



Übersichtskarte M = 1 : 20.000 ©GeoBasis-De/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Gelting

26. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "Ferienhof Petersen"

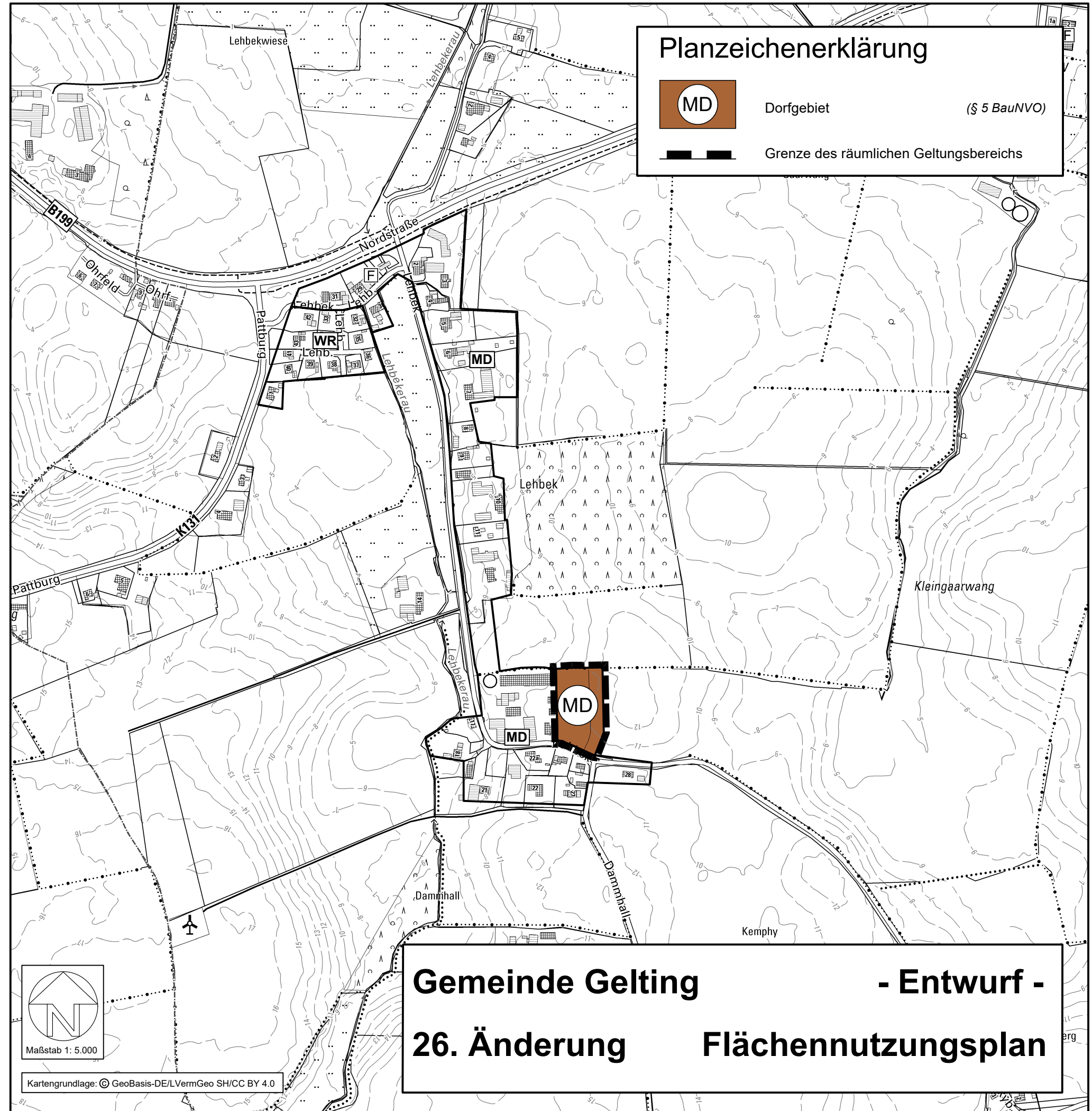
Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, Februar 2026)



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

Raum für Verfahrensvermerke



1 Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Lehbek, ein Ortsteil des ländlichen Zentralorts Gelting. Der Ortsteil ist durch eine Mischnutzung mit Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus und Wohnen geprägt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.

