.</i> <i>Der Wasserzweckverband gibt die Rohrleitungstrasse und das zu montierende Material vor, wobei die Rohrleitungstrasse zusammen mit dem Projektleiter abgesprochen werden sollte.</i> <i>In einem Übersichtsplan werden dir Rohrleitungstrasse, Armaturen und Hydranten schematisch eingezeichnet, wonach Rohrleitungsbau-unternehmen Angebote zur kompletten Verlegung dem Erschließungsträger sowie dem Wasserzweckverband zusenden können.</i> <i>Für dieses Bauvorhaben wird wahrscheinlich nur ein zusätzlich zweiter Hausanschluss benötigt. Der dann durch den Wasserzweckverband hergestellt wird.</i> <i>Der Wasserzweckverband überwacht dann die auszuführenden Arbeiten.</i>	Kenntnisnahme, der Vorhabenträger ist informiert.

	<i>Der Wasserzweckverband ist bei Planungsänderungen mit einzubeziehen. Der Wasserzweckverband übernimmt das neue Rohrleitungssystem nach den Nachweisen, der fachgerechten Verlegung, Keimfreiheit, digitaler Einmessung und ordnungsgemäßer Übergabe.]</i>	
4. Nachbargemeinden		
Gemeinde Hasselberg 27.06.2022	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
5. Landesplanung		
Innenministerium Landesplanung 21.06.2022	... Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Pommerby wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regional-planerischer Sicht wie folgt Stellung genommen: Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan (LEP Fortschreibung 2021) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V. Darüber hinaus sind die Teilfortschreibung des LEP 2010 Kapitel 4.51. (Windenergie an Land) sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) maßgeblich. Zu dem Planvorhaben war mit Schreiben vom 21. 01.2022 Stellung genommen worden. Es war bestätigt worden, dass Ziele der Raumordnung dem Planungsvorhaben der Gemeinde Pommerby nicht entgegenstehen. Gegenüber dem bisherigen Planungsstand sind die Planunterlagen präzisiert worden. Zwar wird an dem bisherigen Ergebnis der o.g. Stellungnahme festgehalten, gleichwohl wird vor dem Hintergrund dass „ggf. [...] im südlichen Teil eine Wohnung eingerichtet werden [soll]“ darauf hingewiesen, dass die Wohnnutzung lediglich auf den betrieblich zwingend erforderlichen Mindestumfang auszurichten ist. Da bereits im Obergeschoss betriebsbezogenes Wohnen vorgesehen ist, sollte auf eine weitere Wohnnutzung verzichtet werden bzw. es wäre eingehend darzulegen, weshalb eine darüber hinausgehende weitere Wohnnutzung erforderlich wird.	Kenntnisnahme Die Hofstelle mit ihren unterschiedlichen Standbeinen wird von zwei Generationen bewirtschaftet. Für Betriebsleiter und mitarbeitende Familienangehörige bestehen zwei Wohneinheiten. Zudem soll die Möglichkeit gegeben sein, bei Bedarf auch für Angestellte des gastronomischen Betriebs sowie der touristischen Hofnutzung bis zu zwei betriebsbezogene Wohnungen herzurichten. In den letzten Jahren ist eine zunehmende Verknappung an Dauerwohnraum in der Küstenregion zwischen Glücksburg und Kappeln zu beobachten. So ist die Besetzung von Arbeitsstellen inzwischen auch von der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum abhängig. Daher soll hier für diese Planung die Option bestehen, dass neben den zwei bestehenden Wohnungen für Betriebsleiter und mitarbeitende Familienangehörige bis zu zwei weitere Mitarbeiterwohnungen geschaffen werden. Insgesamt sind maximal 4 Dauerwohnungen vorgesehen, die ausschließlich dem betriebsbezogenen Wohnen dienen. Dies

	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden. Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau-recht sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.	liegt innerhalb des Rahmens, der für landwirtschaftliche Hofstellen auch nach § 35 BauGB genehmigungsfähig wäre und wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen als angemessen angesehen..
6. Öffentlichkeit		
- Es sind keine Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegung eingegangen		

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro, 26.08.2022



Gemeinde Pommerby

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2
 "Sonstiges Sondergebiet, Ferien auf dem Bauernhof Börsby"

Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (August 2022)



**PLANUNGSBÜRO
 FÜR STADT UND REGION**
 CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
 FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE

Gemeinde Pommerby 1. Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 “Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Schleswig-Flensburg vom folgende Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 “Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ bestehend aus dem Text und Vorhaben –und Erschließungsplan, erlassen:

Entwurf (03.08.2022)

Der Text Teil B der Satzung der Gemeinde Pommerby über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet „sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.09.2015) wird wie folgt geändert:

Festsetzung Nr. 1 wird wie folgt ergänzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Im westlich der Straße Börsby gelegen Teil des Teilgebiets 3 „Ferienwohnungen/Landwirtschaft“ sind zudem folgende Nutzungen zulässig:

- Hofcafé mit Freisitz
- Hofladen
- 3 Wohnmobilstellplätze

Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt ergänzt:

4. (Nicht) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Terrassen, Balkone für Wohnungen und Ferienwohnungen, Stellplätze für Wohnmobile sowie Freisitzflächen des Hofcafés mit einem Ausschankgebäude mit einer Grundfläche von max. 20 m² sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Festsetzung Nr. 6 wird wie folgt geändert:

6. Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Gartengeräten und Müllbehältern bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche von 50 m² sowie **die Herrichtung von Spielflächen und das Aufstellen von Spielgeräten** zulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes VB Nr. 2 weiterhin.

Satzung der Gemeinde Pommerby über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Schleswig-Flensburg vom folgende Satzung der Gemeinde Pommerby über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB Nr. 2 " „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby", bestehend aus dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP/ Teil C), erlassen:

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) (Teil C)

Entwurf Stand: 03.08.2022

Vorhabensbeschreibung

Ferien auf dem Bauerhof Börsby

Der landwirtschaftliche Betrieb Börsby wird seit Generationen als Familienbetrieb geführt. Seit Jahrzehnten besteht das Standbein „Urlaub auf dem Bauernhof“. Die ursprüngliche Hofstelle wird durch das Wohngebäude sowie das U-förmig errichtet Wirtschaftsgebäude geprägt.

Mit dem im Jahr 2015 aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Ferienhäusern im Süden der Hofstelle geschaffen. Errichtet wurden 5 Ferienhäuser, in den Bestandsgebäuden sind 5 Ferienwohnungen sowie ergänzende Freizeiteinrichtungen (z.B. Wellnessbereich, Spielscheune) vorhanden. Das Beherbergungsangebot umfasst insgesamt 52 Betten.

Zwischenzeitlich wurden Teile der Schweinemast im Mitteltrakt des Stallgebäudes aufgegeben. Die verbleibende Schweinehaltung soll auf den östlichen Gebäudetrakt sowie auf das Stallgebäude östlich der Straße Börsby beschränkt werden.

Der leerfallende Mitteltrakt des Wirtschaftsgebäudes soll zu einem Hofladen und Hofcafé umgenutzt werden. Der Hofladen soll der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse aus eigener Produktion und von landwirtschaftlichen Betrieben aus der Region dienen.

Hofladen und Hofcafé sollen ganzjährig betrieben werden. Die Öffnungszeiten werden je nach Bedarf saisonal angepasst werden.

Vorhaben

Das Plangebiet ist über die Gemeindestraße Börsby (Breede) an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt besteht im Nordosten der Hofstelle. Hierüber erfolgt zukünftig auch die Erschließung von Hofladen/-café.

Geplant ist im ersten Schritt die Umnutzung des Erdgeschosses im Mitteltrakt. Vorgesehen ist ein Hofladen mit einem Verkaufsbereich von ca. 165 m² und Bewirtungsbereich von ca. 65 m². Dieser bietet Platz für ca. 30 Sitzplätze. Zusätzlich sind Lagerräume, Küche und Vorbereitungsraum sowie Sanitäranlagen vorgesehen.

Direkt vor dem Laden- und Cafébereich sind Außensitzplätze (ca. 16 Sitzplätze) vorgesehen. Weitere Sitzplätze können je nach Bedarf im Gartencafé nördlich des Zufahrtsbereichs eingerichtet werden. Bei schönem Wetter soll der Ausschank hier konzentriert werden, so dass eine feste Station für die Bewirtung vorgesehen ist.

Westlich des Gebäudes wird eine Fläche für 3 Wohnmobilstellplätze hergerichtet. Die Nutzung von Sanitäranlagen und Wellnessbereich kann durch die Wohnmobilsten hinzugebucht werden.

Im Nordwesten des Plangebiets soll eine Spielfläche mit Spielgeräten hergerichtet werden. Angedacht ist die Einrichtung eines Schachbretts, einer Boulebahn sowie das Aufstellen von Schaukel, Klettergeräten und Sitzelementen.

Im zweiten Schritt ist die Umnutzung des Obergeschosses durch Einrichtung von Büro- und Sozialräumen sowie Gemeinschaftsräumen vorgesehen. Zusätzlich soll eine Mitarbeiterwohnung geschaffen werden. Im westlichen Teil des Gebäudes besteht Erweiterungsoption für Technik, Lager, Lebensmittelproduktion/-veredelung. *Bei Bedarf könnte hier eine weitere Mitarbeiterwohnung eingerichtet werden. Insgesamt sollen neben den zwei bestehenden Wohnungen für Betriebsleiter und mitarbeitende Familienangehörige bis zu 2 zusätzliche betriebsbezogene Wohnungen entstehen.*

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen (11 Stellplätze) wird nördlich der Hofzufahrt eingerichtet. Bei Sonderveranstaltungen werden weitere Stellplätze nördlich der Stellplatzanlage bereitgestellt (ca. 15 Stellplätze).

