

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. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die landwirtschaftliche Hofstelle des Ferienhofes Petersen, Lehbek 24 mit den Bestandsgebäuden sowie dem Erweiterungsgebiet zur Errichtung von drei Gebäuden mit Ferienwohnungen sowie einem Alterteilerhaus.

Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des Flurstücks 59/7, Flur 18 der Gemarkung Gelting und weist eine Fläche von ca. 1,4 ha auf.

2 Planungserfordernis – Entwicklung der Planung

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.

Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Diversifizierung des Landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen und die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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.

Ankerpunkt für das geplante Vorhaben und entscheidendes Argument für den Standort ist die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle Lehbek 24. Aus diesem Grund wird der Bereich der Hofstelle in den Plangeltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um eine sachnotwendige Ergänzung, um den räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle und der geplanten Erweiterung sicherzustellen.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). 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. Daher wird parallel zum Bebauungsplan die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird.

3 Nutzungskonzept

Bei der Hofstelle handelt es sich um einen Angeliter Dreiseithof. Auf dem Vollerwerbsbetrieb erfolgt Getreideanbau und Tierhaltung (Schweine, Ziegen, Pferde). Zusätzlich zu der Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden im OT Lehbek ist ein Stall des Hofes ca. 700 m südlich des OT Lehbek gelegen. Bereits in dritter Generation wird darüber hinaus „Urlaub auf dem Bauernhof“ angeboten.

Die Hofanlage besteht aus dem Betriebsleiter-Wohngebäude sowie Stall- und Wirtschaftsgebäuden, einem Wohngebäude und zwei Blockhäusern/ Ferienwohnen.

Bisher sind in dem Betriebsleiterwohnhaus zwei Ferienwohnungen untergebracht.

Zahl der Gästebetten Bestand

Ferienwohnungen Bestand im Betriebsleiterhaus (*entfallen nach Realisierung*):

- *Ferienwohnung 1, 62 m², 5 Betten*
- *Ferienwohnung 2: 56 m², 4 Betten*

Blockhäuser

- *Blockhaus Ferienwohnung 1, 60 m², 5 Betten*
- *Blockhaus Ferienwohnung 2, 60 m², 5 Betten*

Gesamtbettenzahl im Bestand: 19 Betten

Foto 1



Betriebsleiterwohnhaus Ferienhäuser Bestand

Wohngebäude

Abb. 1: Lageplan Bestand und Planung



Quelle: Luftbild mit Flurstücksgrenzen DA Nord, bearbeitet

Planung

„Urlaub auf dem Bauernhof“ ist bereits seit den 1960er Jahren ein wichtiges wirtschaftliches Standbein des Betriebes. Dies erfordert in regelmäßigen Abständen das Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Feriengäste. Die im Betriebsleiterwohnhaus untergebrachten Ferienwohnungen (2) entsprechen hinsichtlich Größe, Einbindung in den Gebäudebestand und Ausstattung nicht mehr den Anforderungen der heutigen Gästegeneration und können auch nicht an die aktuellen baurechtlichen Bestimmungen des Brandschutzes angepasst werden.

Im Zuge des Generationenwechsels soll das Betriebsleiterwohnhaus umgestaltet werden und die Ferienwohnnutzung den heutigen Ansprüchen entsprechend in Form von 3 Einzelgebäuden östlich der bestehenden Blockhäuser mit Ferienwohnungen untergebracht werden. Daher ist die Errichtung von zwei Gebäuden mit Ferienwohnung für bis zu 6 Personen (Bruttogrundfläche ca. 243 m², eingeschossig) sowie einem Tiny Haus mit einer Ferienwohnung für bis zu 3 Personen (Bruttogrundfläche ca. 130 m², eingeschossig) vorgesehen.

Zahl der Gästebetten Planung

Blockhäuser Ferienwohnungen Bestand

- Blockhaus 1, 60 m², 5 Betten
- Blockhaus 2, 60 m², 5 Betten

Gebäude mit Ferienwohnungen geplant

- Gebäude Nord, 243 m², 6 Betten
- Gebäude Mitte, 243 m², 6 Betten
- Gebäude Süd, 130 m², 3 Betten

Gesamtbettenzahl geplant: 25 Betten

Die östlich der bestehenden Blockhäuser bestehende Spielwiese soll als zentrales und verbindendes Element der Gesamtanlage für die Feriengäste bestehen bleiben und aufgewertet werden. Ergänzend ist im Norden der Spielwiese ein Gebäude (Bruttogrundfläche ca. 112 m²) für Gemeinschaftsnutzungen der Ferienwohnungen (Aufenthalt, Sauna) geplant.

Aufgrund des Generationenwechsels und der weiterhin unterstützenden Tätigkeit des ehemaligen Betriebsleiters ist im Bereich der Hofstelle ein Altenteil vorgesehen. Nach Einschätzung der Bauaufsichtsbehörde ist für das geplante Altenteilerwohnhaus keine Privilegierung nach § 35 BauGB gegeben, da neben dem Betriebsleiterwohnhaus ein zweites Wohngebäude vorhanden ist.

Das am östlichen Rand der Hofstelle vorhandene Wohngebäude ist nicht barrierefrei und lässt sich auch nicht dementsprechend umbauen. Zudem handelt es sich bei den Mietern um Arbeitskräfte des Betriebs. Es besteht ein gewichtiges Betriebsinteresse, die Mitarbeiter auch weiterhin an die Hofstelle zu binden und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Um einen bedarfsgerechten, barrierefreien Alterswohnsitz schaffen zu können, ist am östlichen Rand des Plangebiets ein neues Altenteilerwohnhaus vorgesehen. Das Altenteilerhaus ist zwingend in unmittelbarer Nähe der Hofstelle zu errichten, um die Mitarbeit im Betrieb auch in Zukunft fortlaufend und flexibel gewährleisten zu können.

4 Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit der vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle in Gelting Lehbek ist die Modernisierung und der Ausbau des Standbeins Urlaub auf dem Bauernhof geplant. Bei den geplanten Vorhaben handelt es sich um Bausteine, die in direktem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Lehbek 24 stehen. Sowohl die bestehenden Ferienwohnungen als auch die geplanten Ferienwohnungen werden direkt vom Betriebsleiter vermietet.

Auf der Betriebsstätte sind 3 Stallbereiche mit Mastschweinen sowie Pferde, Ziegen, Hühner und Kleintiere vorhanden. Die unmittelbare Nähe zur Tierhaltung macht dabei den Reiz für das Angebot „Urlaub auf dem Bauernhof“ aus.