2 Planungserfordernis

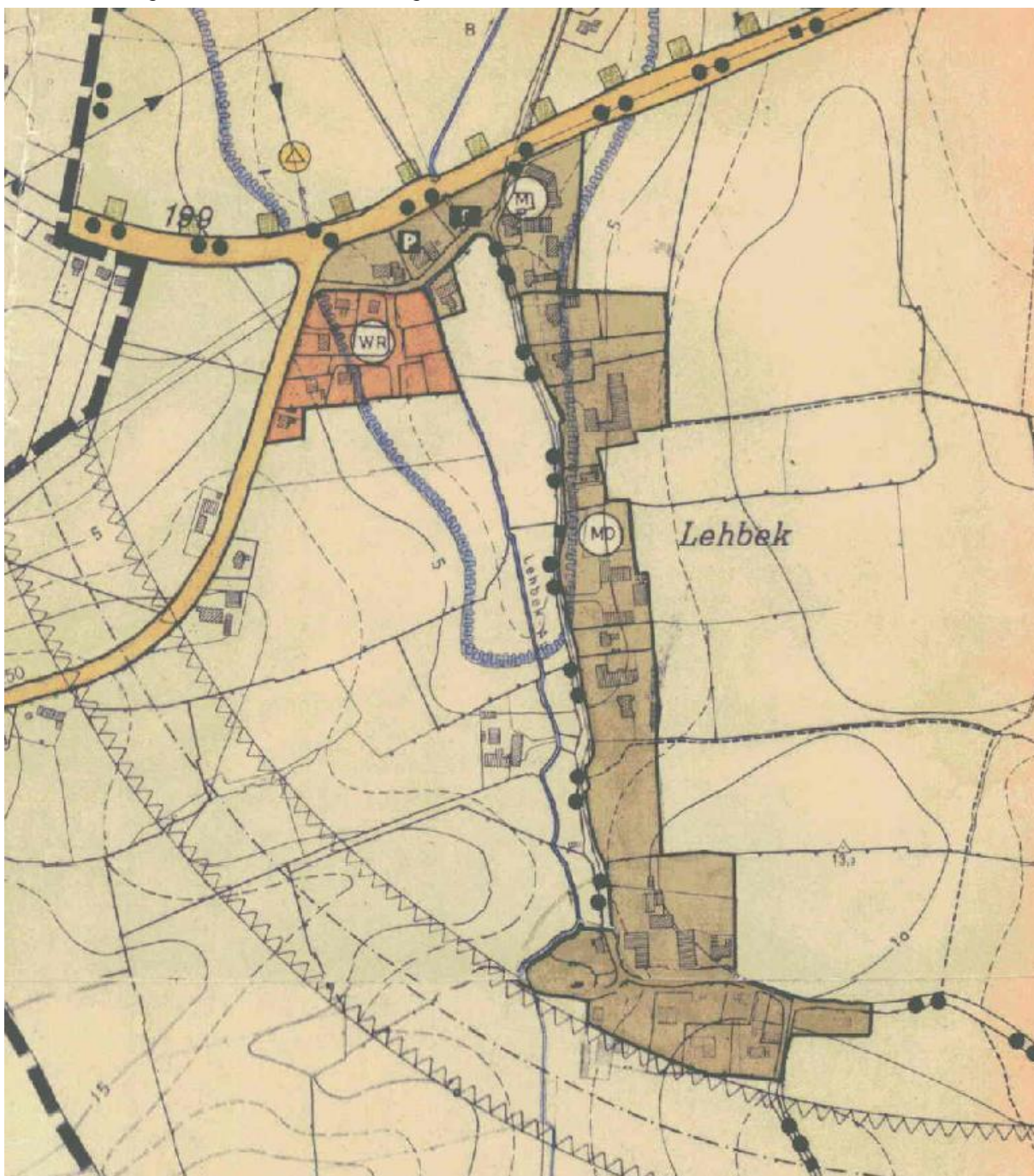
Für den Vollerwerbsbetrieb mit Getreideanbau und Tierhaltung ist jüngst ein Generationenwechsel erfolgt. Auf der Hofstelle sind neben dem Betriebsleiterwohnhaus, Wirtschafts- und Stallgebäude, ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen sowie zwei Blockhäuser mit Ferienwohnungen vorhanden. Bisher sind im Betriebsleitergebäude zwei kleine Ferienwohnungen untergebracht. Im Zuge des Generationenwechsels soll das Betriebsleiterwohnhaus umgestaltet werden und die Ferienwohnnutzung den heutigen Ansprüchen entsprechend in 3 Einzelgebäuden untergebracht werden. Zudem ist für den ehemaligen Betriebsleiter ein Altenteil geplant.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben.

