

Gemeinde Borgsum

Beschlussvorlage der Amtsverwaltung Föhr-Amrum

öffentlich

Beratungsfolge: Gemeindevertretung	Vorlage Nr. Borg/000096 vom 19.01.2018 Amt / Abteilung: Bau- und Planungsamt
Bezeichnung der Vorlage: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Borgsum für das Gebiet nördlich Pastrücken Weg und westlich Neese Weg (Teilstück der Flur 5 Flurstück 5/1) hier a) Aufstellungsbeschluss b) Festlegung der Planungsziele	Genehmigungsvermerk vom: 21.02.2018 Die Amtsdirektorin Sachbearbeitung durch: Frau Strödel

Sachdarstellung mit Begründung:

Die Gemeinde Borgsum beabsichtigt die Aufstellung eines Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 der Gemeinde Borgsum für das Gebiet nördlich Pastrücken Weg und westlich Neese Weg (Teilstück der Flur 5 Flurstück 5/1).

Sachverhalt, Problemstellung, Planungserfordernis

Die Hofstelle der Familie Martens, Aussiedlungshof Martens in Borgsum, Feld 2, wird durch unterschiedliche Nutzung geprägt. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde in seiner Hauptfunktion vor 3 Jahren aufgegeben, jedoch stehen einzelne Gebäude noch unter landwirtschaftlicher Nutzung, hierzu gehört insbesondere eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen und Werkzeuge.

Die ehemals vorrangig als landwirtschaftliche Flächen genutzten Felder werden seit 2003 zum Teil für touristische Zwecke genutzt. So können jedes Jahr Urlauber und Insulaner ein Maislabyrinth begehen.

Auf die nun zur Verfügung stehende freie Hoffläche soll eine Adventure-Golfanlage gebaut werden, um zu dem bestehenden Maislabyrinth ein ergänzendes Freizeitangebot zu etablieren und weiterhin den Fortbestand zu sichern.

Die Adventure-Golfanlage wird sich auf ca. 2.500 m² (grün eingezeichnet auf der Skizze) erstrecken. Damit genügend Platz für die Anlage vorhanden ist, werden die Siloplatte (Nr. 6 auf der Skizze) sowie der große Güllebehälter (Nr. 4) abgerissen. Der kleinere Güllebehälter aus Beton (Nr. 5) wird in den Spielbereich der Anlage mit integriert. Die Adventure-

Golfanlage soll möglichst naturbelassen mit Heide, Strandhafer und Ginsterpflanzen zwischen den Spielbahnen sowie mit Wasser und Bachläufen angelegt und untergliedert werden.

Um den Gästen der Anlagen die Möglichkeit zu bieten sich länger vor Ort aufzuhalten und eine angemessene Bewirtung ermöglichen zu können, sollen in einem zweiten Bauabschnitt eine Toilettenanlage, ein Cafe/Bistro mit 39 Sitzplätzen, eine Kasse mit Ausgabe von Golfutensilien und eine Fläche für den Verkauf regionaler Produkte und Souvenirs entstehen. Dies soll im Bereich des abgeschleppten Stallteils (markierte Fläche bei Nr. 2) erfolgen.

Genügend PKW (ca. 40 Stück) und Fahrrad Stellplätze sind im südlichen Teil neben der Maschinenhalle vorgesehen. Eine Komplettersiegelung dieser Flächen ist nicht vorgesehen.

Nördlich der Maschinenhalle soll der bestehende Spielplatz erhalten bleiben eine zusätzliche Ausweisung als Veranstaltungsfläche (etwa 3 Veranstaltungen im Jahr) wird angedacht.

Nach Vorabsprachen beim Kreis am 15.01.2017 sind insbesondere die Belange des archäologischen Landesamtes durch die Nähe zur Lembecksburg als auch die Belange der unteren Naturschutzbehörde insbesondere bezgl. des Wiesenvogelschutzes zu beachten. Von dem Vorhabenträger wird angedacht Ausgleichsmaßnahmen im westlichen und nördlichen Bereich der Hofstelle ggf. durch Knickanpflanzungen vorzunehmen.

Um den langfristigen Bestand der Freizeitstätte für die Gemeinde Borgsum sicherzustellen, sollen die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten festgeschrieben werden. Da sich oben beschriebenes Vorhaben im Außenbereich befindet, sind ferner die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Erweiterungen zu schaffen und das Maß der baulichen Nutzung festzulegen.

Hinweis: Weitere Gebäudeteile der Hofstelle sollen derzeit nicht einbezogen werden, da diese zum Teil in landwirtschaftlicher Nutzung stehen und die verbleibende Hofstelle, laut Aussage des Kreises Nordfriesland, zunächst über § 35 BauGB umgewandelt werden kann, wenn dies in der Zukunft notwendig ist.

Die sich daraus ergebenden Planungsinhalte umfassen folgende Punkte:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung eines örtlichen bedeutsamen Freizeitangebotes im Geltungsbereich
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Private Grünfläche - Adventure-Golfanlage“
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Private Grünfläche - Spielplatz“ (ggf. Erweiterung temporäre Veranstaltungsfläche)
- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit folgenden Nutzungen: Toilettenanlage, Cafe/Bistro, Kasse mit Ausgabe von Golfutensilien und einer Fläche für den Verkauf regionaler Produkte und Souvenirs
- Festsetzungen von Flächen für Stellplätze
- Festsetzungen zum Art und Maß der Nutzungen; hier insbesondere Versiegelungsflächen, Gelände und Gebäudehöhen
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Verfahren

Für die Schaffung der oben beschriebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Bebauungsplanaufstellung erforderlich. Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen vorhabenbezogenes Bauleitplanverfahren gemäß §12 BauGB, welches als reguläres Planverfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeführt.

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger.

Beschlussempfehlung:

Zu a) Aufstellungsbeschluss

1. Für das Gebiet nördlich Pastrücken Weg und westlich Neese Weg (Teilstück der Flur 5 Flurstück 5/1) wird der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Borgsum gefasst.
2. Das Planverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Zu b) Festlegung der Planungsziele

3. Es werden die folgenden Planungsziele festgelegt:
 - 3.1 Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung eines örtlichen bedeutsamen Freizeitangebotes im Geltungsbereich
 - 3.2 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Private Grünfläche - Adventure-Golfanlage“
 - 3.3 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Private Grünfläche - Spielplatz“ (ggf. Erweiterung temporäre Veranstaltungsfläche)
 - 3.4 Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ mit folgenden Nutzungen: Toilettenanlage, Cafe/Bistro, Kasse mit Ausgabe von Golfutensilien und einer Fläche für den Verkauf regionaler Produkte und Souvenirs
 - 3.5 Festsetzungen von Flächen für Stellplätze
 - 3.6 Festsetzungen zum Art und Maß der Nutzungen; hier insbesondere Versiegelungsflächen, Gelände und Gebäudehöhen
 - 3.7 Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
4. Die Ausarbeitung der Planunterlagen erfolgt über ein durch den Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro. Die Abwicklung des Planverfahrens erfolgt über das Bau- und Planungsamt des Amtes Föhr-Amrum. Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Verfahrens. Die Kostenregelung wird über einen städtebaulichen Vertrag vorgenommen.
5. Dieser Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (gem. § 2 Abs. 1 BauGB).

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter/satzungsgemäße

Anzahl der Mitglieder des *-Ausschusses

Davon anwesend:*, Ja-Stimmen: , Nein-Stimmen: ,

Ja – Stimmen: Nein – Stimmen: Enthaltungen:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/ folgende

Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter/satzungsgemäße Anzahl der Mitglieder des *- Ausschusses von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: