

Die Gemeinde Brodersby,  
vertreten durch ihren Bürgermeister Herrn Dieter Olma,  
c/o Amt Schlei-Ostsee, Holm 13, 24340 Eckernförde

- Gemeinde -

und

Frau XXX,  
wohnhaft in XXX,

- Vorhabenträgerin -

schließen folgenden Durchführungsvertrag:

**Durchführungsvertrag gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB)  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Brodersby  
für den Bereich „Ferienhof Schönhagen“**

**§ 1  
Gegenstand des Vertrages**

- (1) Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich auf einen Teilbereich des Flurstücks 9/4 der Flur 1, Gemarkung Schönhagen, Gemeinde Brodersby. Die Vorhabenträgerin ist dabei Eigentümerin des Flurstücks 9/4.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, ihren vorhandenen Betriebsstandort, der sowohl landwirtschaftlich als auch touristisch geprägt ist, für die Zukunft zu sichern. Die konkreten Absichten sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen, welcher Anlage dieses Vertrages ist. Ziel dieses Vertrages ist insbesondere die
  - a. Konkretisierung des Flächenbedarfs für die unterschiedlichen Nutzungen,
  - b. Festlegung der Standorte der für den Betrieb erforderlichen baulichen Anlagen (Bestand und Neubebauung),
  - c. Anpflanzung von Hecken,
  - d. Sicherung der Wohnmobilstellplätze,
  - e. Entstehung weiterer drei Ferienwohnungen,
  - f. Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- (3) Die Gemeinde Brodersby hat am 21.09.2021 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Ferienhof Schönhagen“ (B-Plan) gefasst. Parallel zu diesem Verfahren wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) durchgeführt.
- (4) Mit diesem Vertrag regeln die Parteien die rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des B-Plans gemäß § 12 BauGB, die Durchführung, Erschließung und Kostentragung des Vorhabens sowie weitere damit im Zusammenhang stehende rechtliche Fragestellungen.
- (5) Der Durchführungsvertrag ersetzt nicht die nach den gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen. Diese sind durch den Vorhabenträger vor Baubeginn rechtzeitig bei den zuständigen Behörden zu beantragen.

## § 2 Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile des Vertrages sind
  - a. der durch das Planungsbüro Springer - Busdorf, erarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Brodersby in der Fassung des Entwurfs vom März 2022 (**Anlage 1**),
  - b. der beschlossene Entwurf der Planzeichnung des Planungsbüros Springer - Busdorf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.16 der Gemeinde Brodersby in der Fassung vom April 2023 (**Anlage 2**),
  - c. der beschlossene Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Brodersby in der Fassung vom April 2023 (**Anlage 3**),
  - d. die durch den Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH - Neumünster, erarbeitete ARW-1 Berechnung (**Anlage 4**),
  - e. Betriebsbeschreibung der Vorhabenträgerin für den Ostseebauernhof Schönhagen (**Anlage 5**) und
  - f. Schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord, Hamburg, vom 05.03.2020 (**Anlage 6**).
- (2) Der Satzungsbeschluss soll durch die Gemeindevertretung Brodersby voraussichtlich am **XXX** gefasst werden.
- (3) Die Gemeinde stimmt der Planung ausdrücklich zu.

## § 3 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 1 (2) beschriebenen Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.
- (2) Die Durchführungsfristen werden für verschiedene Entwicklungsabschnitte differenziert festgelegt. Nachstehend werden folgende Umsetzungsfristen vereinbart:
  - a. Teilbereich 1 (gemäß B-Plan)

Im Teilbereich 1 sind die überwiegenden baulichen Anlagen im Bestand vorhanden. Für die geplanten 3 neuen Ferienwohnungen ist spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans die erforderliche baurechtliche Genehmigung einzuholen. Die Fertigstellung hat dann wiederum spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des landwirtschaftlichen Betriebes, der touristischen Nutzung und ggf. des Wohnmobilstellplatzes sind nach Bedarf umzusetzen, ohne dass eine abschließende Frist festgelegt wird. Ebenso sind die sonstigen erforderlichen baulichen Anlagen für die ordnungsgemäße Betriebsführung des landwirtschaftlichen Betriebes (Schuppen, Stallungen, etc.) nach Bedarf zu entwickeln.
  - b. Teilbereich 2 gemäß B-Plan

Der Wohnmobilstellplatz ist bereits im Bestand vorhanden, so dass es diesbezüglich keiner weiteren Durchführungsfristen bedarf. Die Nutzung soll nach Inkrafttreten des B-Plans aufgenommen werden. Die im B-Plan festgesetzte Hecke muss dabei innerhalb eines halben Jahres nach Inkrafttreten des B-Plans vollständig angelegt sein.