Die Gemeinde Gelting verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan) aus dem Jahr 1973. Der Ortsteil Lehbek ist im geltenden F-Plan als Fläche für Dorfgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich am östlichen Rand von Lehbek ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Diversifizierung des Landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern und die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Zur Schaffung von Baurecht erfolgt parallel die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ferienhof Petersen“.

Abb. 1: Auszug F-Plan Gemeinde Gelting



3 Landesplanung - Regionalplanung

Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021

Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein bildet der Landesentwicklungsplan (LEP –Fortschreibung 2021).

Laut LEP ist die überplante Fläche dem ländlichen Raum zuzuordnen und liegt am Rande des Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen Strukturen aufgebaut werden (LEP S. 89). In den Regionalplänen sind diese Entwicklungsräume zu konkretisieren.

Regionalplanung

Nach dem Regionalplan Planungsraum V (2002) liegt der Ortsteil Lehbek in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Bereiche sind besonders für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur geeignet. Dabei sollen Neubauvorhaben möglichst an vorhandene Anlagen und Ortschaften angebunden werden.

Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Nach dem Entwurf für den Regionalplan Planungsraum I wird der Geltungsbereich innerhalb des Entwicklungsgebiets für Tourismus und Erholung liegen.

4 Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht

Im Jahr 2015 wurde für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus¹ erarbeitet. Im Rahmen des Masterplans erfolgte die detaillierte Bestandsaufnahme der touristischen Daten sowie der touristischen Infrastruktur. Anschließend wurde die Bewertung in drei Schritten durchgeführt: Thematische Kernattraktionen, raumbedeutsame Angebote sowie touristische Bedeutung der Gemeinden.

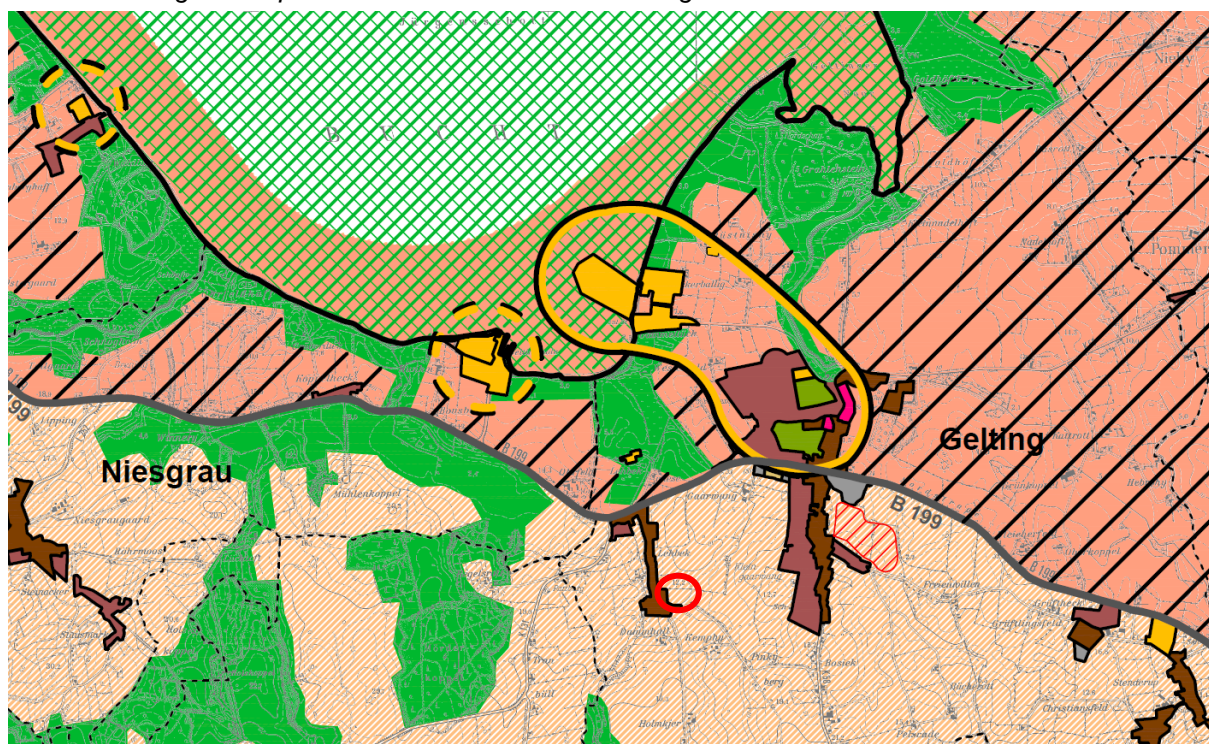
Die Gemeinde Gelting hat eine hohe touristische Bedeutung. Neben dem touristischen Schwerpunkt Wackerballig mit Hafen und Strand wird das Angebot durch Urlaub auf dem Bauernhof, Reiterurlaub auf Hofstellen ergänzt.