Anlage
Grobkonzept
Lageplan Hofladen, Hofcafé
Grundriss EG

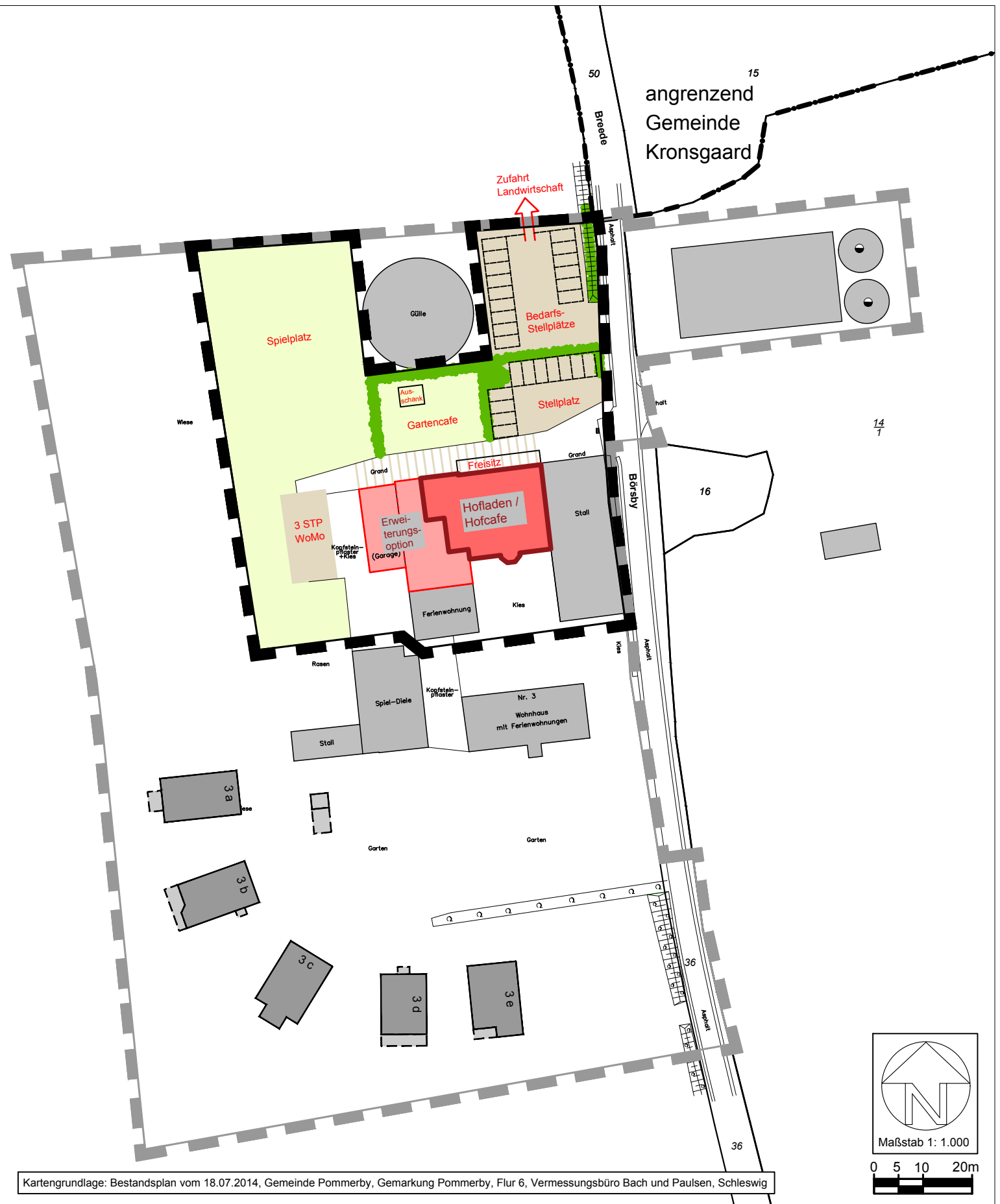
Gemeinde Pommerby:

1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 2 "Ferien auf dem Bauernhof Börsby"

VEP / Grobkonzept

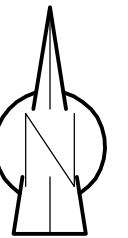
Stand: 06.05.2022

- Entwurf-





Pommerby 1.Ä VB 2
VEP Blatt 02



BAUVORHABEN

Ferienhof Börsby

BAUORT

Börsby 3
24395 Pommerby
Gemarkung Pommerby
Flur 6 Flurstück 42

PLANINHALT

Lageplan

M.: 1:500 / 28.04.2022

BAUHERR/-IN

Peter Arne Thomsen
Börsby 3
24395 Pommerby

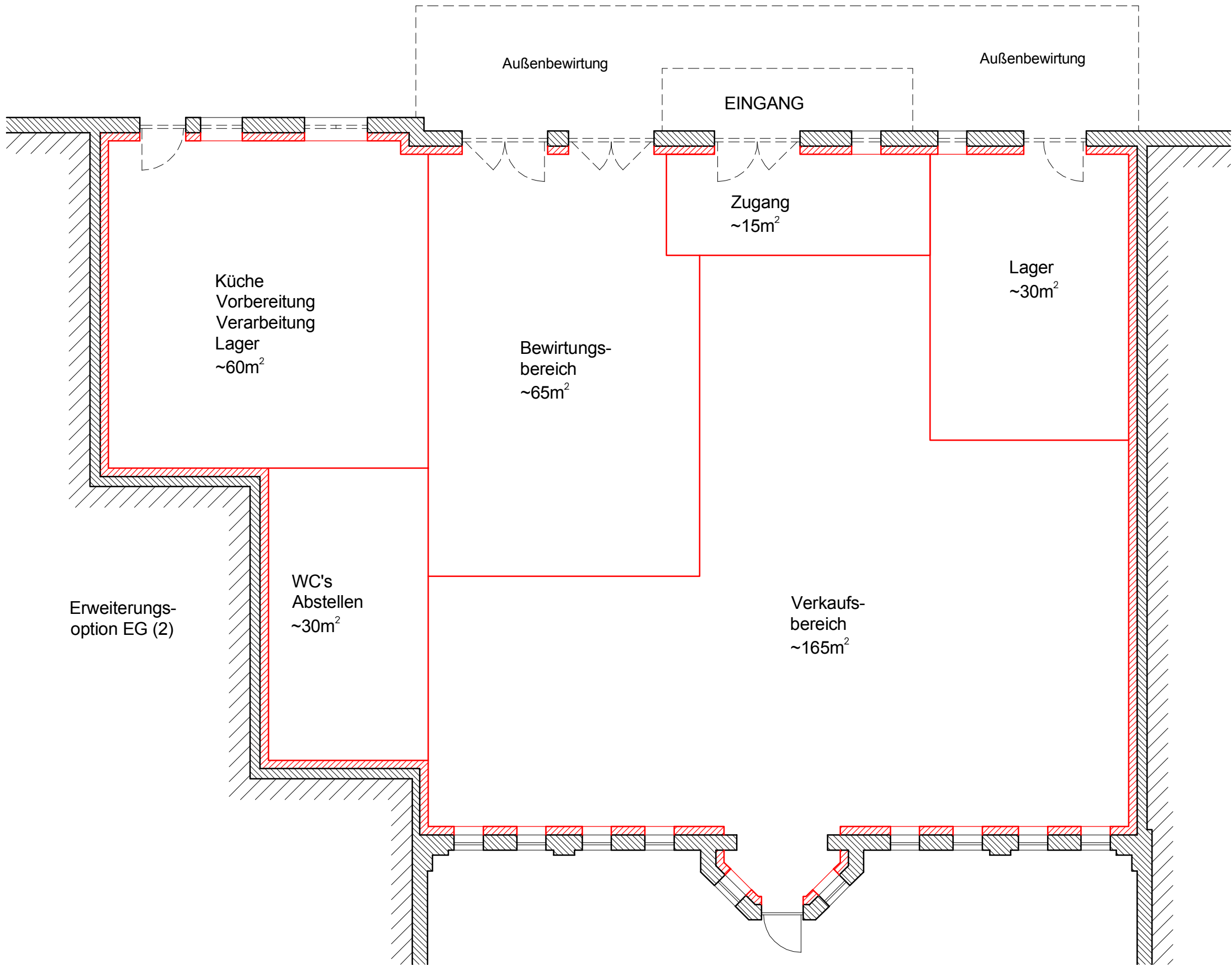
ENTWURF und PLANUNG

Planungsbüro Schwensen
Entwerfen, Planen, Beraten

Bredegatter Straße 11
Tel 0 46 32 - 8 72 02

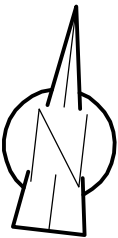
24972 Steinbergkirche
Fax 0 46 32 - 8 72 03
Mobil 01 71 - 6 15 16 61
XPLAN@email.de