Um zu überprüfen, ob die vorgesehene Planung in einem möglichen Konflikt zu der bestehenden Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme eingeholt¹ (vgl. Anlage). In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass nach der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA-Luft) vom 18. August 2021, Punkt 2.1 hinsichtlich der Geruchsimmissionen Wohnungen nicht zu berücksichtigen sind, die dem emittierenden Betrieb zuzuordnen sind.

Dies gilt auch für die Wohnnutzung von Mietern auf Hofstellen mit Tierhaltung. Diese sind genauso zu beurteilen wie die auf der Hofstelle wohnenden Personen. Die Wohnungen der Mieter teilen das Schicksal der Hofstelle. Auch die Nutzung der Mietsache ist mithin mit der „Geruchshypothek“ der Hofstelle belastet.² Analog ist dies auch für die Nutzung von Ferienwohnungen auf einem landwirtschaftlichen Betrieb zu bewerten, die der Gast gezielt und freiwillig aufsucht, um das Leben auf dem Lande zu erfahren.

So kommt auch die Immissionsschutz-Stellungnahme zu der Beurteilung, dass *„aufgrund der Zugehörigkeit der geplanten Ferienwohnungen als wirtschaftliche Einheit zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Lehbek 24 als Betriebszweig „Urlaub auf dem Bauernhof“, sowie dem Altenteilerhaus eine weitergehende Begutachtung nicht erforderlich ist und nach TA-Luft keine Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen.“*

¹ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Immissionsschutz-Stellungnahme vom 30.05.2025

² Vgl. OVG NRW, Urteile vom 01.06.2015, Az.: 8 A 1487/14, 8 A 1577/14 und 8 A 1760/13 und BVerwG, Urteil vom 27.06.2017, Az.: 4 C 3.16

5 Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Weitere Festlegungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aus dem Durchführungsvertrag.

Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der bestehenden Hofstelle mit landwirtschaftlichem Betrieb und dazugehörigem Wohngebäude sowie Ferienwohnungen (Urlaub auf dem Bauernhof) ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Die genehmigten und ausgeübten Nutzungen entsprechen auch weiterhin diesem Baugebietstypus, so dass für die bestehende Hofstelle die Festsetzung als Dorfgebiet erfolgt. Wie bisher – als privilegierter Betrieb - soll auch im Rahmen des festgesetzten Dorfgebiets eine Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen können. Für den Erweiterungsbereich war zunächst vorgesehen ein Sondergebiet, das der Erholung dient „Ferienwohnen“ nach § 10 BauNVO auszuweisen. Davon wird nunmehr abgesehen und auch für die Erweiterung als Baugebiet Dorfgebiet gewählt. Nach §13 a BauNVO gehören Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) in Dorfgebieten nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Im Dorfgebiet gehören Ferienwohnungen somit zu den allgemein zulässigen Nutzungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Schaffung von Ferienwohnungen auf der Erweiterungsfläche und damit die Verlagerung aus dem Haupthaus ermöglicht. Um sicherzustellen, dass die Ferienwohnnutzung zukünftig auf das Teilgebiet 2 beschränkt bleibt, werden Ferienwohnungen für die Teilgebiete 1 und 3 ausgeschlossen.

Mit Festsetzung eines Dorfgebiets für den gesamten Geltungsbereich wird zudem der räumlich-funktionale Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Hofstelle betont.

Im Zusammenspiel mit dem bedingten Baurecht (§ 12 Abs. 3a BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB) sind innerhalb der Grenzen des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die Erweiterungsfläche ist festgelegt, dass dort die geplanten Nutzungen 3 Gebäude mit Ferienwohnen, ein Haus für gemeinschaftliche Nutzungen des Ferienwohnens sowie ein Alttenteilerhaus zulässig sind. Eine weitergehende Ausdifferenzierung des Nutzungskatalogs Dorfgebiet ist daher entbehrlich.

Die Zulässigkeit von Anlagen für den ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen richtet sich nach den §§ 12 und 14 BauNVO, so dass hier keine gesonderte Festsetzung erfolgt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe erfolgen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird baufensterbezogen festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche ermittelt sich dabei folgendermaßen:

Dorfgebiet (MD)			
Hauptgebäude / Hauptnutzung		Nebengebäude / befestigte Flächen	
Teilgebiet 1 Bestand			
Betriebsleiterwohngebäude	195 m ²	Güllebehälter	215 m ²
Schweinstall	850 m ²	Hofffläche, Zufahrten	2.270 m ²
Stall	180 m ²		
Stall	465 m ²		
Maschinenhalle	375 m ²		
Wohngebäude	200 m ²		
<i>Zwischensumme Teilgebiet 1 Bestand</i>	<i>2.585 m²</i>		<i>2.268 m²</i>
Teilgebiet 1: Grundfläche 4.853 m² (+ Entwicklungspuffer) = gerundet 5.000 m²			
Teilgebiet 2 + 3 (Bestand und Planung)			
Blockhaus 1	75 m ²		
Blockhaus 2	75 m ²		
Gebäude 1 Ferienwohnung	250 m ²	Stellplätze, Zufahrt,-wegungen	400 m ²
Gebäude 2 Ferienwohnung	250 m ²		
Tiny House Ferienwohnung	130 m ²		
Gemeinschaftshaus	115 m ²		
Wohngebäude Altenteil	280 m ²	Garage, Zufahrt	110 m ²
<i>Zwischensumme Teilgebiete 2 + 3</i>	<i>1.175 m²</i>		<i>510 m²</i>
Teilgebiete 2+ 3: 1.687 m² = gerundet 1.700 m²			
Grundfläche gesamt 6.700 m²			

Das Dorfgebiet weist eine Größe von 13.756 m² auf. Bei einer Gesamtgrundfläche von 6.700 m² wird eine GRZ von 0,49 (inklusive Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) erreicht. Der Orientierungswert für Dorfgebiete nach § 17 BauNVO wird somit eingehalten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand sowie den Höhen der geplanten Gebäude. Insgesamt wird eine landschaftsgerechte Höhenentwicklung gewährleistet.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baugrenze richtet sich in weiten Teilen nach dem vorhandenen Gebäudebestand (Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude, Blockhäuser). Zusätzlich sind Baufenster für die Neubebauung vorgesehen.

Grünfestsetzungen

Neben den baulich genutzten Flächen im Dorfgebiet wird die zentral zwischen der Ferienwohnnutzung gelegene Spielwiese als private Grünfläche festgesetzt.

Gegenüber dem offenen Landschaftsraum soll in Richtung Osten eine Eingrünung mit Einzelbäumen erfolgen.

Zu dem im Norden des Plangebiets vorhandenen unter Schutz stehenden Knick wird eine 2 m breite Knickschutzzone festgesetzt, die zukünftig bei der Neuerrichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu berücksichtigen ist.