Um die touristische Entwicklung im Amtsgebiet zu steuern, wurde das Amtsgebiet in verschiedene Raumkategorien unterteilt, denen jeweils touristische Entwicklungsansätze zugeordnet wurden.

Der OT Lehbek liegt südlich der B 199 und gehört zu dem Bereich, der durch ländliche Erholung geprägt ist und ein vielfältiges Übernachtungsangebot in gewachsenen Strukturen aufweist. Der Bereich ist der Entdeckerzone zugeordnet. Es handelt sich um einen Raum mit begrenztem touristischem Entwicklungspotential.

¹ Vgl. Planungsgruppe Plewa: Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht (2015)

Abb. 2: Auszug Masterplan Tourismus – Plan Entwicklung



Auch in den Entdeckerzonen soll die Weiterentwicklung touristischer Infrastruktur ermöglicht werden. Mit dem Bau von drei Ferienhäusern soll das Standbein „Urlaub auf dem Bauernhof“ gesichert werden. Mit der Verlagerung der Ferienbetten aus dem Betriebsleiterwohnhaus an den östlichen Rand der Hofstelle wird den heutigen Ansprüchen der Feriengäste nach mehr Privatsphäre und dem Wunsch nach einem direkt an die Ferienwohnung anschließendem Freisitz entsprochen.

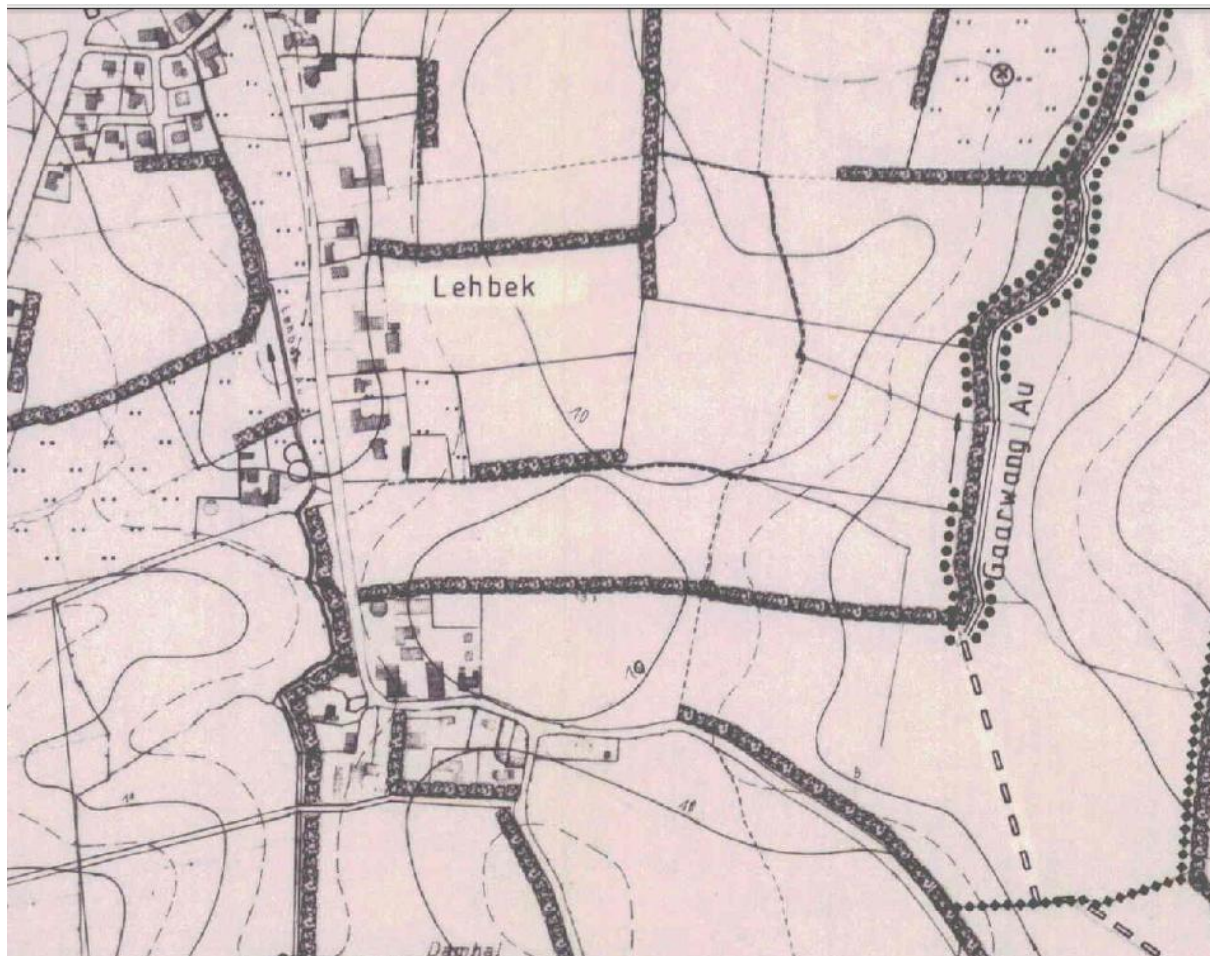
Es handelt sich somit um eine Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Angebots „Urlaub auf dem Bauernhof“. Somit wird mit dem hier skizzierten Vorhaben dem Entwicklungsansatz des Masterplans entsprochen. Das Vorhaben gilt als amtsweit abgestimmt.

5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Gelting (1997) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit im Osten angrenzender Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nördlich der Hofstelle ist ein Knick vorhanden, welcher nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG unter Schutz steht. Dieser ist durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gelting stellt keine Entwicklungsziele für den Geltungsbe-
reich dar.

Abb. 3: Auszug L-Plan Gemeinde Gelting



6 Standortalternativen

Bei der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Lehbek 24 handelt es sich um einen privilegierten Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, der sich über Jahrzehnte an diesem Standort mit seinen unterschiedlichen Standbeinen entwickelt hat. Die nun vorgesehene Entwicklung wird nicht mehr als mitgezogene Nutzung der Privilegierung bewertet, so dass ein Planungserfordernis besteht. Dennoch ist der unbedingte räumliche und funktionale Zusammenhang der geplanten Nutzungen mit dem Betrieb gegeben, so dass nur eine direkte Anbindung an die Hofstelle erfolgen kann. Aufgrund der Einbindung des Betriebsgeländes in den Straßenverlauf Lehbek und den vorhandenen Knick im Norden ist lediglich die Entwicklung in Richtung Osten möglich.

7 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Bereich der landwirtschaftlichen Hofstelle mit seinen Bestandgebäuden ist im Flächennutzungsplan bereits als Dorfgebiet dargestellt. Die Flächennutzungsplanänderung beschränkt sich auf die vorgesehene Erweiterungsfläche östlich der Hofstelle und soll ebenfalls als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt werden.

8 Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Lehbek.

Versorgungsmedien sind im Bestandsgebiet vorhanden. Für den Erweiterungsbereich sollen die vorhandenen Anschlüsse genutzt werden.

Für den Umgang mit Schmutzwasser / Oberflächenwasser und wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplanes als Teil des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ ist.

9 Natur und Landschaft

Zu der F-Planänderung 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 sind dabei vertieft untersucht worden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Tiere, Wasser, Orts- und Landschaftsbild) vorbereitet werden, dass diese aber grundsätzlich kompensationsfähig sind und somit durch planerische Regelungen auf nachgeordneter Ebene vermieden oder ausgeglichen werden können.

Somit ist das mit der Planung verfolgte Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Diversifizierung des Landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen, mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

10 Umweltbericht²

10.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Ortsteil Lehbek östlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb Petersen eine Fläche als Dorfgebiet MD ausgewiesen werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (1973) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Ausweisung verfolgt die Gemeinde Gelting das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Diversifizierung des Landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen und die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

² Der Umweltbericht wird bearbeitet durch das Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing.- Alke Buck, Sterup.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,5 ha.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 26, der zusätzlich die Fläche der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle umfasst.

10.2 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. <ul style="list-style-type: none"> – <i>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.</i>
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. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Im Plangebiet erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotopausstattung. Die Festsetzung ggfs. erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst auf Ebene des Bebauungsplanes.</i> <p>§ 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes, da die Planung auf der Ebene hinreichend konkretisiert ist.</i>
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. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Berücksichtigung der genannten Ziele kann erst bei hinreichender Konkretisierung der Planung durch Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.</i>
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. <ul style="list-style-type: none"> – <i>Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden (s. Schutzgut Boden)</i>
Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein)
Schutz, Erhaltung und Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen sowie schonender und werterhaltender Umgang mit diesen Kulturgütern. Die Gemeinden haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen. Hierzu gehören Baudenkmale, archäologische Denkmale, Gründendenkmale sowie bewegliche Kulturdenkmale <ul style="list-style-type: none"> – <i>Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale können zurzeit nicht festgestellt werden (Stellungnahme ALSH, 12.06.2025)</i>
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)
In der Umgebung des Plangebietes sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete vorhanden.