- c. Teilbereich 3 gemäß B-Plan  
Der Reitplatz ist ebenfalls im Bestand vorhanden. Auch hier bedarf es keiner gesonderten Umsetzungsfristen. Für die vorgesehene Überdachung des Reitplatzes ist spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans die erforderliche baurechtliche Genehmigung einzuholen. Die Fertigstellung hat dann wiederum spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.
  - d. Reitbahn  
Für die Reitbahn ist spätestens innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans die erforderliche baurechtliche Genehmigung einzuholen. Die Fertigstellung hat dann wiederum spätestens zwei Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.
  - e. Ausgleichsmaßnahmen  
Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Fläche und Knick sind spätestens innerhalb von 5 Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans vollständig herzustellen. Diese Frist wird als vertretbar angesehen, da der Ausgleich sich fast ausschließlich auf neu versiegelte Flächen bezieht. Neue Versiegelungen entstehen im Wesentlichen erst im Teilbereich 3.  
Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin, die Umsetzung der Maßnahme im Teilbereich 3 und/oder der Reitbahn vorzieht, hat die Umsetzung des Ausgleichs spätestens ein halbes Jahr nach Erteilung der baurechtlichen bzw. naturschutzrechtlichen Genehmigung stattzufinden.
- (3) Für den Fall, dass die der Vorhabenträgerin erteilte Genehmigung von dritter Seite durch Widerspruch und/ oder Klage angefochten wird, sowie für den Fall, dass gegen den B-Plan ein Normkontrollverfahren anhängig gemacht wird, ist der Lauf der in den vorstehenden Absätzen vereinbarten Fristen gehemmt und zwar bis zum Ablauf von einem Monat nach rechtskräftigem Abschluss des jeweiligen Verfahrens (Widerspruch, Anfechtungsklage, Normenkontrollantrag).
  - (4) Sobald für die Vorhabenträgerin absehbar ist, dass die vereinbarten Fertigstellungstermine nicht eingehalten werden können, hat sie unverzüglich die Gemeinde unter schriftlicher Darlegung der Verzögerungsgründe davon zu unterrichten. Die Gemeinde entscheidet in diesem Fall, dass unter Abwägung der dargelegten Gründe, über eine angemessene Nachfrist eingeräumt werden kann.
  - (5) Die Gemeinde hat auf Antrag der Vorhabenträgerin dann eine angemessene Nachfrist einzuräumen, wenn sich Bautermine unvorhergesehen und ohne schuldhaftes Handeln der Vorhabenträgerin verzögern.
  - (6) Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.

#### **§ 4 Herstellung des Vorhabens**

- (1) Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die baulichen Anlagen sowie die Freiflächen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 1) herzustellen. Die gesetzlichen Bestimmungen sind zu beachten.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zudem sicherzustellen, dass die für die touristische Nutzung vorgesehenen Wohnungen und Gebäude ausschließlich zu diesem Zweck genutzt werden. Eine andere Nutzung ist untersagt. Vorhandene

Wohnungen, die dem Dauerwohnen dienen, dürfen nur betriebsbedingt als solche genutzt werden.

- (3) Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW sicherzustellen. Gemäß der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Die Vorhabenträgerin hat in Abstimmung mit dem Wasserbeschaffungsverband Nordschwansen sicherzustellen, dass für das von ihr geplante Vorhaben die notwendige Infrastruktur geschaffen wird, sofern diese nicht vorhanden sein sollte. Alle damit zusammenhängenden Kosten sind durch die Vorhabenträgerin zu tragen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung muss spätestens zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Wohnmobilstellplatzes erbracht werden.

Ggf. weitere Vorhaltung von Löschwasser (Objektschutz) obliegt der Vorhabenträgerin in eigener Verantwortung. Hierfür kann ggf. ein Teich oder eine Zisterne dienen.

## **§ 5 Verkehrerschließung**

- (1) Die verkehrliche Erschließung des Ferienhofes erfolgt über die Gemeindestraße Eiskellerweg. Der Eiskellerweg ist aktuell für den bestehenden Verkehr nicht ganz ausreichend dimensioniert und ausgebaut. Die Begegnung von zwei Wohnmobilen zwischen dem Ortsausgang Schönhagen und der Zufahrt zum Plangebiet ist derzeit nicht möglich. Die Gemeinde Schönhagen arbeitet in Abstimmung mit den Vorhabenträgern an einer gemeinsamen Lösung bzgl. der Erschließungsstraße. Im Zeitraum des mehrjährigen Bestehens des Wohnmobilstellplatzes kam es jedoch noch nie zu Unfällen oder gefährlichen Situationen bzw. nicht lösbaren Problemen, sodass die Gemeinde davon ausgeht, dass sich bis zum erforderlichen Ausbau der Straße auch zukünftig keine Veränderung an dieser Situation ergibt.
- (2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie keinen Anspruch auf einen Ausbau der verkehrlichen Erschließung hat und auch nicht durch den B-Plan ableiten kann. Sie hat im Rahmen Ihrer Betriebsführung die Nutzer Ihres Grundstücks in geeigneter Weise über die bestehende verkehrliche Erschließungssituation zu informieren.

## **§ 6 Abwasserbeseitigung**

- (1) Das Grundstück, das Gegenstand dieses Vertrages ist, ist nicht an das örtliche Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Brodersby angeschlossen.
- (2) Die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) wird aktuell durch eine Grundstücksentwässerungsanlage (Hauskläranlage) sichergestellt. Hierfür liegt eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises RD-ECK vom 01.12.2003 vor. Diese umfasst die Ableitung und Behandlung von Abwasser für 22 Einwohnergleichwerte.
- (3) Durch die geplante Einrichtung weiterer 3 Ferienwohnungen kommt es zu einer zusätzlichen Nutzung. Im Rahmen des für die Ferienwohnungen erforderlichen Genehmigungsverfahrens ist auch die Änderung der Genehmigung für die Hauskläranlage zu beantragen.

- (4) Ein Ziel der Planung ist, die Schaffung von modernen, ausreichenden Entsorgungsstrukturen von Schmutzwasser aus Wohnmobilen. Die in Wohnmobilen betriebenen Abwasserauffangvorrichtungen bestehen in unterschiedlichen Ausführungen (z. B. Chemietoiletten). Ob eine Abwasserbehandlung über die bestehende Infrastruktur möglich ist, ist durch die Vorhabenträgerin rechtzeitig vorab mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises RD-ECK abzustimmen. Ggf. baulich notwendige Maßnahmen bedürfen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung. Bis zur Genehmigung und Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlage nach den jeweils geltenden Regeln der Technik, ist eine Einleitung von Schmutzwasser aus den Wohnmobilen in die häusliche Hauskläranlage unzulässig. Für evtl. Schäden / Umweltschäden durch Fehlgebrauch haftet die Vorhabenträgerin.
- (5) Alle Kosten, die mit der Herstellung und/oder Änderung der Abwasserbeseitigung im Zusammenhang stehen, trägt die Vorhabenträgerin.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche Abwasserbeseitigungsanlagen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung herzustellen, sie müssen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Ferienwohnungen / Hochbauten benutzbar sein.
- (7) Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Insoweit wird auf die Berechnung nach ARW-1 (Anlage 4) verwiesen.

## **§ 7 Sonstige Erschließungsanlage**

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Herstellung der Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet auf eigene Kosten.
- (2) Die Herstellung aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen hat DIN- und normgerecht zu erfolgen.
- (3) Alle Erschließungsanlagen im Vorhabengebiet verbleiben im Eigentum der Vorhabenträgerin, dem auch die Unterhaltung und Pflege der Anlage obliegt.
- (4) Die Müllentsorgung innerhalb des Vorhabengebietes wird seit jeher durch die AWR gewährleistet. Die Schaffung eines gesonderten Müllsammelplatzes ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefordert worden.

## **§ 8 Immissionsschutz**

Der Betrieb ist so zu führen, dass die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für das betriebsbedingte Wohnen und auch das sonstige Wohnen im Nahbereich zum Betriebsgelände gewahrt wird. Insoweit wird auf die Ergebnisse der Anlage 6 verwiesen.

## **§ 9 Naturfachliche Maßnahmen**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Vorgaben des Umweltberichtes (Teil II der Begründung zum B-Plan) vollständig innerhalb der in § 3 (2) festgesetzten Frist umzusetzen.
- (2) Die Gemeinde Brodersby ist berechtigt, diese Maßnahmen selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte, auf Kosten der Vorhabenträgerin ausführen zu lassen, sofern die Vorhabenträgerin ihre Verpflichtung gemäß § 9 (1) nicht ausführt und eine von der Gemeinde zu setzende Nachfrist von drei Monaten verstrichen ist.

## **§ 10 Kostenträgerschaft**

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung des B-Plans anfallende Kosten. Hierzu gehören insbesondere:  
sämtliche Erschließungskosten, Kosten der Sicherstellung der Abwasserbeseitigung  
evtl. Kosten der Vermessung

Eine Beteiligung der Gemeinde am Erschließungsaufwand erfolgt nicht.