Verkehrsfläche

In den Geltungsbereich aufgenommen ist als öffentliche Verkehrsfläche ein Teil der Straße Lehbek soweit diese direkt an den neuen Zufahrtbereich angrenzt.

Örtliche Bauvorschriften

Ausgeschlossen werden glänzende oder reflektierende Materialien der Dachflächen, um so eine übermäßige Fernwirkung der Dachlandschaft zu vermeiden.

Durchführungsvertrag

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

- Kostentragung (für das Verfahren, die Umsetzung des Vorhabens, Folgekosten)
- Festlegung von Durchführungsfristen
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sicherung der Ferienwohnnutzung (grundbuchrechtliche Sicherung; Unterlassungsverpflichtung der Nutzung als Wochenendhaus, als Dauer- oder Zweitwohnsitz)
- Unterlassungsverpflichtung, das belastete Grundstück zum Zwecke der Veräußerung einzelner Parzellen an Dritte zu teilen oder (ideeles) Teileigentum zu bilden
- Kostenübernahme für die Ausgleichsmaßnahmen (Ökokonto) und sonstiger umweltbezogener Maßnahmen nach Maßgaben B-Plan / Umweltbericht; Monitoring

6 Nachrichtliche Übernahmen

Knick

Der am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandene Knick unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG und wird dementsprechend als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

7 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Lehbek. Eine Änderung der bestehenden Zufahrten zur Hofstelle und dem Wohngebäude sind nicht geplant. Zusätzlich sind zwei Zufahrten für die Stellplatzanlage der Ferienwohnungen und zum Altenteiler vorgesehen.

Versorgung

Das Plangebiet ist bereits mit Versorgungsmedien (Strom, Frischwasser, Telekom) erschlossen. Für den Erweiterungsbereich werden die vorhandenen Anschlüsse genutzt.

Der Wasserzweckverband Ostangeln weist daraufhin³, dass nach Erschließung der Baugrundstücke keine Überbauung der Trinkwasserrohrleitungen erfolgen darf.

Entsorgung

Zu der Planung liegt ein Entwässerungskonzept vor.

Oberflächenwasser

Das Oberflächengefälle der bestehenden Hofstelle verläuft in Richtung Westen. Für den Erweiterungsbereich verläuft das Gefälle in Richtung Osten. Daher wurden die Hofstelle mit bestehenden Ferienhäusern und die Erweiterungsfläche mit geplanten Neubauten getrennt betrachtet.

Das auf der Erweiterungsfläche mit geplanten Neubauten anfallende Regenwasser wird gesammelt und in einem unterirdischen Regenrückhaltebecken (Rückhaltevolumen 25,7 m³) zusammengeführt. Von dort wird das gesammelte Oberflächenwasser über eine zu erstellende Leitung gedrosselt der Vorflut „Gaarwang Au“ zugeführt. Die Einleitmenge ist auf 5 l / s zu beschränken.

Schmutzwasser

Das für den Bestand anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Kläranlage gereinigt. Das bestehende Entwässerungssystem für die Bestandsbauten bleibt unverändert. Das Schmutzwasser der geplanten Gebäude auf der Erweiterungsfläche wird einer neuen Kleinkläranlage zugeführt und gesammelt. Das gereinigte Schmutzwasser soll über die neue Vorflutleitung der Vorflut „Gaarwang Au“ östlich des Plangebiets zugeführt.

8 Natur und Landschaft

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 daraus resultierender Ausgleichserfordernisse, 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 durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen vermieden bzw. ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu gewärtigen sind.

³ Stellungnahme des Wasserzweckverbands Ostangeln vom 08.07.2025

9 Umweltbericht⁴

9.1 Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Plangebiet liegt im Süden des Geltinger Ortsteils Lehbek.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, auf dem bereits in der 3. Generation Urlaub auf dem Bauernhof angeboten wird. Aufgrund eines Generationenwechsels sollen die bisher im Hauptgebäude untergebrachten Ferienwohnungen in Form von Ferienhäusern an den östlichen Rand der Hofstelle ausgelagert werden und eine geringfügige Kapazitätserweiterung erfolgen. Weiterhin ist südlich der geplanten Ferienhäuser der Bau eines Altenteiles geplant.

Über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ soll die zukunftsfähige Weiterentwicklung des touristischen Angebots auf dem landwirtschaftlichen Betrieb ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 1,4 ha.

Im Parallelverfahren erfolgt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung festgesetzt. Zum Ausgleich werden entsprechende Maßnahmen definiert.</i> <p>§ 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz)</p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgte eine Relevanzprüfung sowie die Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen auf Artengruppen-Niveau</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 Bodenversiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ein Mindestmaß reduziert.</i>

⁴ bearbeitet durch Büro Naturaconcept, Dipl.-Ing- Alke Buck, Sterup

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. – <i>Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden (s. Schutzgut Boden)</i>
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. – <i>Da eine Versickerung auf der Fläche wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, wird das auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser über eine Regenrückhaltung in die Vorflut eingeleitet.</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, Gründenkmale sowie bewegliche Kulturdenkmale – <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.