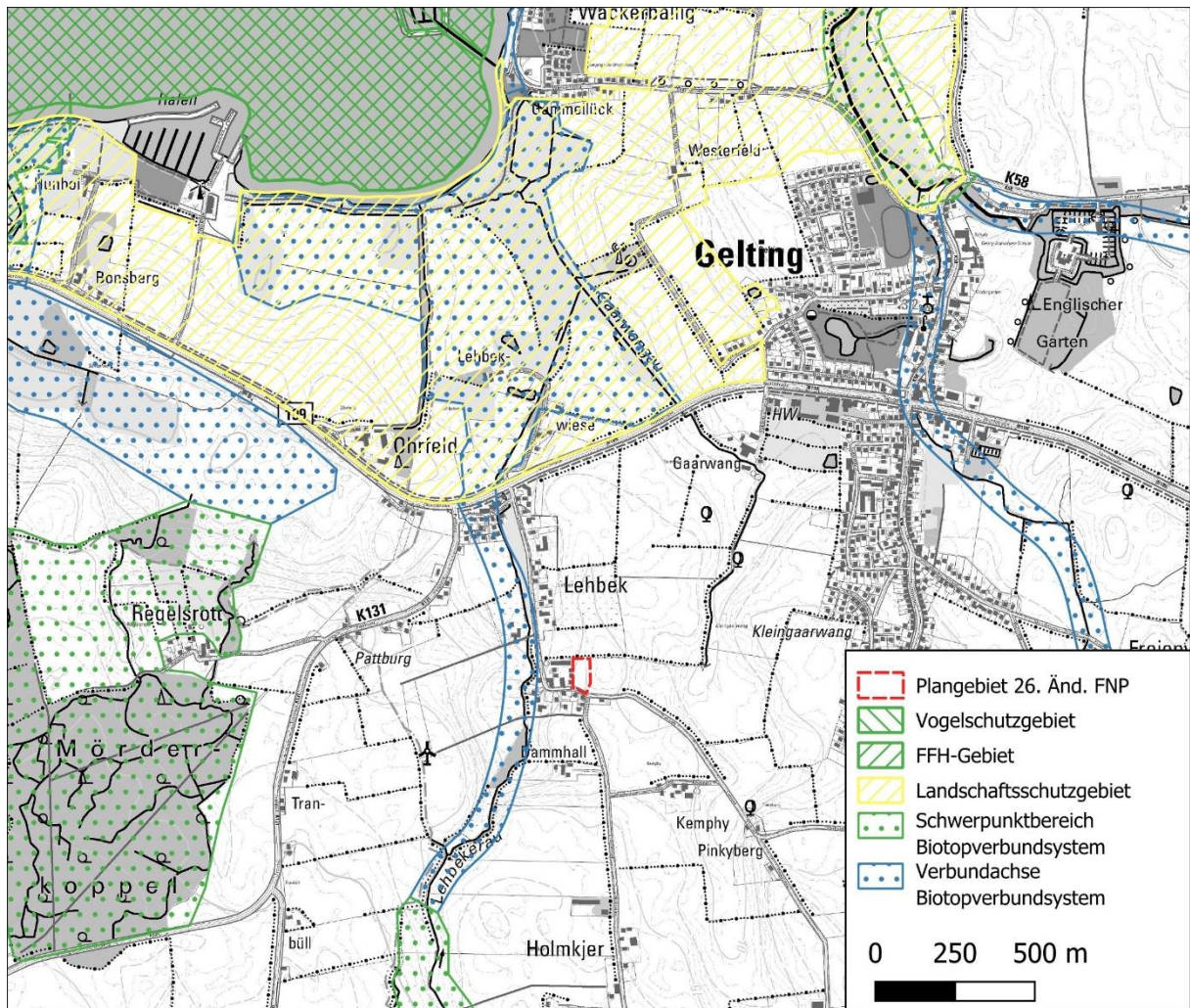
Schutzgebiete und Fachplanungen

Ca. 600 m nördlich des Plangebietes nördlich der B199 liegt das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde.

