

Betreff

Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting
24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Gelting
für den Bereich Wackerballig-Ost
hier: Aufstellungsbeschluss

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

02.11.2023

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Sitzungstermin

Status

Infrastruktur- und Umweltausschuss der Gemeinde Gelting (Beratung und Empfehlung)

Ö

Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)

15.11.2023

Ö

Sachverhalt:

Der Ortsteil Wackerballig ist mit Hafen, Strand, Campingplatz und Ferienhausgebieten das Zentrum für Tourismus und Naherholung der Gemeinde Gelting. Im Rahmen des Ortskernentwicklungskonzeptes wurde herausgearbeitet, dass das touristische Potential Wackerballigs behutsam weiterentwickelt und gestärkt werden soll.

Zwei private Vorhabenträger möchten am östlichen Ortsrand von Wackerballig Ferienhausgebiete entwickeln. Ein Ferienhausgebiet soll nördlich der Straße Wackerballig, ein weiteres Ferienhausgebiet südlich der Straße Wackerballig errichtet werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelting ist am östlichen Ortsrand über die bestehenden Baugrundstücke hinaus nur südlich der Straße Wackerballig ein kleines Gebiet straßenbegleitend als Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt. Die Entwicklung der Ferienhausgebiete in dem vorgesehenen Umfang lässt sich aus der gegebenen Bauflächendarstellung nicht entwickeln.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der vorgesehenen touristischen Nutzung (Ferienwohnen) zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zur Schaffung von Baurecht ist parallel die Aufstellung von zwei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen (VB Nr. 22 und VB Nr. 25) vorgesehen.

Im März 2023 erfolgte im Rahmen einer Kreisbereisung die erste Abstimmung mit dem Kreis Schleswig-Flensburg (Regionalentwicklung, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde) sowie dem Innenministerium (Landesplanung und Referat Städtebau). Eine weitere touristische Entwicklung im OT Wackerballig ist aus landesplanerischer Sicht vorstellbar. Ziele der Raumordnung stehen dem konkreten Vorhaben nicht entgegen. Aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.08.2023 geht hervor, dass seitens der Behörden auf eine belastbare Standortbegründung Wert gelegt wird. Diese muss auch die im F-Plan noch nicht ausgeschöpften Bauflächendarstellungen im OT Wackerballig umfassen. Sollte für einzelne Flächen keine Entwicklungsperspektive gegeben sein, so ist die Rücknahme der Bauflächendarstellung zu prüfen.

Die Landesplanerische Stellungnahme ist im Grundsatz positiv, so dass die Aufnahme der Bauleitplanverfahren für den Bereich Wackerballig-Ost erfolgen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Für den Bereich Wackerballig-Ost, nördlich und südlich der Straße Wackerballig gelegen, wird die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich. Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Ferienhausgebieten geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung der Planung, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden soll das Planungsbüro GR Zwo, Flensburg beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB soll in Form einer Anhörung durchgeführt werden.

Anlagen:

Übersichtskarte