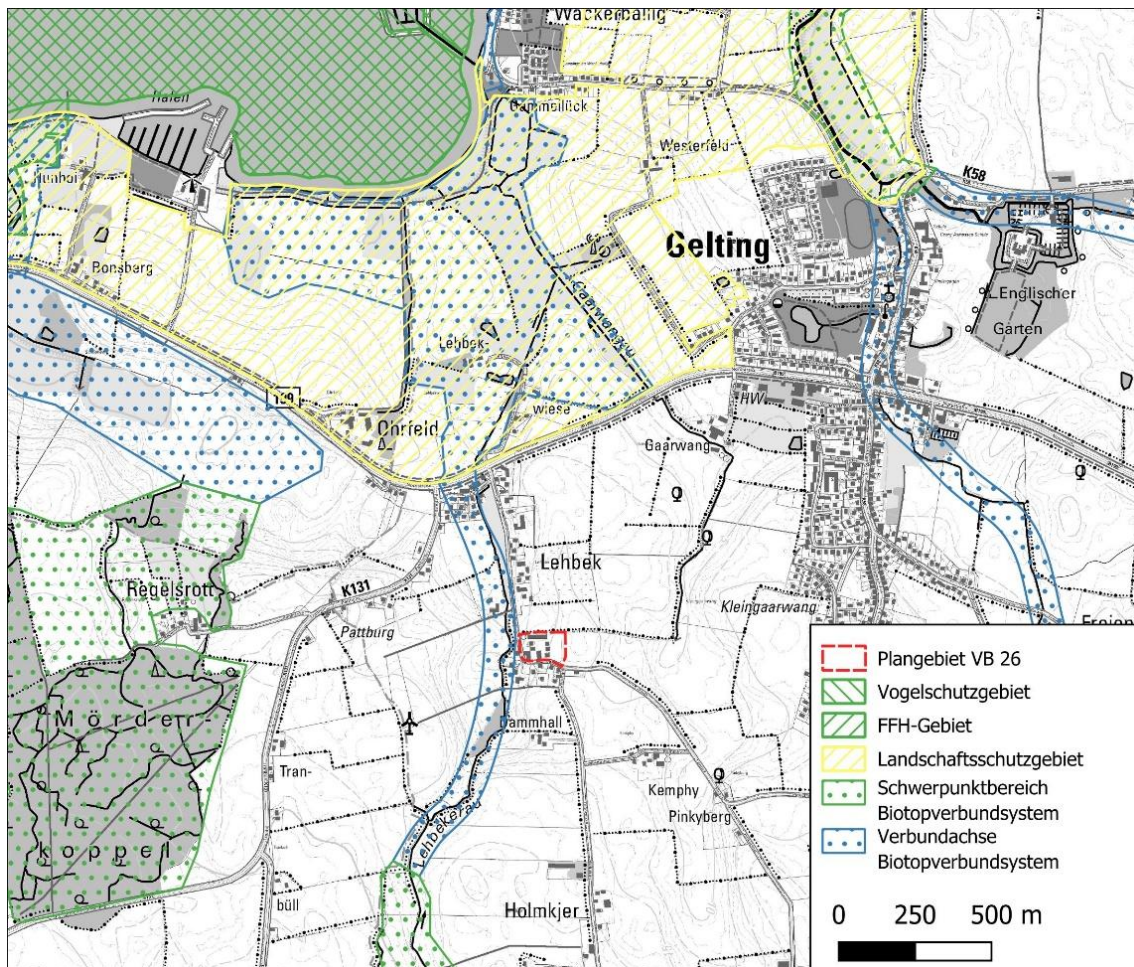
Schutzgebiete

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. 2: 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 Dorfgebiet (Hofstelle) bzw. Fläche für die Landwirtschaft (Bereich östlich der Hofstelle) dargestellt. Im Parallelverfahren erfolgt die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes für den östlichen Teil des Plangebietes.

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

Schutzgut Boden

Bestand

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

Im Bereich der vorhandenen Hofstelle sind bereits zahlreiche Gebäude und befestigte Flächen vorhanden. Die Flächen östlich der Hofstelle werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird anlagebedingt die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet ermöglicht. Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium sowie als Standort für Vegetation und als Archiv der Kulturgeschichte verloren.

Bewertung

Die geplanten Versiegelungen haben einen vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zur Folge und führen somit zu erheblichen Auswirkungen und sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (s. E+A-Bilanz).

Schutzgut Fläche

Bestand

Das Plangebiet umfasst zum überwiegenden Teil den bereits baulich vorgeprägten Bereich der bestehenden Hofstelle. Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein ca. 50 m breiter Streifen (ca. 0,4 ha) bisher nicht baulich geprägter Fläche in Anspruch genommen. Der Bereich wird als Grünlandfläche (Pferdeweide) und Ackerfläche genutzt.

Für den östlichen, landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangebietes wird im Rahmen der regionalen Bewertung die natürliche Ertragsfähigkeit mit „hoch“ angegeben.

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

Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird durch die Planung nur in sehr geringem Ausmaß in Anspruch genommen. Da durch die Planung nur ca. 0,4 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen werden, kommt es durch die Umsetzung der Planung zu einem Flächenverbrauch in geringem Ausmaß.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Bestand

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im überplanten Bereich befinden sich ebenfalls keine bestehenden Verrohrungen, Rohrleitungen und Anlagen (Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Hunau-Lehbeker Au vom 08. Juli 2025).

Das im Bereich der vorhandenen Hoffläche auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandenen Entwässerungsleitungen Richtung Westen abgeleitet.

Auswirkungen

Anlagebedingt wird durch Überbauung und Versiegelung die Grundwasserneubildung im Bereich der geplanten Neubauten unterbunden.

Gemäß Entwässerungskonzept für den neu zu bebauenden östlichen Teil des Plangebietes wird das Regenwasser gesammelt und über eine an der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Leitung einem im Südosten des Plangebietes gelegenen unterirdischen Regenrückhaltebecken zugeführt. Das gesammelte Oberflächenwasser wird über eine zu bauende Vorflutleitung an eine vorhandene Vorflutleitung des Wasser- und Bodenverbandes Hunau geleitet und darüber in die Gaarwang Au eingeleitet. Durch das geplante Regenrückhaltebecken kann die Einleitmenge auf max. 5,0 l/s beschränkt werden.

Bewertung

Die geplante Bebauung im Plangebiet führt zu erhöhtem Abfluss von Oberflächenwasser. Da aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist, muss das auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser in die Vorflut eingeleitet werden. Durch das geplante Regenrückhaltebecken kann die Einleitmenge auf max. 5,0 l/s beschränkt werden.

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bestand

Im Bereich der vorhandenen Hofstelle sind zahlreiche Gebäude und versiegelte Flächen vorhanden (Biotoptyp - SDs/SDp, Siedlungsfläche mit dörflichem Charakter und landwirtschaftliche Produktionsfläche). Die Hofstelle wird im Norden durch einen Schweinestall begrenzt, nördlich davon verläuft ein Knick, östlich befindet sich ein Paddock für Pferde. Nach Norden zum Schweinestall ist ein aufgeschütteter Wall mit Ziergehölzen vorhanden. Nahe des Walls steht eine größere Eiche (Stammumfang ca. 1,60 m). Im Westen, an der Straße Lehbek steht, überwiegend auf dem Straßengrundstück, eine Baumreihe (v.a. Linden). Nördlich der dortigen Zufahrt zum Betriebsgelände steht eine dreistämmige Kastanie. Im Osten der Gartenfläche stehen die beiden vorhandenen Ferienhäuser.

Der zu bebauende Bereich östlich des landwirtschaftlichen Betriebes wird aktuell als Pferde-
weide (Biotoptyp Gay - artenarmes Wirtschaftsgrünland, ca. 2000 m²) und Ackerland (Bio-
toptyp AAy - Intensivacker, ca. 1200 m²) genutzt.