Ca. 1,5 km nördlich liegen das FFH-Gebiet Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk (1123-393) und das Vogelschutzgebiet Flensburger Förde (1123-491).

Westlich der Straße Lehbek verläuft eine Verbundachse des Biotopverbundsystem (Lehbeker Au mit angrenzenden Bereichen).

Abb. 4: Schutzgebiete und Biotopverbundflächen in der Umgebung des Plangebietes



Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020) finden sich folgende Darstellungen für das Plangebiet und die nahe Umgebung:

- Biotopverbundachse Lehbeker Au westlich der Straße Lehbek (s. o.)
- Gebiet mit besonderer Erholungseignung

Im Landschaftsplan der Gemeinde Gelting (1997) sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Entwicklungsziele dargestellt. Bestandsbezogen wird die Hofstelle mit ihrem Gebäudebestand sowie der im Norden verlaufende Knick dargestellt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gelting sieht an dieser Stelle eine bauliche Erweiterung der Hofstelle Richtung Osten nicht vor, stellt aber auch keine Entwicklungsziele dar, die der geplanten Erweiterung entgegenstehen.

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Da keine ökologisch hochwertigen Bereiche in Anspruch genommen werden, hat die Gemeinde Gelting entschieden, zugunsten der zukunftsfähigen Weiterentwicklung des touristischen Angebots auf dem landwirtschaftlichen Betrieb von den Aussagen der gemeindlichen Landschaftsplanung (Fläche für die Landwirtschaft – keine speziellen Entwicklungsziele) abzuweichen.

Das Erfordernis einer Fortschreibung der gemeindlichen Landschaftsplanung wird im vorliegenden Fall durch die Gemeinde Gelting nicht gesehen.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021) liegt das Plangebiet innerhalb eines großräumigen Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Dieselbe Darstellung („Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung“) findet sich im nachgeordneten Entwurf für den Regionalplan Planungsraum I (2023).

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelting (1973) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend ist der Bereich der Hofstelle bereits als Dorfgebiet dargestellt.

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VB Nr. 26 „Ferienhof Petersen“.

10.3 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden

Gemäß Bodenübersichtskarte 1:250.000 kommt im Plangebiet die Bodenart Sandlehm über Normallehm und die Bodentypengesellschaft Pseudogley-Parabraunerde mit Pseudogley und Pseudogley-Kolluvisol 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.

Die maximal mögliche Versiegelung erhöht sich durch die Ausweisung eines Dorfgebietes MD gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in mittlerem Ausmaß.

Bewertung

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden gelten grundsätzlich als erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit Bodenversiegelungen zu rechnen. Diese können bei entsprechendem Ausgleich als kompensationsfähig angesehen werden. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Fläche

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.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist zu prüfen, ob eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ist im Umweltportal SH im Rahmen der regionalen Bewertung mit „hoch angegeben.

Durch die Planung werden bisher nicht baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen (Flächenverbrauch). Innenentwicklungspotentiale stehen nicht zur Verfügung.

Die überplante Fläche schließt östlich an den baulichen Bestand der Hofstelle an, dadurch ist ein Siedlungsansatz bereits gegeben.

Bewertung

Der vorhandene Flächenbedarf kann hier nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden. Da die Entwicklung in direktem Anschluss an die vorhandene Bebauung erfolgt, wird diese als verträglich angesehen. Hochwertige landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringem Ausmaß (ca. 0,5 ha) in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Die maximal mögliche Versiegelung erhöht sich durch die Ausweisung Dorfgebiet MD gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in mittlerem Ausmaß.

Bewertung

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist mit Bodenversiegelungen (Vollversiegelung) zu rechnen. Im weiteren Planungsfortschritt wird (auf Ebene des Bebauungsplanes) konkretisiert, wie dem Erfordernis einer naturverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung entsprochen werden kann.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland (Pferdeweide), Paddock und Rasenfläche genutzt.

An der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Knick. Dieser unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG. Aufgrund der Kleinflächigkeit ist dieser auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar.

Bewertung

Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes MD kommt es gegenüber der derzeitigen Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft) nicht zu einem Verlust des Lebensraumes von Pflanzen

und Tieren. Der Knick an der nördlichen Plangebietsgrenze wird durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auf den Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ verwiesen. Zum derzeitigen Planungsstand sind keine unüberwindbaren Hindernisse in Bezug auf den Artenschutz gem. § 44 BNatSchG absehbar.