- Entwurf -
Planung 2022
- VORABZUG -
28.04.2022



Grundriss EG (1)

EG (1):
Zugang/Erschließung (von Norden)
Hofladen mit Verarbeitungs- und
Bewirtungsbereich
Cafe + Ladenbereich
Nebenräume + Lager
Küche mit Nebenräumen
Lebensmittel-Produktion
Lebensmittel-Veredelung
WC + Sozialräume



BAUVORHABEN

Ferienhof Börsby
EG (1)

BAUORT

Börsby 3
24395 Pommerby
Gemarkung Pommerby
Flur 6 Flurstück 42

PLANINHALT

Grundriss EG (1)

M.: 1:100 / 28.04.2022

BAUHERR/-IN

Peter Arne Thomsen
Börsby 3
24395 Pommerby

ENTWURF und PLANUNG

Planungsbüro Schwensen
Entwerfen, Planen, Beraten

Bredegatter Straße 11 24972 Steinbergkirche
Tel 0 46 32 - 8 72 02 Fax 0 46 32 - 8 72 03
Mobil 01 71 - 6 15 16 61
XPLAN@email.de

- Entwurf -
Planung 2022
- VORABZUG -
28.04.2022

Gemeinde Pommerby: 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch das amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht vom 08.04.2022(Nr. 14/2022).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.05.2022 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.10.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2022 den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 2 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 2, bestehend aus dem Text (Teil B), der VEP (Teil C) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.06. bis 22.07.2022 während folgender Zeiten: Mo.- Fr. von 08.00 – 12.00 Uhr, sowie Mi. von 14.00 – 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.06.2022 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht (Nr. 23/2022) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-geltingerbucht.de ins Internet eingestellt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat am die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 2, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie dem VEP (Teil C), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 – 8 wird hiermit bescheinigt.

Pommerby, den

-Bürgermeister -

9. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat mit Bescheid vom (Az.) dies B-Plan-Satzung, bestehend aus dem Text (Teil B) und dem VEP (Teil C), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – genehmigt.
10. Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az: bestätigt.

Pommerby, den

- Bürgermeister –

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der dem Text (Teil B) und dem VEP (Teil C), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
12. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“, Gemeinde Pommerby – sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind amdurch das amtliche Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht vom(Nr./2022). ortsüblich bekanntgemacht worden, In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Pommerby, den

-Bürgermeister-

0 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Pommerby, in direkter Nachbarschaft zur Gemeinde Kronsgaard. Über die östlich der Hofstelle angrenzende Straße Börsby ist die direkte Anbindung an die B 199 (Nordstraße) gegeben. Der Geltungsbereich umfasst Teile des Flurstücks 44, Flur 6, Gemarkung Pommerby und weist eine Fläche von ca. 5.650 m² auf.

Abb. 1: Luftbild der Hofstelle Börsby



Quelle: GDI-SH, Digitaler Atlas Nord (2021); o.M.

1 Planungserfordernis – Entwicklung der Planung

Der landwirtschaftliche Betrieb Börsby wird seit Generationen als Familienbetrieb geführt. So besteht auch bereits seit Jahrzehnten das Standbein Urlaub auf dem Bauernhof. Die ursprüngliche Hofstelle wird durch das Wohngebäude sowie das aus gelbem Backstein in U-Form errichtete Wirtschaftsgebäude geprägt.



Foto1: Südansicht Mitteltrakt



Foto 2: Spielscheune / Südseite Westflügel



Foto 3: Westflügel Westansicht



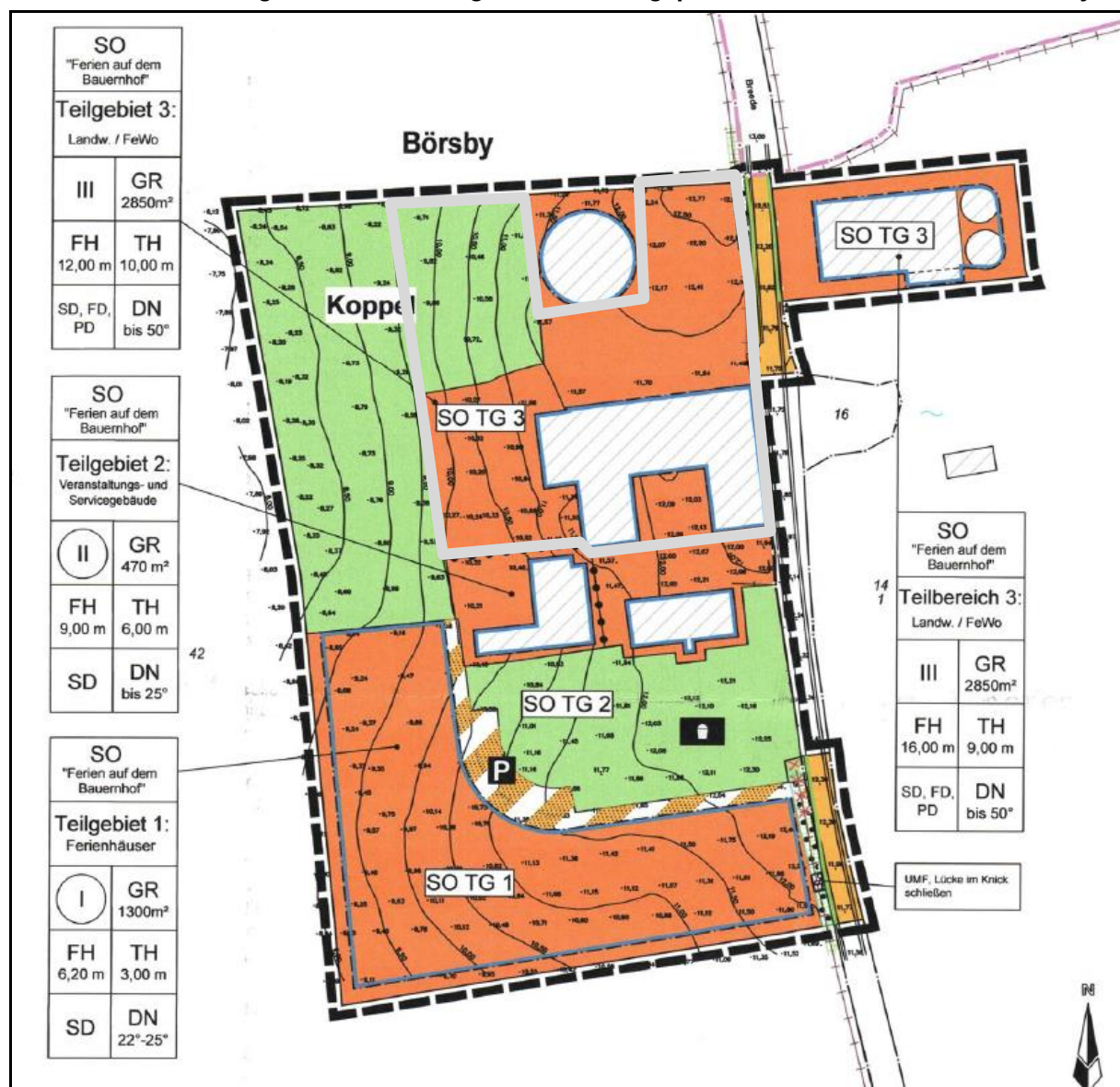
Foto 4: Nordansicht

Im Jahr 2015 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von 6 Ferienhäusern geschaffen (Teilgebiet 1).

Insgesamt bestehen auf der Hofanlage 5 Ferienwohnungen, 5 Ferienhäuser sowie ergänzende Freizeiteinrichtungen (z.B. Wellnessbereich, Spielscheune, Spielplatz, Reitanlage).¹

Mit der Errichtung der Ferienhäuser wurde das Standbein Ferien auf dem Bauernhof gestärkt. Das Beherbergungsangebot umfasst insgesamt 52 Betten.

¹ Zu den Angeboten siehe auch www.boersby.de.

Abb. 2: Planzeichnung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Pommerby


Zwischenzeitlich wurden Teile der Schweinemast in den historischen Stallgebäuden aufgegeben. Die verbleibende Schweinehaltung soll auf den östlichen Gebäudetrakt beschränkt werden und der Stall gemäß Tierwohl-Vorgaben umgerüstet werden.

Im westlichen Teil des Wirtschaftsgebäudes sind bereits Ferienwohnungen untergebracht. Der nun leerfallende Bereich des West- und Mitteltraktes des Wirtschaftsgebäudes soll zu einem Hofladen und Hofcafé umgenutzt werden. Der Hofladen soll der Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse aus eigener Produktion und von landwirtschaftlichen Betrieben aus der Region dienen. Das Entwicklungskonzept umfasst neben der Einrichtung des Einzelhandelsbetriebes „Hofladen“ auch die Nutzung als Hofcafé. Die Nachnutzung des Scheunengebäudes umfasst weiterhin Räumlichkeiten für die Verwaltung (Büroräume) sowie für Hofladen und Hofcafé notwendige ergänzende Räume und Flächen wie Küche, Produktion, Lagerung, Personalräume und Sanitäranlagen. Außerdem ist im Obergeschoss des Ge-

bäudes betriebsbezogener Wohnraum vorgesehen. Zur Regelung des ruhenden Verkehrs werden im straßenseitigen Bereich Stellplatzflächen angeordnet.