Abb. 3: Bestand Biotoptypen im Plangebiet

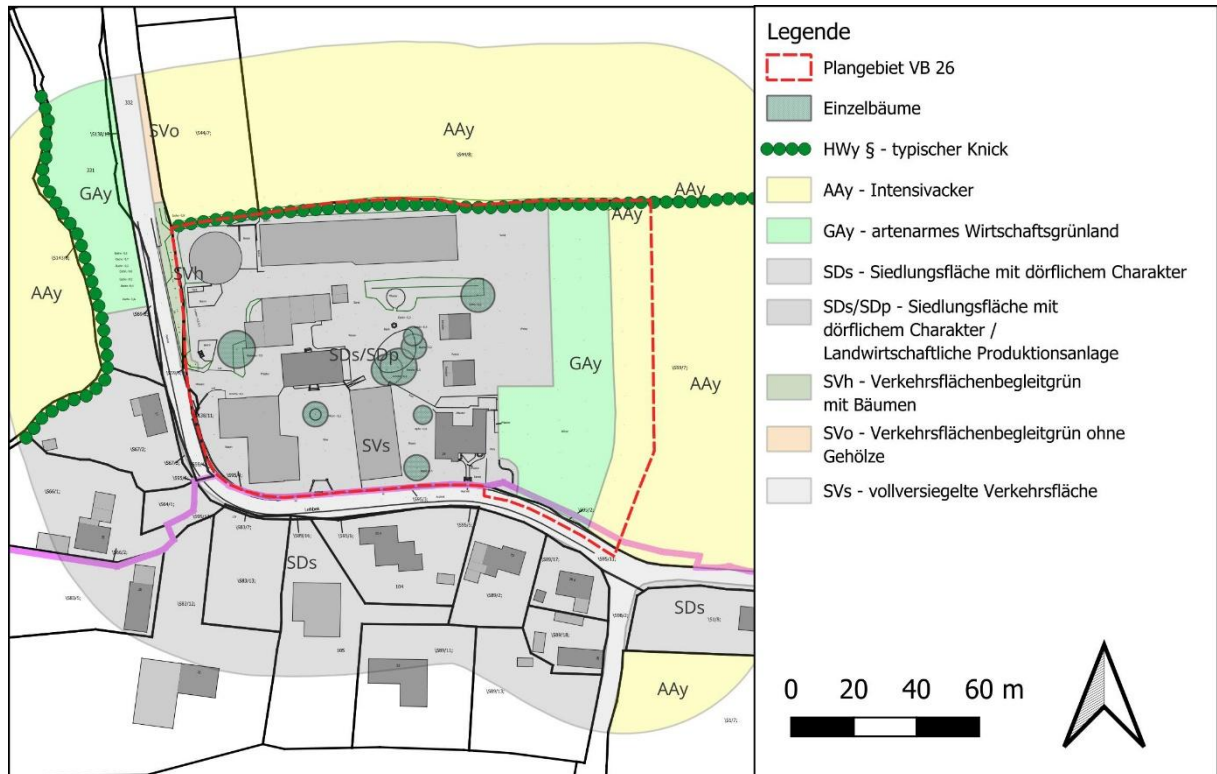


Foto 2: Gartenfläche mit vorhandenem Ferienhaus
Blickrichtung Osten



Foto 3: nördlicher Teil der Gartenfläche mit
freistehender Eiche, Blickrichtung Osten



Foto 4: östlicher Teil der Gartenfläche, Blickrichtung Osten



Foto 5: östlicher Teil der Gartenfläche, Blickrichtung Süden



Foto 6: Baumreihe an der Straße Lehbek, Blickrichtung Norden

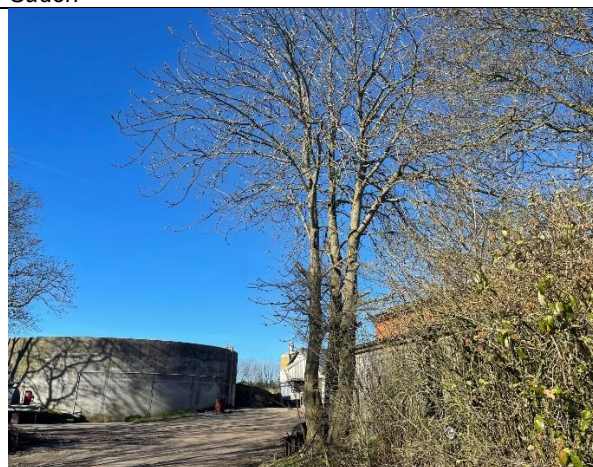


Foto 7: Kastanie nördlich der Zufahrt, Blickrichtung Norden

Auswirkungen

Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Bis auf den Knick (Biotoptyp HWy – typischer Knick) an der nördlichen Plangebietsgrenze sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Der Abstand des vorhandenen Schweinestalles zum Knickfuß beträgt 1,50 m bis 2,50 m.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu rechnen, da weder naturnahe Bereiche noch Gehölzbestände in Anspruch genommen werden. Für zukünftige bauliche Anlagen ist eine Knickschutzzone von 2 m Abstand zum Knickfuß einzuhalten.

Schutzgut Tiere

Lichtemissionen können negative Auswirkungen auf Tiere (v.a. nachtaktive Insekten) haben. Gemäß § 41a BNatschG sind fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Es wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Bewertung gem. § 44 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, erfolgte eine Relevanzprüfung anhand einer Ortsbegehung und aufgrund einer Potenzialanalyse.

Weiterhin erfolgte eine Datenabfrage beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume. Die Auswertung des Artkatasters LANIS-SH (Stand 07.04.2025) hat ergeben, dass im weiteren Umfeld des Plangebietes keine relevanten Fundpunkte vorhanden sind.

Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist östlich anschließend an das Hofgelände eines landwirtschaftlichen Betriebes auf einer Rasenfläche/Intensivgrünland bzw. Ackerfläche der Neubau von drei Ferienhäusern und einem Altenteil geplant.

Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung wird ermittelt, für welche der potenziell vorkommenden Arten eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben bewertet werden muss.

Auf der Grundlage der vorhandenen Biotoptypen bietet das Plangebiet Potenzial für das Vorkommen folgender Tierarten:

- Fledermäuse (Gebäudebestand, Baumhöhlen, Flugrouten)
- Vögel (Gebäudebestand, Gehölzstrukturen)

Aufgrund der intensiven Nutzung und der vorhandenen Vertikalstrukturen (Gebäude, Gehölze) kann ausgeschlossen werden, dass die Grünflächen eine Bedeutung für Brutvögel des Offenlandes haben.

Bestand und Risikoanalyse - Fledermäuse

Alle Arten stehen im Anhang IV der FFH-Richtlinie. Gebäude und Gehölze (Höhlungen) haben eine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse. Knicks eignen sich als Flugroute für Fledermäuse und dienen der Orientierung.