Biologische Vielfalt

Auf den von der Planung in Anspruch genommenen Flächen ist keine besondere biologische Vielfalt³ vorhanden. Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie ihrer natürlichen Lebensräume gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind demnach als nicht erheblich bzw. kompensationsfähig zu bewerten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Übergang vom Siedlungsraum in die freie Landschaft. Im Süden und Westen des Plangebietes sind Siedlungsflächen vorhanden, nach Osten und Norden schließt der freie Landschaftsraum an.

Durch die Umsetzung der Planung verschiebt sich die Siedlungsgrenze um etwa 40 m Richtung Osten und bildet dann eine Linie mit der südlich der Straße Lehbek vorhandenen Bebauung.

Bewertung

Durch die geplante Ausweisung eines Dorfgebietes MD verändert sich das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet.

Durch Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild minimiert.

Schutzgut Klima und Luft

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Freifläche, die direkt an den bebauten Bereich anschließt.

Aufgrund der ungehinderten Windexposition der Landschaft bestehen keine abgrenzbaren kleinklimatischen Sondergebiete (z.B. Kaltluftentstehungsräume).

³ 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

Durch die Planung entstehen keine relevanten Auswirkungen auf das Mikro- oder Makroklima oder die Frischluftversorgung des Ortsteils Lehbek.

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

Erholungsfunktionen

Die Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsnutzung wird durch die Umsetzung der Planung (Ferienhäuser) gestärkt.

Immissionsschutz

Im Rahmen einer Immissionsschutz-Stellungnahme hat die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein das geplante Vorhaben folgendermaßen bewertet:

Aufgrund der Zugehörigkeit der geplanten Ferienhäuser als wirtschaftliche Einheit zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Lehbek 24 als Betriebszweig „Urlaub auf dem Bauernhof“, sowie dem Altenteilerhaus ist eine weitergehende Begutachtung nicht erforderlich und es bestehen nach TA-Luft keine Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben.

Bewertung

Durch die Planung ist nicht mit umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines archäologischen Interessengebietes nach § 12 Abs. 2 Ziff. 6 DSchG.

Bewertung

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind derzeit nicht zu erkennen.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes MD erhöhen sich Versiegelungsgrad (Schutzgüter Boden und Wasser) und Flächenverbrauch (Schutzgut Fläche).

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Plangebiet, mit einer Fernwirkung ist nicht zu rechnen.

Die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen werden grundsätzlich als kompensationsfähig angesehen und sind durch Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes weitestgehend zu minimieren und verbleibende Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden örtlichen Netze.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine Regenrückhaltung in die Vorflut abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird der geplanten Kleinkläranlage zugeführt.

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

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 Planung sind keine relevanten Beeinträchtigungen des Mikro- oder Makroklimas zu erwarten.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht gegeben.

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Planung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, und nach § 1 Abs. 6 Buchst. f sind die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Gebäude werden nach dem Standard des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Das GEG enthält Vorgaben zum Gesamtenergiebedarf und zum Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung wie auch zum Wärmeschutz.

Weiterhin ist im Plangebiet ein verhältnismäßig geringer Versiegelungsgrad vorgesehen.

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 die Anlage der Gebäude und versiegelten 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.

10.4 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der F-Planänderung wird der Eingriff planungsrechtlich vorbereitet. Der eigentliche Eingriff und somit auch die Festsetzung von Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt jedoch erst auf der Ebene des B-Planes (s. Umweltbericht zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ der Gemeinde Gelting).

10.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes handelt kommen keine sinnvollen Standortalternativen in Frage.

10.6 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

Da diese geplante Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

10.7 Zusammenfassung

Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Ortsteil Lehbek östlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb Petersen eine Fläche als Dorfgebiet MD ausgewiesen werden. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (1973) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Ausweisung verfolgt die Gemeinde Gelting das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Diversifizierung des landwirtschaftlichen Betriebes zu schaffen und die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelting (1973) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes MD erhöhen sich Versiegelungsgrad (Schutzgüter Boden und Wasser) und Flächenverbrauch (Schutzgut Fläche).

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Plangebiet, mit einer Fernwirkung ist nicht zu rechnen.

Die durch die Planung vorbereiteten erheblichen Umweltauswirkungen werden grundsätzlich als kompensationsfähig angesehen und sind durch Festsetzungen auf der Ebene des Bebauungsplanes weitestgehend zu minimieren und verbleibende Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

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: Mengengewirtschaftung, 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)

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (2020)
- Landschaftsplan der Gemeinde Gelting (1997)
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021)
- Regionalplan für den Planungsraum V (2002)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Gelting (1974)

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gelting, am

Bürgermeister