Die nun vorgesehene Weiterentwicklung des Ferienhofes Börsby kann nicht auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes realisiert werden.

Somit ist das Planungserfordernis für die Änderung des Bebauungsplanes geweckt, um auf diesem Wege die bauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Weise in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen und damit die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage zu schaffen.

Da hiermit die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes umschreibt dabei konkret das Projekt, im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten hinsichtlich der Durchführung geregelt; der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Projekts.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

In der Gemeinde Pommerby sind bislang drei Angebots-Bebauungspläne sowie zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt worden:

- Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1968 für den Bereich östlich von Langfeld wurde nicht realisiert; es handelt sich um einen Nummernplan
- Bebauungsplan Nr. 2 „Campingplätze Gammeldamm und Seehof“ (Rechtskraft 1987) ordnet die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Campingplätze. Er wurde bereits 3-mal geändert, eine Änderung des Geltungsbereichs erfolgte nicht.
- Bebauungsplan Nr. 3 „Bäckerberg“ (Rechtskraft 1993) gilt für einen Bereich von vier Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäusern nördlich der Straße „Bäckerberg“ im Ortsteil Pommerby
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Biogasanlage“ im Bereich Niedamm
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Sondergebiet Ferienhausgebiet Börsby“
- Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Café Sibbeskjaer“ wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Die Gemeinde Pommerby verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Die vorliegende Planung hat nur geringfügige Auswirkungen auf das bestehende Siedlungsgefüge. Die Gemeinde sieht daher aus dieser Planung heraus kein Erfordernis, einen Flächennutzungsplan aufzustellen.

Bei der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 2 „Ferienhof Börsby“ handelt sich somit um einen selbständigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die städtebauliche Entwicklung wird durch den Bebauungsplan ausreichend geordnet.

Der selbständige Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch den Landrat (Kreis Schleswig-Flensburg).

2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

Die Gemeinde Pommerby liegt im ländlichen Raum, in der Nähe des ländlichen Zentralortes Gelting. Der von dieser Planung betroffene südliche Teil des Gemeindegebiets liegt im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Der Küstenbereich des Gemeindegebiets ist dem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung „Gelting – Maasholm – Kappeln – Waabs“ zuzurechnen.²

Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Planungsraum I (ehemals Planungsraum V). Es gilt der Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum V der Gesamtfortschreibung 2000.³

Danach liegt die Gemeinde Pommerby im ländlichen Raum im Nahbereich des ländlichen Zentralortes Gelting. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Gemeinde Pommerby verfügt weder über einen Flächennutzungsplan noch über einen Landschaftsplan.

Masterplan Tourismus

Im Jahr 2015 wurde für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus erarbeitet. Im Rahmen des Masterplans erfolgte die detaillierte Bestandsaufnahme der touristischen Daten, sowie der touristischen Infrastruktur. Es erfolgte die Bewertung des Raumes nach tourismusbezogenen Kriterien und die Bildung von Raumkategorien zur Entwicklung.

Die Gemeinde Pommerby zählt zu den Gemeinden mit einer hohen Tourismusintensität. Im Jahr 2019 wies die amtliche Statistik für die Gemeinde 6 Beherbergungsstätten mit insgesamt 184 Betten aus. Für Betriebe mit 10 und mehr Betten betrug die Zahl der Übernachtungen 21.393⁴. Mit der amtlichen Statistik werden Kleinanbieter nicht erfasst. Die beim Amt Geltinger Bucht gemeldete Bettenzahl betrug im Jahr 2020 278 Betten, so dass die tatsächliche Zahl der Übernachtungen weitaus höher ist als die Zahl der amtlichen Statistik aufzeigt.

² Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein . 2. Entwurf (2020), Kap. 4.7.2

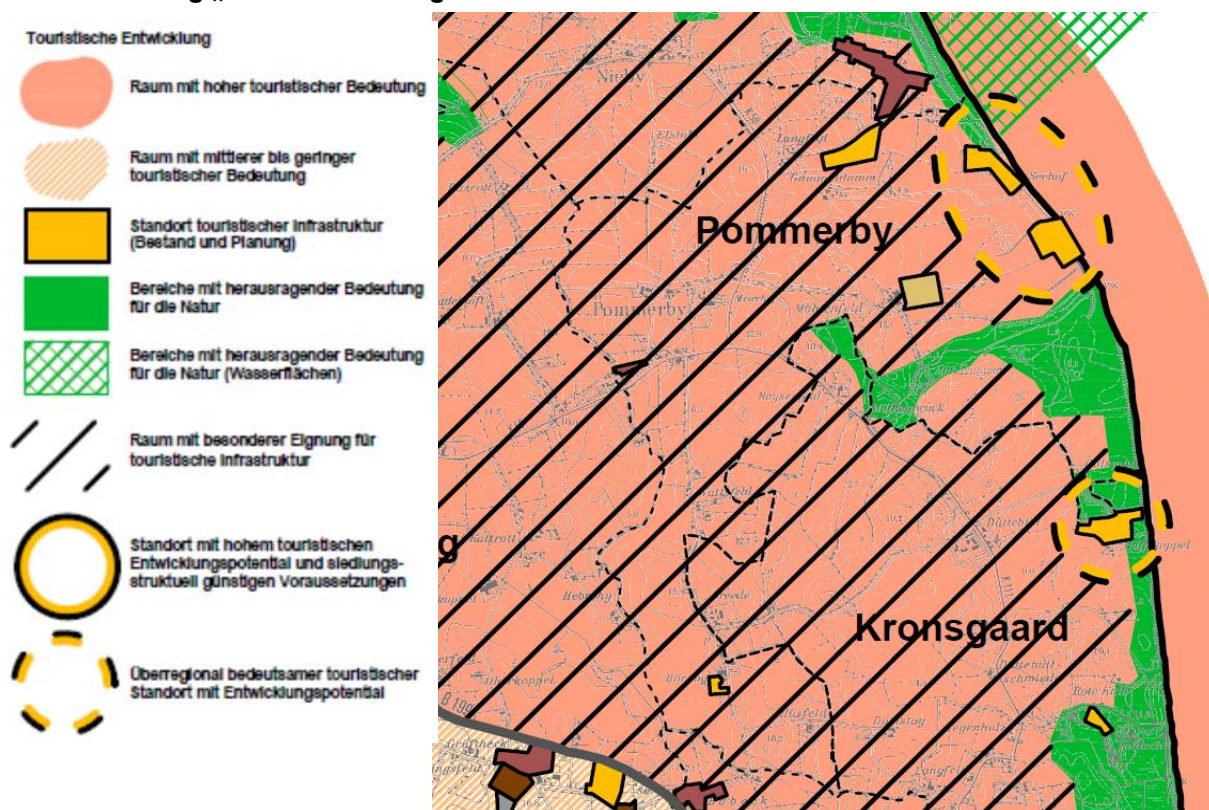
³ Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein Regionalplan für den Planungsraum V (Neufassung 2002)

⁴ Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord): Beherbergung im Reiseverkehr 2019; Im Jahr 2020 waren 6 Betriebe mit insgesamt 196 Betten verzeichnet.

Die Gemeinde Pommerby wird im Masterplan dem Raum mit besonderer Eignung zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur zugerechnet.

Die Hofanlage ist bereits als Bereich mit touristischer Infrastruktur gekennzeichnet. Diese Bereiche sollen auch für die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur von besonderer Bedeutung sein. Dazu zählt auch die Versorgung der Besucher durch gastronomische Einrichtungen. Die zunehmende Zahl an Ferienwohnungen in der Region erfordert zudem ein gutes Nahversorgungsangebot.

Abb. 3: Auszug „Plan Entwicklung der touristischen Infrastruktur“



Quelle: Planungsgruppe Plewa - Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (2015)

3 Planungskonzept, Ziele und Inhalte der Planung

Auf der Hofstelle „Börsby“ wird mit 5 Ferienwohnungen, 5 Ferienhäusern und ergänzenden Freizeiteinrichtungen, Urlaub auf dem Bauernhof angeboten.

Die Schweinehaltung soll aufgrund der veränderten Marktbedingungen reduziert werden. Aus diesem Grund wird der westliche Teil des auf der Hofstelle gelegenen Wirtschaftsgebäudes leerfallen und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die Einrichtung eines Hofladens und eines Hofcafés mit Cafégarten. Im Obergeschoss sind ergänzend Mehrzweckräume für Veranstaltungen (z.B. Märkte, Seminare) und betriebsbezogenes Wohnen vorgesehen (vgl. anliegender Plan Grobkonzept).

Im Rahmen des gemeindeübergreifenden Ortskernentwicklungskonzeptes für die Gemeinden Hasselberg, Kronsgaard, Nieby und Pommerby⁵ wurde herausgearbeitet, dass das Versorgungsangebot der gestiegenen touristischen Bedeutung der Region nicht gerecht wird. Es fehlen Verkaufsstellen für regionale Produkte und gastronomische Angebote, die Touristen und Naherholungssuchende versorgen.

Vorgesehen ist die Einrichtung eines Ladengeschäfts zur Vermarktung eigener Produkte (z.B. Fleisch vom Schwein, Galloway oder Wild und zugekaufte Produkte aus der Region wie Gemüse, Eier, Milchprodukte, Backwaren). Der Verkaufsbereich umfasst ca. 165 m². Zudem soll im Erdgeschoss ein Café eingerichtet werden. Der Bewirtungsbereich umfasst ca. 65 m² und bietet Platz für ca. 30 Sitzplätze. Im ersten Schritt soll der Fokus auf der Realisierung von Laden und Café im zentralen Gebäudetrakt liegen.