Da die Gebäude im Plangebiet in ihrer derzeitigen Form erhalten werden und keine Gehölze von der Planung betroffen sind, kann eine Betroffenheit von Fledermausquartieren sicher ausgeschlossen werden.

Den Flächen im Plangebiet (bzw. dem Luftraum darüber) kommt eine Funktion als Jagdgebiet zu, lineare Gehölzstrukturen können der Orientierung bzw. als Flugroute dienen.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiches ist v.a. mit dem Vorkommen von Fledermausarten des Siedlungsbereiches (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus) zu rechnen. Von diesen Arten nutzen

Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sehr ausgeprägt Flugrouten und die Rauhaufledermaus und die Breitflügelfledermaus häufig Flugrouten⁵.

Es ist davon auszugehen, dass der Knick im Norden des Plangebietes Fledermäusen als Flugroute vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft dient. Angrenzend an den Knick wird keine Veränderung der bestehenden Nutzung mit entsprechender Beleuchtung ermöglicht.

Somit sind auch negative Auswirkungen auf Flugrouten sicher auszuschließen.

Eine Nutzung der Flächen des Plangebietes als Jagdgebiet ist auch nach Umsetzung der Planung möglich.

Fledermäuse – Schlussfolgerungen

Da keine entsprechenden Habitate von der Planung betroffen sind und auch Flugrouten und Jagdgebiete nicht beeinträchtigt werden, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf Fledermäuse sicher ausgeschlossen werden.

Bestand und Risikoanalyse - Brutvögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben eine Bedeutung als (Teil-)Lebensraum von Vogelarten der Gehölzbrüter. Die Gebäude und Stallungen haben eine potentielle Bedeutung für Gebäudebrüter.

Da die Gebäude im Plangebiet in ihrer derzeitigen Form erhalten werden und keine Gehölze von der Planung betroffen sind, kann eine Betroffenheit von Brutvögeln sicher ausgeschlossen werden.

Brutvögel – Schlussfolgerungen

Da keine entsprechenden Habitate von der Planung betroffen sind, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf Brutvögel sicher ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung artenschutzrechtliche Bewertung

Die Potenzialanalyse ergab Hinweise für Fledermäuse, Gehölzbrüter und Gebäudebrüter als mögliche Artvorkommen mit artenschutzrechtlicher Relevanz im Wirkraum des Vorhabens.

Da weder Gehölze noch Gebäude von der Planung betroffen sind, kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand

Das Plangebiet verfügt aufgrund der Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche nur über eine geringe Vielfalt von Lebensräumen für eine geringe Anzahl verschiedener Arten. Daher ist die Bedeutung für die biologische Vielfalt gering.

Auswirkungen

Da durch die Planung keine ökologisch hochwertigen Elemente beeinträchtigt werden, sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

⁵ Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, 2011: Fledermäuse und Straßenbau.

Bewertung

Auf der von der Planung in Anspruch genommenen Fläche ist keine besondere biologische Vielfalt⁶ 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 kompensationsfähig bzw. nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

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

Auswirkungen

Es ist der Bau zweier Ferienhäuser, eines Tinyhauses sowie eines Altenteilerhauses geplant. Die für die geplanten Neubauten festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand auf der Hofstelle und gewährleisten so eine landschaftsgerechte Höhenentwicklung.

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 Bebauung im Plangebiet erfolgt eine Verschiebung der Siedlungsgrenze um ca. 50 Meter nach Osten.

Als Abgrenzung zur freien Landschaft ist an der östlichen Plangebietsgrenze eine Eingrünung durch eine Baumreihe vorgesehen. Der vorhandene Knick im Norden bildet weiterhin eine wirksame Eingrünung Richtung Norden. Die für die für die geplanten Neubauten festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand. Durch die vorgesehene Baumreihe Richtung Osten entsteht keine Fernwirkung. Aufgrund der Vorprägung des Landschaftsbildes durch die südlich gelegenen Siedlungsflächen und der geplanten Maßnahme zur Eingrünung ist durch die Umsetzung der Planung nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines landwirtschaftlichen Betriebes mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Übergangsbereich vom Siedlungsraum in die freie Landschaft.

⁶Nach § 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“

Auswirkungen

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

Bewertung

Durch die Planung ist nicht mit Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

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

Bestand

Der aktive landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung und vorhandener Ferienhausbebauung und Ferienwohnungsvermietung soll um ein Altenteilerhaus und drei Ferienhäuser erweitert werden.

Auswirkungen

Um zu überprüfen, ob die vorgesehene Planung in einem möglichen Konflikt zu der bestehenden Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle steht, wurde eine Immissionsschutz-Stellungnahme eingeholt.⁷

Bewertung

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.

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestand

a) Baudenkmale

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale vorhanden.

b) Archäologische Denkmale

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

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu rechnen.

Bewertung

Auch wenn derzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale 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

⁷ Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Immissionsschutz-Stellungnahme vom 30.05.2025

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 von Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Vegetation und Landschaftsbild (Eingrünung)

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

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden
<ul style="list-style-type: none"> – Durch die Versiegelung gehen die Funktionen des Bodens als Filter-, Puffer- und Speichermedium verloren (anlagebedingt) ➤ Kompensation durch Ausgleichsmaßnahme (s. E+A-Bilanz)
Schutzgut Fläche
<ul style="list-style-type: none"> – Der landwirtschaftliche Betrieb plant, auf dem vorhandenen Gelände den Erwerbszweig Ferienwohnungsvermietung zu erweitern. ➤ Der vorhandene Bedarf an Fläche kann hier nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche (Flächenverbrauch) gedeckt werden.
Schutzgut Wasser / Grundwasser
<ul style="list-style-type: none"> – Unterbindung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung durch Versiegelung im Bereich der geplanten Neubauten (anlagebedingt) – Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser (anlagebedingt) ➤ Da eine Versickerung auf der Fläche wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die vorhandene Vorflut vorgesehen. Es werden Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt festgesetzt.
Schutzgut Pflanzen und Biotope
<ul style="list-style-type: none"> – Bei Umsetzung der Planung werden keine geschützten Biotope beseitigt. ➤ Durch die Umsetzung der Planung ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope zu rechnen.
Schutzgut Tiere
<ul style="list-style-type: none"> – Lichtemissionen durch Beleuchtung können negative Auswirkungen auf Tiere (v.a. nachtaktive Insekten und Fledermäuse) haben (betriebsbedingt) ➤ Vermeidung durch Installation geeigneter tierfreundlicher Beleuchtung

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
<ul style="list-style-type: none"> – Die Planung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Plangebiet. Aufgrund der begrenzten Bauhöhe, der Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und der vorgesehenen Anpflanzungen am Rand des Plangebietes entsteht keine erhebliche Fernwirkung. ➤ Keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild
Schutzgut Klima/Luft
<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
<ul style="list-style-type: none"> ➤ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
<ul style="list-style-type: none"> ➤ bei Berücksichtigung des § 15 DSchG sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten

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.