- (2) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche, im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bauleitpläne anfallende Kosten. Hierzu wurde separat ein Kostenerstattungsvertrag zwischen Gemeinde und der Vorhabenträgerin geschlossen, auf den verwiesen wird.
- (3) Die Kosten dieses Vertrages belaufen sich auf 378,00 € (63,00 €/Std. x 6,0 Stunden) und werden von der Vorhabenträgerin getragen.
- (4) Die Vorhabenträgerin hat die Kosten – soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist – entweder unmittelbar zu übernehmen oder der Gemeinde binnen eines Monats nach Rechnungslegung zu erstatten.

## **§ 11 Rechtsnachfolge**

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem etwaigen Vorhabenträgerwechsel, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem/r Rechtsnachfolger/in (neuer Vorhabenträger/in) mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
- (2) Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem/r etwaigen Rechtsnachfolger/in, soweit die Gemeinde sie nicht ausdrücklich und schriftlich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die gesetzlichen Regelungen des § 12 (5) BauGB bleiben unberührt.

## **§ 12 Haftungsausschluss**

- (1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keinerlei Verpflichtungen zur Aufstellung des B-Plans.

- (2) Für den Fall des Nichtzustandekommens oder der Aufhebung des B-Plans können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit des B-Plans der Gemeinde im Rahmen eines Normkontrollverfahrens festgestellt wird.
- (3) Verliert der B-Plan nach Eintritt der Wirksamkeit dieses Vertrages – aus welchem Rechtsgrund auch immer – seine Wirksamkeit und kann deshalb das in § 1 (2) genannte Vorhaben nicht innerhalb der in § 3 genannten Fristen verwirklicht werden, so sind beide Vertragsparteien berechtigt, von diesem Vertrag, innerhalb von drei Monaten, nachdem diese Umstände feststehen, zurückzutreten.

Die Vorhabenträgerin hat gegenüber der Gemeinde in diesem Fall keinerlei Ansprüche auf Erstattung von Aufwendungen, Schadensersatz oder aus sonstigem Rechtsgrund.

- (4) Die Kostenträgerschaft nach § 10 bleibt bei einem Rücktritt unberührt.
- (5) Noch nicht erfüllte Ansprüche der Gemeinde gemäß § 12 sind auch nach Rücktritt von der Vorhabenträgerin zu erfüllen; Erstattungen erfolgen insoweit nicht.
- (6) Jedoch verpflichtet sich die Gemeinde, der Vorhabenträgerin die ihr entstandenen Aufwendungen zu erstatten für den Fall, dass sie den B-Plan aus anderen als den in § 12 (6) S. 1 BauGB genannten Gründen aufhebt oder ändert. Dieser Anspruch setzt jedoch voraus, dass auf der Grundlage des B-Plans weder Gebäude errichtet noch Baugenehmigungen erteilt worden sind.

### **§ 13**

#### **Wirksamwerden, Schlussbestimmungen**

- (1) Dieser Vertrag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindevertretung Brodersby.
- (2) Der Vertrag wird, mit Ausnahme der sofort wirksamen Bestimmung in § 10 (Kostenträgerschaft), § 12 (Haftungsausschluss), § 13 (Wirksamwerden, Schlussbestimmungen), mit dem in Kraft treten des B-Plans, wirksam (aufschiebende Bedingung).
- (3) Die Vorhabenträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten,
  - a. wenn aus Gründen, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, nicht innerhalb eines Jahres nach Einreichung eines vollständigen Antrages für das in § 1 beschriebene Vorhaben eine Genehmigung erteilt worden ist.
  - b. wenn Umstände eintreten, durch die die erforderliche Wirtschaftlichkeit für die Durchführung des Projektes und damit des B-Plans nicht mehr gegeben ist.
- (4) Die §§ 10 und 11 (Kostenträgerschaft und Haftungsausschluss) bleiben von einer Rücktrittserklärung unberührt und bleiben trotz Erklärung des Rücktritts weiterhin wirksam.
- (5) Die gesetzlichen Kündigungs- und Anpassungsregelungen, insbesondere § 127 Landesverwaltungsgesetz, bleiben für beide Parteien unberührt.
- (6) Für Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages ist die Schriftform ausreichend, sofern nicht gesetzlich eine strengere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehend nicht.

- (7) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt das Wirksamwerden der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht.
- (8) Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Brodersby, den

---

Gemeinde Brodersby  
Dieter Olma  
(Bürgermeister)

---

XXX  
Vorhabenträgerin

ENTWURF