Zur Erweiterung steht das Obergeschoss zur Verfügung. Hier ist die Einrichtung von betriebsbezogenem Büro, Sozialräumen, betriebsbezogenen Mehrzweckräumen für Veranstaltungen (z.B. Seminare, Märkte, Feiern) sowie betriebsbezogenes Wohnen, ggf. Ferienwohnen vorgesehen. Im westlichen Teil des Erdgeschosses sind zusätzliche Erweiterungsoptionen gegeben. Diese sollen als Technikraum, Nebenräume der Lebensmittelproduktion und Lager genutzt werden, ggf. soll im südlichen Teil eine *weitere Wohnung für Mitarbeiter des gastronomischen/ touristischen Betriebsteils* eingerichtet werden.

Die Umnutzung des bestehenden Gebäudes soll durch behutsame Veränderungen der Fassade erfolgen. An der nördlichen Fassade ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung mit Laden und Café der Einbau größerer Fensterelemente geplant.

Im Eingangsbereich am Gebäude ist ein Freisitz (ca. 16 Sitzplätze) geplant. Nördlich der Hofzufahrt soll ein Cafégarten mit Ausschankanlage angelegt werden, in dem nach Bedarf weitere Sitzplätze eingerichtet werden können. Westlich des Cafégartens ist die Einrichtung einer Spielfläche vorgesehen. Diese Fläche kann von Feriengästen und Kunden der Versorgungseinrichtungen genutzt werden. Zudem ist die Einrichtung von Stellplätzen für die Besucher von Café und Hofladen geplant. Direkt im Zufahrtsbereich wird eine Stellplatzanlage mit 11 Stellplätzen eingerichtet. Weitere Stellplätze stehen auf der nördlich angrenzenden Fläche zur Verfügung (ca. 15 Stellplätze).

⁵ GRZwo Planungsbüro: OEK für die Gemeinden Hasselberg, Kronsgaard, Nieby, Pommerby (August 2021)

Darüber hinaus soll auf der Hoffläche westlich des Hauptgebäudes Platz für 3 Wohnmobilstellplätze vorgesehen werden.

Die Gemeinde Pommerby möchte mit dieser Planung die Verbesserung des Versorgungsangebots und damit auch die infrastrukturelle Ausstattung der Tourismusregion voranbringen.

Die Nutzungsänderungen beschränken sich auf den westlichen Teil des Sondergebiets Teilgebiet 3 und die westlich angrenzende Grünfläche. Änderungen der Festsetzungen sind lediglich für das Teilgebiet 3 erforderlich. Weitere Festlegungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aus der Anpassung des Durchführungsvertrags.

Nachfolgend sind die nach aktuellem Planungsstand vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen und sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes beschrieben:

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das im Ursprungsbebauungsplan nach § 11 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof“ wird bezüglich des Zulässigkeitskatalogs für Teilgebiet 3 entsprechend der planerischen Zielsetzung um die Nutzungen Hofladen und Hofcafé erweitert.

Eine Anpassung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets „Ferien auf dem Bauernhof“ ist nicht erforderlich, da es sich bei Hofcafé und Hofladen um mitgezogene Nutzungen des landwirtschaftlichen Betriebs handelt.

Die Stellplatzanlagen der Hofanlagen sollen auch durch Wohnmobile (bis zu 3 Fahrzeuge) genutzt werden können.

Die zulässige Nutzung ist gemäß Festsetzung Nr. 9 des Ursprungsbebauungsplanes nach § 12 Abs. 3a BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden.

Durch Festsetzung Nr. 6 des Ursprungsbebauungsplanes ist geregelt, dass innerhalb der privaten Grünflächen Spielflächen zulässig sind. Dies bedeutet, dass auch innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Koppel die Anlage von Spielflächen zulässig ist. Die Einrichtung der zusätzlichen Spielfläche ist somit bereits durch die geltenden Festsetzungen abgedeckt. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Herrichtung von Spielflächen und das Aufstellen von Spielgeräten zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Ursprungsbebauungsplan durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche geregelt. Für das SO Teilgebiet 3 (TG 3) ist eine Grundfläche (GR) von 2.850 m² festgesetzt. Die mit dem Ursprungsplan festgesetzte Grundfläche ist aus den Bestandgebäuden der Hauptnutzungen abgeleitet:

Im westlichen Teil von TG 3	
Wohnhaus	286 m ²
Stallgebäude	1.019 m ²
Gebäudeteil Ferienwohnen	132 m ²
Güllebehälter	401 m ²
	1.838 m²
Im östlichen Teil von TG 3	
Halle	607 m ²
Silotürme	130 m ²
	737 m²
Gesamtfläche Gebäudebestand	2.575 m²

Es besteht daher für die Hauptnutzungen noch ein Entwicklungsspielraum von 275 m² bezogen auf die bisher festgesetzte Grundfläche, was die Anlage eines Gartencafés ermöglicht.

Gemäß der Festsetzung Nr. 2.1 „darf die Gesamtgrundfläche der Gebäude einschließlich der dazu gehörigen Terrassenflächen, die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzten maximalen Werte nicht überschreiten.“ Damit wird deutlich, dass sich die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche allein auf die Hauptnutzung bezieht und somit die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die vorgesehene Stellplatzanlage fügt sich somit in das durch den Ursprungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ein.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen ist im Teilgebiet 3 eng aus dem vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet.

Da es sich um orts- und landschaftsbildprägende Gebäude handelt, sollen nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden. Die bestandsbezogenen Baugrenzen werden beibehalten. Es wird zusätzlich eine Festsetzung aufgenommen, die Terrassen, Balkone von Wohnungen, Ferienwohnungen und auch Freisitze für das Gartencafé außerhalb der Baugrenzen zulässt.

Ergänzt wird die Festsetzung um die Zulässigkeit für einen Ausschank mit einer maximalen Größe von 20 m².

Bedingtes Baurecht

Entsprechend § 12 Abs. 3 a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die neu geplanten Vorhaben ist der Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen.

Durchführungsvertrag

Mit dem Durchführungsvertrag sollen folgende planergänzende Regelungen getroffen werden. Regelungsbedarf wird derzeit insbesondere hinsichtlich folgender Punkte gesehen:

- Kostentragung (für das Verfahren, die Umsetzung des Vorhabens, Folgekosten)
- Bindung an den geänderten Vorhaben- und Erschließungsplan
- Festlegung von Durchführungsfristen
- Weitergabeverpflichtung

4 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Knick, Feldhecke

Im Nordosten der Hofstelle verläuft ein Knick entlang der Straße Breede/Börsby. Dieser wurde bereits in den Ursprungsplan als bestehender Knick nachrichtlich übernommen. Durch diese Planänderung wird der Knick nicht berührt.

Der Gebäudebestand des Ferienhofes Börsby ist von Flächen des archäologischen Interessensgebiets umgeben. Die für die Umnutzung relevanten Bereiche liegen außerhalb des Interessensgebiets.

Abb. 4: Archäologisches Interessengebiet



Quelle: Auszug „Archäologischer Atlas Schleswig-Holstein“ (Zugriff 28.07.2021)

5 Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet 'Ferien auf dem Bauernhof'“ wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme erarbeitet.⁶

Berücksichtigt wurden die Tierhaltungen auf dem Hof Börsby (Betrieb Thomsen, Schweinehaltung) und auf dem Hof Breede (Betrieb Vollmer, Rinderhaltung).

Ermittelt wurden die bei dem damaligen Tierbestand zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten. Da es sich um die Entwicklung einer touristischen Nutzung als Standbein eines landwirtschaftlichen Betriebes handelt, wurden zur Bewertung die Anforderungen eines Dorfgebietes (MD- Belastung bis zu 15 % Jahresstunden) herangezogen.

Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass für den Bereich der Ferienhäuser die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,15 eingehalten wird. Dies gilt auch für das Wohngebäude mit Ferienwohnungen. Bei weiterer Reduzierung des Tierbestandes auf der Hofstelle ist mit einer Senkung der Geruchsstunden in den an die Stallgebäude angrenzenden Bereichen zu rechnen. Ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und den geplanten Nutzungsergänzungen ist nicht zu erkennen.

6 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Straße Börsby (Breede auf dem Gebiet der Gemeinde Kronsgaard). Eine Änderung der beiden bestehenden Zufahrten im Norden und Süden der Hofstelle ist nicht geplant.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation ist auf der Hofstelle bereits gegeben. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserzweckverband Ostangeln.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kleinkläranlage zugeführt und dort einer Klärung unterzogen. Die Untere Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg⁷ weist daraufhin, dass im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Auflistung der an die Kleinkläranlage zukünftig angeschlossenen Wohneinheiten und Einwohnergleichwerte zu erfolgen hat.

Regenwasser/Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Wasser- und Bodenverbandes Geltinger Stenderuper Au. Grenze des Zuständigkeitsbereichs ist die Gemeindestraße Börsby. Da das Oberflä-

⁶ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein: Immissionsschutz-Stellungnahme (26.06.2014)

⁷ Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 29.11.2021

chenwasser nur gedrosselt zugeführt werden darf, wird dieses zunächst in einem Regenrückhaltebecken (östlich der Straße Börsby) gesammelt. Die östlich der Straße gelegene Regenrückhaltung liegt im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Beveroe, so dass das Wasser aus der Regenrückhaltung der Vorflut des Wasser- und Bodenverbandes Beveroe zugeführt wird.