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.

9.3 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

Im Plangebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 6.700 m² festgesetzt.

Davon ist die Versiegelung im Bestand abzuziehen:

- Im Teilgebiet 1 (Gebäude und befestigte Flächen der vorhandenen Hofstelle) 4.853 m²
- Im Teilgebiet 2 (Blockhäuser Bestand) 150 m²

Somit wird durch den Bebauungsplan eine maximal mögliche zusätzliche Versiegelung von 1.697 m² ermöglicht.

Eingriffsvermeidung und -minimierung

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde⁸ sind bei den Erschließungsarbeiten die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen:

- Die Fahrzeugeinsätze sind so zu planen, dass die mechanischen Belastungen und die Überrollhäufigkeiten in später unbebauten Bereichen minimiert werden.
- Der Boden ist im Zuge der Bauausführung getrennt nach humosem Oberboden und mineralischem Unterboden auszubauen / zwischenzulagern / zu transportieren / zu verwerten. Beim Wiederauftrag ist auf den lagerichtigen Einbau der Substrate zu achten (Beachtung DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“).
- Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei landwirtschaftlicher Aufbringung ist ein entsprechender Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen (vgl. Hinweis).

Zudem weist die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen – bei einer Menge $\geq 30 \text{ m}^3$ bzw. $\geq 1.000 \text{ m}^2$ – ein Antrag auf naturschutzrechtliche Genehmigung (Aufschüttung) bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.

⁸ Stellungnahme Kreis Schleswig-Flensburg, 11. Juli 2025

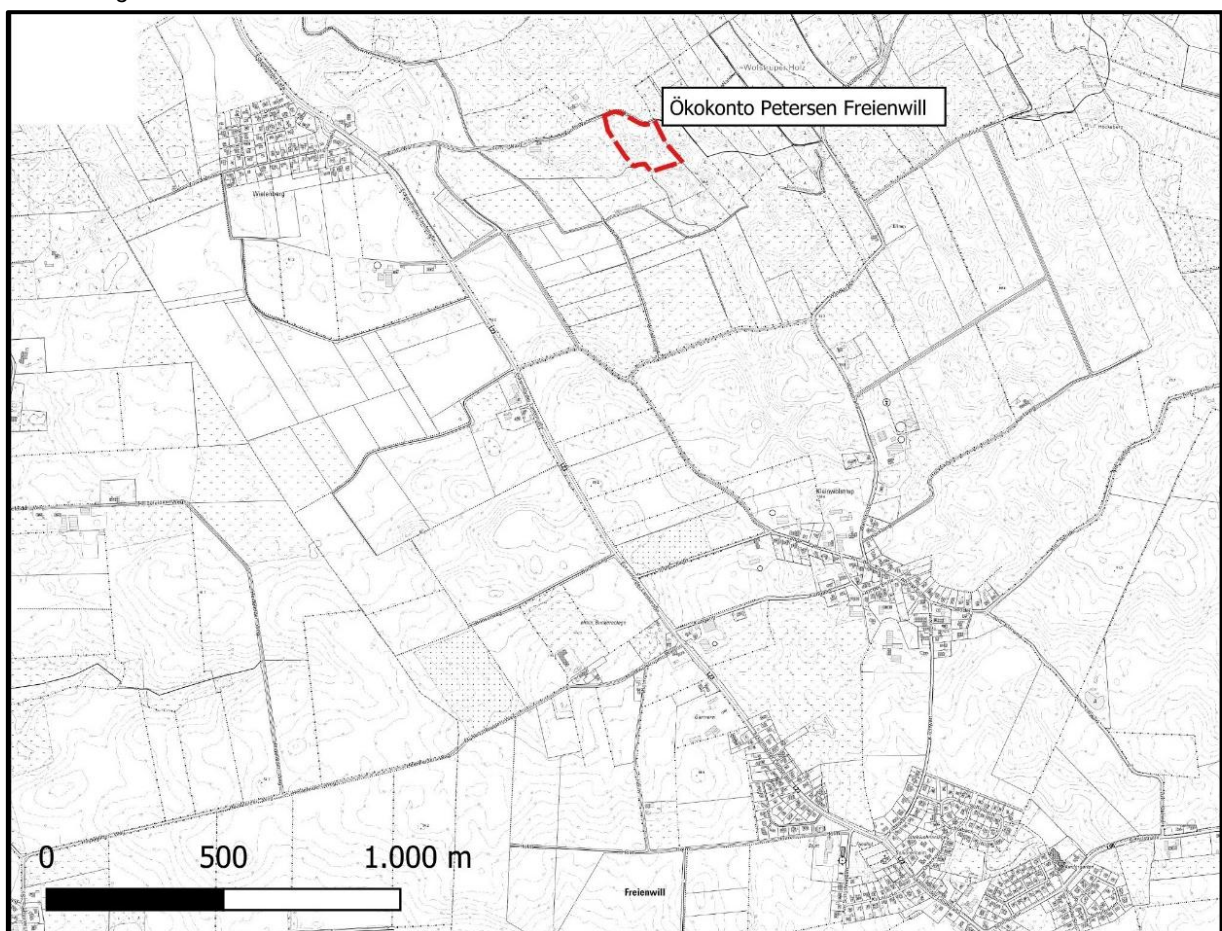
Ausgleich

Bei einem Ausgleichsfaktor von 1:0,5 wird somit eine Ausgleichsfläche von 849 m²/Ökopunkten erforderlich.

Diese wird über das Ökokonto „Petersen, Freienwill“ (Akz. 661.4.03.026.2019.00; Gemeinde Freienwill, Gemarkung Kleinwolstrup, Flur 2, Flurstück 48) erbracht.

Entwicklungsziel des Ökokontos ist die Umwandlung von artenarmem Intensivgrünland (GI) in artenreiches mesophiles Grünland (GM) inklusive Knicks, Feldgehölzen und anderen Mikrohabitaten wie Blänken/Kleingewässer, Lesesteinhaufen, Tot- und Buschholzhäufen, Baumstümpfe. Umbau der Fläche in eine artenreiche, nährstoffarme halboffene Weidelandschaft mit vermehrtem Anteil blühender Pflanzen.