Die untere Wasserbehörde⁸ weist daraufhin, dass im nächsten Bauantrag / Antrag Nutzungsänderung die Oberflächenentwässerung der Hoflage bis zur Einleitung in die Verbandsleitung darzustellen ist *und eine Einleitungserlaubnis zu beantragen.*

Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt über die ASF, Kreis Schleswig-Flensburg. An den Abfuhrtagen werden die Behälter in den Zufahrtsbereich an der öffentlichen Verkehrsfläche verbracht.

Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

⁸ Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 29.11.2021

7 Umwelt⁹

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Im Umweltbericht (siehe nachfolgende Ziffer) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und gegebenenfalls daraus resultierenden Ausgleichserfordernisse, sind dabei vertieft untersucht worden.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der landwirtschaftliche Betrieb Börsby bietet bereits seit Jahrzehnten Urlaub auf dem Bauernhof an. Im Jahr 2015 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von 6 Ferienhäusern geschaffen (Teilgebiet 1).

Derzeit sind auf der Hofanlage 5 Ferienwohnungen und 5 Ferienhäuser mit insgesamt 52 Betten sowie ergänzende Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Im westlichen Teil des historischen u-förmigen Wirtschaftsgebäudes sind bereits Ferienwohnungen untergebracht. Da mittlerweile Teile der Schweinezucht aufgegeben wurden und sich diese zukünftig auf den östlichen Gebäudetrakt beschränken wird, soll der nun leerfallende Bereich des West- und Mitteltraktes des Wirtschaftsgebäudes umgenutzt werden.

Im ersten Schritt ist die Umnutzung des Erdgeschosses im Mitteltrakt vorgesehen (Hofladen, Bewirtungsbereich, Lagerräume, Küche, Sanitäranlagen).

Im Eingangsbereich am Gebäude ist ein Freisitz (ca. 16 Sitzplätze) geplant und nördlich der Hofzufahrt soll ein Cafégarten mit Ausschankanlage angelegt werden. Westlich des Cafégartens ist die Einrichtung einer Spielfläche vorgesehen. Zudem ist die Einrichtung von Stellplätzen für die Besucher von Café und Hofladen geplant.

In einem zweiten Schritt sollen im Obergeschoss des Wirtschaftsgebäudes Büro- und Sozialräume, Gemeinschaftsräume sowie eine Mitarbeiterwohnung geschaffen werden.

⁹ Das Kapitel Umwelt wird durch das Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing.- Alke Buck, Sterup bearbeitet.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. – Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem hier vorliegenden Umweltbericht gemäß Anlage 1 BauGB beschrieben und bewertet wurden.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Ziel ist der allgemeine Schutz von Natur und Landschaft, sowie der Schutz von wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, die Minimierung und den Ausgleich über das Verfahren des Baugesetzbuches zu entscheiden. – Im Plangebiet erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopausstattung. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich (s. E+A-Bilanz). § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) – Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine Relevanzprüfung sowie die Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen auf Artengruppen-Niveau
Bundes-Bodenschutzgesetz
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Boden und Altlasten; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. – Für die neuen Stellplätze ist eine wassergebundene Decke (Teilversiegelung) vorgesehen.
Erlass über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)
Es ist Aufgabe der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nummer 1 BauGB) bzw. die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leben und Gesundheit (§ 3 Abs. 2 LBO), zu gewährleisten. – Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden (s. Schutzgut Boden)
Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein
Ziel ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Der Erlass zum Umgang mit Regenwasser soll primär in Neubaugebieten Anwendung finden. – Für die neuen Stellplätze ist eine wassergebundene Decke (Teilversiegelung) vorgesehen.
Bundes-Immissionsschutzgesetz in Verbindung mit TA Luft, TA Lärm
Erlass „Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Schleswig-Holstein (Geruchsmissions-Richtlinie GIRL)“
Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Im Mittelpunkt steht die Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft. – Für den Ursprungs-Bebauungsplanes wurde bereits eine Immissionsschutzstellungnahme zur Untersuchung der Geruchsmissionen im Bereich der Ferienhäuser und Ferienwohnungen durch Schweinehaltung erarbeitet.

Fachpläne

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (2020) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung sowie in einem Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Die Gemeinde Pommerby verfügt nicht über einen **Landschaftsplan**.

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) liegt das Plangebiet in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

Die Gemeinde Pommerby verfügt nicht über einen **Flächennutzungsplan**.

Es befinden sich keine Flächen des landesweiten **Biotopverbundsystems** in der Nähe des Plangebietes.

Die Aussagen der übergeordneten Planwerke lassen insgesamt den Schluss zu, dass das Plangebiet eine grundsätzliche Eignung für die vorgesehene Bebauungsplanung aufweist.

Schutzgebiete

Es liegen keine Schutzgebiete in der Nähe des Plangebietes.

8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen

Schutzgut Boden

Bestand

Gemäß Bodenübersichtskarte (Agrar- und Umweltatlas Schleswig-Holstein) herrscht im Plangebiet als Bodentyp Pseudogley vor.

Es liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen), den Verdacht einer erheblichen Belastung der Böden sowie Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Sinne schädlicher Bodenveränderungen gem. § 2 ff BBodSchG vor.

Auswirkungen

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Erhöhung der Bodenversiegelung ermöglicht, da noch ein Puffer hinsichtlich der möglichen Versiegelung vorhanden ist (s. E+A-Bilanz).

Bewertung

Die geplanten Versiegelungen wurden bereits durch die im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen ist somit nicht zu rechnen

Schutzgut Fläche

Bestand:

Das Plangebiet ist geprägt durch den vorhandenen Gebäudebestand. Zahlreiche Freiflächen um Stall- und Wohngebäude sind bereits versiegelt bzw. teilversiegelt. Nördlich des Stallgebäudes befindet sich eine Grünfläche (Rasen).

Auswirkungen:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bewertung:

Da die geplante Versiegelung in direktem Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand erfolgt, werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

Der Anspruch des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Anfallendes Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken östlich der Straße Börsby gesammelt und gedrosselt in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Beveroe eingeleitet.

Auswirkungen:

Für die neuen Stellplätze ist, ebenso wie bei den bereits vorhandenen Fahrflächen, eine wassergebundene Decke (Teilversiegelung) vorgesehen. Somit wird ein Teil des Oberflächenwassers vor Ort versickert. Hinsichtlich des anfallenden überschüssigen Oberflächenwassers erfolgt ein Anschluss an das vorhandene System.

Bewertung

Da die zusätzlich einzuleitende Menge an Oberflächenwasser aufgrund der vorgesehenen Teilversiegelung sehr gering sein wird, wird dem Ziel einer Reduzierung der abzuleitenden Niederschlagsmengen des Erlasses zum landesweiten Umgang mit Regenwasser¹⁰ entsprochen.

¹⁰ vgl. Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten (10.10.2019)

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bestand:

Im Plangebiet liegt das große u-förmige historische Stallgebäude (s. Fotos unter Punkt 1 der Begründung) sowie ein Wohngebäude mit Ferienwohnungen.

Die Flächen um das Stallgebäude und zwischen Stall- und Wohngebäude sind größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt (Kies, Grand, Kopfsteinpflaster). Nördlich des Stallgebäudes befindet sich ein Güllebehälter, einige Pappeln, die z.T. in schlechtem Zustand sind, sowie Rasen und Grünland. Im Nordosten ragt ein Knickabschnitt in das Plangebiet hinein. Dieser unterliegt dem Schutz nach § 21 LNatSchG.

Im Westen schließt ein Gartenbereich an.



Foto 5: Blick nach Westen (zukünftig Gartencafé)



Foto 6: Blick nach Norden (zukünftig Stellplätze)

Auswirkungen:

- Durch die Planung werden keine naturnahen Strukturen in Anspruch genommen.

Ergebnis/Bewertung

Es kommt nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope.

Schutzgut Tiere

Artenschutzrechtliche Bewertung gem. §§ 44, 45 BNatSchG

Anlass und Aufgabenstellung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist der Artenschutz gem. § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob es zu einer Verwirklichung der Verbotstatbestände kommen kann bzw. ob durch die Maßnahme besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind. Einem besonderen Schutz unterliegen hierbei Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der EG-Verordnung Nr. 338/97, des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG sowie europäische Vogelarten gem. EU-Vogelschutzrichtlinie.

Die nach BNatSchG streng geschützten Arten sind in Anhang A der EG-Verordnung Nr.

338/97 und in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG benannt.

Zur Beurteilung, ob durch den geplanten Eingriff besonders oder streng geschützte Arten gem. Definition des BNatSchG betroffen sind, erfolgt eine Prüfung auf Artengruppenniveau anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Untersuchungsraum

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um das Gelände eines landwirtschaftlichen Betriebes mit entsprechendem Gebäudebestand (großes, zweistöckiges Wirtschaftsgebäude, im Erdgeschoss Schweinehaltung, im Obergeschoss Strohboden sowie eine Ferienwohnung im südwestlichen Teil, Wohnhaus mit Ferienwohnungen) und Außenflächen (Rasen, Grünland, Knick im Nordosten).

Beschreibung des Vorhabens

Die Schweinezucht soll zukünftig auf den östlichen Gebäudetrakt beschränkt werden. Im östlichen Gebäudeteil bleibt der über dem Schweinestall vorhandene Strohboden erhalten. Im westlichen Teil des Wirtschaftsgebäudes sind bereits Ferienwohnungen untergebracht. Der zukünftig leerfallende Bereich des West- und Mitteltraktes des Wirtschaftsgebäudes soll zu einem Hofladen und Hofcafé umgenutzt werden. Im Obergeschoss des Gebäudes sind längerfristig Mehrzweckräume für Veranstaltungen sowie betriebsbezogener Wohnraum vorgesehen. Nördlich des Stallgebäudes soll ein Cafégarten entstehen, nahe der Straße sind Stellplätze geplant.

Naturnahe Strukturen sind von der Baumaßnahme nicht betroffen. Der vorhandene Knick im Nordosten wird in seiner derzeitigen Form erhalten. Die Gebäude sind als potenzieller Lebensraum von Fledermäusen zu betrachten.

Relevanzprüfung:

Das große Wirtschaftsgebäude bietet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Gebäudebewohnende Fledermäuse

Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gebäude (v.a. Dachbereiche) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse.

Das Wirtschaftsgebäude im Plangebiet bietet v.a. im Dachbereich Potenzial als Fledermausquartier (Wochenstube/Schlafplatz). Aufgrund der nicht vorhandenen Frostfreiheit ist keine Nutzung als Winterquartier anzunehmen.

Die Artengruppe Fledermäuse ist somit potenziell betroffen.

Die Umnutzung von einem Stallgebäude zu Wohnraum/Büro, Hofladen und Café hat Baumaßnahmen im Innenbereich des Stallgebäudes zur Folge.

Da im ersten Schritt der Fokus auf der Realisierung von Laden und Café im Erdgeschoss im zentralen Gebäudetrakt liegen soll, ist zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht klar, ob im Obergeschoss (derzeit Strohboden) ein Ausbau bis unter das Dach erfolgt, oder ob ein von außen zugänglicher Dachboden als Lebensraum für Fledermäuse verbleibt. In jedem Fall bleibt der vorhandene Strohboden im östlichen Gebäudeteil erhalten.

Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen

Relevante Verbotstatbestände hinsichtlich der Artengruppe Fledermäuse sind

- Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bautätigkeit
- Beeinträchtigung/Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG: Verlust von Wochenstuben und Schlafplätzen

Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Ob artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf besteht, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden, da die Ausgestaltung des Obergeschoss-Ausbaus noch nicht hinreichend konkretisiert ist und dieser ggfs. auch erst längerfristig erfolgt.

Im Umweltbericht zum Ursprungs-Bebauungsplan wurde bereits das Aufhängen von mindestens 10 Fledermauskästen in den Großbäumen auf dem Hofgelände als Ausgleichsmaßnahme für Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude benannt.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bautätigkeit ist durch eine Bauzeitenregelung vermeidbar, indem Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude nur während der Monate Dezember bis einschließlich Februar stattfinden.

Gegebenenfalls sind, bei hinreichender Konkretisierung des Dachausbaus, im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Funktionserhalt der Quartiere) oder zum Ausgleich (Aufhängen von Fledermauskästen) festzusetzen.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelung und der gegebenenfalls zu benennenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht abzusehen.

Fazit

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse als Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Die mögliche Schädigung / Tötung von Individuen gem. § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bautätigkeit ist durch eine Bauzeitenregelung vermeidbar, indem Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude nur während der Monate Dezember bis einschließlich Februar stattfinden.

Gegebenenfalls sind auf Genehmigungsebene, bei hinreichender Konkretisierung des Dachausbaus, Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Funktionserhalt der Quartiere) oder zum Ausgleich (Aufhängen von Fledermauskästen) zu benennen.

Bei Berücksichtigung der gegebenenfalls zu benennenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht abzusehen.

Schutzgut Biologische Vielfalt¹¹

Im Plangebiet ist aufgrund der anthropogenen Überprägung keine besondere Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensgemeinschaften und Biotopen vorhanden. Hier ist ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Biotope und Tiere gegeben. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird hinsichtlich des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter verwiesen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es durch die Planung nicht zu Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt kommt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Plangebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche und touristische Nutzung des Hofes. Die gut erhaltene Fassade des Wirtschaftsgebäudes prägt das Ortsbild im Bereich des Hofes. Der Hof stellt ein geschlossenes Ensemble in der freien Landschaft dar.

Angrenzend finden sich v.a. Ackerflächen. Das Relief ist schwach hügelig und fällt nach Westen zur Geltinger Au ab.

Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzungsänderung in einem Teil des Wirtschaftsgebäudes finden bauliche Veränderungen v.a. im Innenbereich statt. Die Anlage eines Gartencafé sowie von Stellplätzen haben keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da keine hochbaulichen Maßnahmen erforderlich sind.

Ergebnis/Bewertung:

Durch die Planung ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Bestand:

Das Klima im Plangebiet hat einen gemäßigten, atlantischen Charakter. Die Hauptwindrichtung ist Westen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Hofstelle in Alleinlage.

Auswirkungen:

Durch die Planung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima.

¹¹ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestand:

Im Plangebiet befindet sich ein Wohngebäude mit Ferienwohnung, eine Ferienwohnung im westlichen Stallflügel sowie Ferienhäuser südlich des Plangebietes.

Im östlichen Stallflügel soll weiterhin Schweinezucht betrieben werden.

Das Plangebiet liegt in einem „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ (Landschaftsrahmenplan) bzw. in einem „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ (Regionalplan).

Auswirkungen:

Hinsichtlich Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung s. auch Punkt 6 der Begründung (Immissionsschutz). Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 wurde eine Immissionsschutzstellungnahme erarbeitet. Die Berechnung kam zu dem Ergebnis, dass für den Bereich der Ferienhäuser die belästigungsrelevante Kenngröße von 0,15 eingehalten wird. Dies gilt auch für das Wohngebäude mit Ferienwohnungen. Bei weiterer Reduzierung des Tierbestandes auf der Hofstelle ist mit einer Senkung der Geruchsstunden in den an die Stallgebäude angrenzenden Bereiche zu rechnen.

Geruchs- und Schallemissionen, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht ein verbessertes Angebot für den Tourismus.

Bewertung:

Ein Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und den geplanten Nutzungsergänzungen ist nicht zu erkennen.

Konflikte aus geruchstechnischer Sicht sind somit nicht zu erwarten.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Erholungsfunktionen zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand:

In Plangebiet und der näheren Umgebung sind weder Baudenkmale noch archäologische Kulturdenkmale vorhanden.

Der Gebäudebestand des Ferienhofes Börsby ist von Flächen des archäologischen Interessensgebiets umgeben. Das direkte Plangebiet liegt außerhalb des Interessensgebiets.

Auswirkungen:

Gemäß Stellungnahme des archäologischen Landesamtes (22.10.2021) können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung festgestellt werden.

Bewertung:

Auch wenn derzeit keine Auswirkungen auf Kulturgüter erkennbar sind, ist gleichwohl stets der § 15 des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Neben den einzelnen Umweltbelangen sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Umweltbelangen zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Vegetation und Landschaftsbild (Eingrünung)

In der Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen bei den einzelnen Umweltbelangen berücksichtigt.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu keinen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser (Teilversiegelung), die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Durch die Planung werden keine naturnahen Strukturen in Anspruch genommen.

Es ist davon auszugehen, dass das Wirtschaftsgebäude v.a. im Dachbereich Potenzial für Wochenstuben/Schlafplätze von Fledermäusen bietet.

Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen auf Genehmigungsebene sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Weitere Umweltauswirkungen entstehen durch die Planung nicht.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Emissionen, die über das bisherige Maß hinausgehen, ist durch die B-Planänderung nicht zu rechnen.

Anfallendes Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken östlich der Straße Börsby gesammelt und gedrosselt in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Beveroe eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH (AFS).

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Photovoltaikanlagen sind regelmäßig nach § 14 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, Kulturgüter oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Umsetzung der Planung werden in geringem Ausmaß Freiflächen (teil)versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung auf das Plangebiet konzentrieren.

Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang

Weitere Pläne oder Projekte sind im Wirkraum zurzeit nicht im Verfahren oder in Vorbereitung.

Beschreibung der eingesetzten Techniken und Stoffe

Für den Innenausbau sowie die Anlage der teilversiegelten Flächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

8.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Nach § 13 BNatSchG müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vollständig vermieden werden. Wenn das nicht möglich ist, muss der Verursacher den Eingriff durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensieren.

Schutzgut Boden

Eingriff:

Die Umnutzung des Wirtschaftsgebäudes an sich hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Nördlich des Gebäudes sind für das Hofcafé ein Freisitz sowie ein Cafégarten mit Ausschankanlage sowie die Anlage von Stellplätzen für die Besucher geplant.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 3 der Begründung (Planungskonzept, Ziele und Inhalte der Planung / Maß der baulichen Nutzung) ist für das Plangebiet derzeit eine GR von 2.850 m² (zzgl. 50 % -Überschreitung für Stellplätze und Nebenanlagen) festgesetzt und ausgeglichen. Im Bestand versiegelt sind bisher 2.575 m². Es ist somit noch ein Puffer von 275 m² für die Hauptnutzung vorhanden. Dieser Entwicklungsspielraum ermöglicht die Anlage eines Gartencafés. Da die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf, gilt somit auch die Anlage der erforderlichen Stellplätze als ausgeglichen.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Für die neuen Stellplätze ist eine wassergebundene Decke (Teilversiegelung) vorgesehen.