Abb. 4: Lage Ökokonto Petersen Freienwill



Schutzgut Wasser

Eingriff

- Neuversiegelung (Vollversiegelung) von maximal 1.697 m²
- Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich

Eingriffsvermeidung und -minimierung

- Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung in die Vorflut eingeleitet.

Ausgleich

- Kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Eingriff Schutzgut Tiere

Eingriff

- Lichtemissionen können negative Auswirkungen auf Tiere (v.a. nachtaktive Insekten und Fledermäuse) haben

Eingriffsvermeidung und -minimierung

- Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Es wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

Ausgleich

- Kein Ausgleich erforderlich

Eingriff Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eingriff

- Neubau von zwei Ferienhäusern, einem Tiny-Haus sowie einem Altenteiler-Haus im direkten Anschluss an das bereits baulich geprägte Hofgelände.

Eingriffsvermeidung und -minimierung

- Die für die geplanten Neubauten festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand auf der Hofstelle
- Eingrünung zum freien Landschaftsraum Richtung Osten durch eine Baumreihe (5 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm); geeignete, mit der angrenzenden Nutzung als Pferdeweide verträgliche Arten sind Obstbäume, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*); Die neu gepflanzten Bäume sind vor Verbiss (angrenzende Pferdeweide) zu schützen, indem der Zaun der Pferdeweide mit ausreichendem Abstand zu den Bäumen gesetzt wird.

Ausgleich

- Kein Ausgleich erforderlich

9.4 Zusammenfassende Darstellung der vorgesehenen Eingriffsvermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- Bei den Erschließungsarbeiten sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen (im Detail s. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz).

Schutzgut Wasser

- Das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung in die Vorflut eingeleitet.

Schutzgut Tiere

- Es sind fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin mit geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Anbringung sollte in möglichst geringer Höhe mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Es wird der Einbau von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern empfohlen, um Dauerbeleuchtungen zu vermeiden.

Schutzgut Landschaftsbild

- Die für die geplanten Neubauten festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand auf der Hofstelle
- Eingrünung zum freien Landschaftsraum Richtung Osten durch eine Baumreihe (5 heimische, standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm); geeignete, mit der angrenzenden Nutzung als Pferdeweide verträgliche Arten sind Obstbäume, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Feldahorn (*Acer campestre*)

Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut Boden

- 849 Ökopunkte über Ökokonto „Petersen, Freienwill“ (Akz. 661.4.03.026.2019.00; Gemeinde Freienwill, Gemarkung Kleinwolstrup, Flur 2, Flurstück 48)

9.5 Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Planes

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Variationsbreite für Planungsalternativen innerhalb des Plangeltungsbereiches gering.

9.6 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

Die Gemeinde Gelting möchte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau dreier Ferienhäuser und eines Einfamilienhauses als Altenteilerwohnhaus schaffen.

Durch die Planung werden zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Tiere, Orts- und Landschaftsbild) vorbereitet, können aber durch die getroffenen planerischen Regelungen vermieden oder ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Boden (Versiegelung) wird über ein Ökokonto erbracht.

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)

- 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)
- Stellungnahme ALSH, 12.06.2025
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Hunau-Lehbeker Au vom 08. Juli 2025)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Immissionsschutz-Stellungnahme vom 30.05.2025
- Stellungnahme Kreis SL-FL, 11. Juli 2025

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

(Die Größen sind aus der digitalen Plangrundlage abgegriffen.)

Nutzung	ca. m²	Anteil ca.
Dorfgebiet	13.756	95,9 %
Private Grünfläche – Spielwiese -	452	3,2 %
Straßenverkehrsflächen	135	0,9 %
Gesamtgeltungsbereich	14.343	100,0 %

*Anlage
Immissionsschutz-Stellungnahme*



Landwirtschafts-
kammer
Schleswig-Holstein

Lehr- und
Versuchszentrum
Futterkamp

Az.: 753 Sg
mschweigmann@lksh.de

Futterkamp, 30.05.2024
Tel. 04381/9009-30

Immissionsschutz-Stellungnahme

Ausweisung eines Sondergebietes „Ferienhäuser auf dem Bauernhof“ und einem Altenteilerhaus im Außenbereich der Gemeinde Gelting, Ortsteil Lehbek, Lehbek Nr. 24 im Kreis Schleswig-Flensburg

Bauherr: Maik Petersen, Lehbek 24, 24395 Lehbek.

Der Bauherr bittet um eine Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen für das geplante Vorhaben.

Geplantes Vorhaben:

Der Antragsteller betreibt im Außenbereich von Gelting auf der landwirtschaftlichen Betriebsstätte „Lehbek 24“ eine Tierhaltung (Schwerpunkt Schweinehaltung), Ackerbau und Vermietung von Ferienwohnungen (Urlaub auf dem Bauernhof). Im östlichen Bereich der Betriebsstätte ist die Errichtung von drei Ferienhäusern als Erweiterung des Betriebszweiges „Urlaub auf dem Bauernhof“, sowie ein Altenteilerhaus vorgesehen. Die geplanten Häuser bilden hierbei eine räumlich geschlossene Einheit mit dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Immissionsauswirkungen:

Neben einigen Kleintieren, Pferden, Ziegen und Hühner werden auf der Betriebsstätte in 3 Stallbereichen Mastschweine gehalten. Die bereits vorhandenen 4 Ferienwohneinhei-

ten befinden sich dabei in unmittelbarer Nähe zu den Tierhaltungen. Touristische Bereiche wie Campingplätze oder Ferienhaussiedlungen haben grundsätzlich keinen höheren Schutzanspruch, als die sie umgebende Bebauung. Gerade beim „Urlaub auf dem Bauernhof“ suchen die Urlaubsgäste gezielt ein Feriendomizil mit einer aktiven Landwirtschaft als Erlebnisurlaub auf. Für Kinder sind die Tiere ein Anziehungsmagnet und der behutsame Umgang mit ihnen hat eine hohe pädagogische Bedeutung. Auftretende Gerüche aus Tierhaltung sind hierbei ortsüblich und haben bei der seit vielen Jahren bestehenden Vermietung nicht zu Problemen geführt. Die geplanten Häuser haben zudem im Vergleich zu den Bestandshäusern einen deutlich größeren Abstand zu den Emissionsquellen, so dass hier mit deutlich geringeren Geruchsbelastungen zu rechnen ist.

Nach der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA-Luft) vom 18. August 2021, Punkt 2.1 sind hinsichtlich der Geruchsmissionen Wohnungen nicht zu berücksichtigen, die dem emittierenden Betrieb zuzuordnen sind.

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.



Schweigmann