Ausgleich:

Die Anlage von Gartencafé und Stellplätzen erfordert keinen gesonderten Ausgleich, da hinsichtlich der festgesetzten (und über den Ursprungsbebauungsplan ausgeglichen) Grundfläche (GR) noch ein ausreichender Entwicklungsspielraum hinsichtlich der Versiegelung vorhanden ist.

Schutzgut Wasser

Eingriff:

Da die geplante Versiegelung überwiegend als Teilversiegelung ausgeführt wird, kann ein Teil des Oberflächenwassers vor Ort versickern. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken östlich der Straße Börsby gesammelt und gedrosselt in ein Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes Beveroe eingeleitet.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

Für die neuen Stellplätze ist eine wassergebundene Decke (Teilversiegelung) vorgesehen.

Ausgleich:

- Kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Schutzgut Tiere

Eingriff:

- Umnutzung eines Wirtschaftsgebäudes mit Potenzial als Wochenstube/Schlafplatz für Fledermäuse

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Bauzeitenregelung: Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude finden nur während der Monate Dezember bis einschließlich Februar statt
- Gegebenenfalls sind, bei hinreichender Konkretisierung des Dachausbaus, im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Funktionserhalt der Quartiere) zu benennen.

Ausgleich:

- Gegebenenfalls (s.o.) sind im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zum Ausgleich (Aufhängen von Fledermauskästen) zu benennen.

8.4 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen:

Schutzgüter Boden und Wasser

- Versiegelung überwiegend als Teilversiegelung

Schutzgut Tiere

- Bauzeitenregelung: Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am Gebäude finden nur während der Monate Dezember bis einschließlich Februar statt
- Gegebenenfalls sind, bei hinreichender Konkretisierung des Dachausbaus, im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Funktionserhalt der Quartiere) zu benennen.

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Tiere

- Gegebenenfalls (s.o.) sind im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zum Ausgleich (Aufhängen von Fledermauskästen) zu benennen.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der planerischen Ziele und des vorhandenen Bestandes ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

8.6 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch die Büros GRZwo Flensburg und Naturaconcept, Sterup erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, der Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).

Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg.

Zusammenfassung Umweltbericht

Die Gemeinde Pommerby möchte mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine teilweise Umnutzung des auf der Hofstelle vorhandenen historischen Wirtschaftsgebäudes zu ermöglichen. Geplant sind im ersten Schritt Hofladen und Hofcafé im Erdgeschoss (mit Sitzplätzen und Stellplätzen im Außenbereich). In einem zweiten Schritt sollen im Obergeschoss Büro- und Sozialräume, Gemeinschaftsräume sowie eine Mitarbeiterwohnung eingerichtet werden.

Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu keinen Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Wasser (Teilversiegelung), die über das bisher zulässige Maß hinausgehen.

Durch die Planung werden keine naturnahen Strukturen in Anspruch genommen.

Es ist davon auszugehen, dass das Wirtschaftsgebäude v.a. im Dachbereich Potenzial für Wochenstuben/Schlafplätze von Fledermäusen bietet.

Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und ggfs. Ausgleichsmaßnahmen auf Genehmigungsebene sind Verstöße gegen § 44 BNatSchG sicher auszuschließen.

Weitere Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Quellen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein) vom 30. Dezember 2014
- Innenministerium und Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass); Amtsblatt Schleswig-Holstein 2015 S. 719;
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI): Gemeinsamer Erlass zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten: Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein - Teil 1: Mengenbewirtschaftung, 10.10.2019
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume und Innenministerium: Gemeinsamer Runderlass zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht mit Stand vom 9. Dezember 2013.
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie)
- Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz) in der Fassung vom 11. Februar 2008
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V (2002)
- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)
- Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, Stellungnahme vom 22.10.2021

9 Kosten der Erschließung

Kosten der Erschließung zu Lasten der Gemeinde fallen erkennbar nicht an.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Pommerby, am

.....
(Bürgermeister)

Erstellt nach Form und Inhalt im Wesentlichen nach der Mustervorlage der kommunalen Spitzenverbände von 1994, modifiziert durch Krautzberger in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar BauGB, § 12 Anhang, S. 144 ff, Stand Okt. 2016.

Projektbezogene Inhalte eingearbeitet nach aktuellem Planungs- / Kenntnisstand; noch offene Punkte/Fragen/Anmerkungen sind farbig markiert.

Rohfassung aufgestellt 11.05.2022
C. Grätsch, GRZwo Planungsbüro

Durchführungsvertrag

Zur 1. Vorhabenbezogenen Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VB Nr.2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ der Gemeinde Pommerby)

Zwischen der

Gemeinde Pommerby

vertreten durch Herrn Bürgermeister Rolf Frerich
c/o Amt Geltinger Bucht, Holmlück 2, 24972 Steinbergkirche

(nachfolgend „Gemeinde“ genannt)

und

dem Vorhabenträger Peter Arne Thomsen, Börsby 3, 24395 Pommerby

(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

Vorbemerkungen

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des zwischen ihm und der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans zur 1. Änderung des VB 2 „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ das nördliche Stallgebäude der Hofstelle umzunutzen und damit das Angebot auf der Hofstelle um einen Hofladen und ein Hofcafé zu erweitern.

Die Gemeinde beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zu schaffen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pommerby hat am 15.07.2021 mit dem Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 das zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets erforderliche Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Der Vorhabenträger ist bereit und als Eigentümer der im Vertragsgebiet liegenden Liegenschaft auch in der Lage, das geplante Vorhaben im Rahmen der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen und innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 2 für das Gebiet „Sonstiges Sondergebiet Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ der Gemeinde Pommerby.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof Börsby " und zwar Teile des Flurstücks 42 der Flur 6, Gemarkung Pommerby (Anlage 1).

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben-und Erschließungsplan, bestehend aus dem Grobkonzept, dem Lageplan und dem Grundriss für die Umnutzung (VEP) (Anlage 2)
- c) Entwurf des B-Planes einschließlich Begründung und Umweltbericht (Anlage 3)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Weiterentwicklung der Hofstelle Börsby durch Umnutzung eines Stallgebäudes zu Hofladen, Hofcafé mit Freisitz sowie Einrichtung von 3 Wohnmobilstellplätzen.
- (2) Maßgebend für die Realisierung ist der von dem Vorhabenträger erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2). Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

§ 4

Durchführungsverpflichtung, Durchführungsfrist

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages, entsprechend der Projektplanung nach Anlage 2 und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bestandteil der Anlage 3)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich:
 - a. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 1 bezeichnet sind spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 2 „Sonstiges Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof Börsby“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
 - b. für die genehmigungsbedürftigen Teile des Vorhabens, die im nachfolgenden Abs. 3 als Bauabschnitt 2 bezeichnet sind spätestens nach 5 Jahren nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 2 einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
- (3) Der Vorhabenträger hat das Vorhaben, gerechnet ab Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung wie folgt fertig zu stellen:
 - a. Bauabschnitt 1: Einrichtung von Hofladen und Hofcafé innerhalb von 3 Jahren
 - b. Bauabschnitt 2: Erweiterung um Büro, Sozialräume, Gemeinschaftsräume und betriebsbezogene Wohnung(en) innerhalb von 5 Jahren
 - c. eine vorzeitige Erstellung der Bauabschnitte oder parallele Fertigstellung ist zulässig
- (4) Die Gemeinde wird die genannten Fristen angemessen verlängern, wenn sich die

Durchführung des Vorhabens aufgrund von Tatsachen verzögert, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat. Die ist namentlich der Fall, wenn gegen den Bebauungsplan oder ein auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung von dritter Seite Rechtsmittel eingelegt werden und der Vorhabenträger deshalb die Umsetzung der Maßnahme aussetzt, sowie aufgrund von Witterungseinflüssen oder sonstiger höherer Gewalt.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im nächsten Bauantrag die Oberflächenentwässerung der Hoflage bis zu Einleitung in die Verbandsleitung darzustellen und eine Auflistung der an die Kleinkläranlage zukünftig angeschlossenen Wohneinheiten (WE) und Einwohnergleichwerte (EW) durchzuführen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich evtl. erforderliche Genehmigungen (z.B. Einleitungserlaubnis, Genehmigung zur Erweiterung der Kläranlage) zu beantragen.

§ 6

Kostentragung

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung einschließlich der im Zusammenhang mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehenden Kosten.

§ 7

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Gemeinde (§ 12 Abs. 5 BauGB). Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinden ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

- (3) Der Vorhabenträger ist verpflichtet, im Falle der Veräußerung des Grundstücks sämtliche Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf seine Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Verpflichtung, diese bei Weiterveräußerung ebenfalls zu übertragen.

§ 8

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde Pommerby keine Verpflichtung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine Haftung der Gemeinde Pommerby für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde Pommerby nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9

Vertragsänderungen / Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 10

Schlussbestimmungen

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird.

Pommerby,

Pommerby,

Gemeinde Pommerby

Vorhabenträger

.....

.....

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan mit dem Vertragsgebiet
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 3: Entwurf B-Plan mit Begründung