

Gemeinde Gelting

VB-Plan Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ /

26. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

- a. Archäologisches Landesamt vom 12.06.2025
- b. LInL- Untere Forstbehörde vom 23.06.2025
- c. LfU – Immissionsschutz vom 23.06.2025
- d. Wasser- und Bodenverband vom 08.07.2025
- e. Kreis Schleswig-Flensburg (FD Brandschutz, UNB, UWB) vom 11.07.2025, 29.02.2024
- f. Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport vom 16.07.2025, 02.04.2024

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

GRZWO
Planungsbüro für Stadt und Region
Frau Camilla Grätsch
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.06.2025
Mein Zeichen: Gelting-FPlanänderung26-BPlan26
Meine Nachricht vom: /

Yvonne Heines
yvonne.heines@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-37
Telefax: 04621 387-55

Schleswig, den 12.6.2025

Gemeinde Gelting - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Ferienhof Petersen" / 26. Änderung F-Plan - frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Grätsch,


wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 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.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Yvonne Heines

Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung
Bahnhofstraße 38 | 24937 Flensburg

GR Zwo
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

nur per E-Mail an: c.graetsch@grzwo.de

Untere Forstbehörde

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.06.2025
Mein Zeichen: UV-50736/2025
Meine Nachricht vom:

Julia Thiele
Julia.Thiele@lndl.landsh.de
Telefon: 0461/804-490
Telefax: 0461/804-204

23.06.2025

Gemeinde Gelting
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Ferienhof Petersen" / 26. Änderung des
Flächennutzungsplanes

- frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Geltungsbereiche der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Gelting berühren keine Flächen die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind oder als Flächen für Wald vorgesehen waren.

Forstbehördliche Belange sind zum derzeitigen Stand der Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen



Julia Thiele

Landesamt für Umwelt
Postfach 2141 | 24937 Flensburg

GR Zwo Planungsbüro
Ballastbrücke 12
24937 F Flensburg

per Mail

Außenstelle Flensburg
Immissionsschutz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 10.06.2025
Mein Zeichen: 3415-Blp 2025/522
Meine Nachricht vom:

Holger Wiesner
Holger.Wiesner@lfu.landsh.de
Telefon: 0461/804-414
Telefax: 0461/804-240

23.06.2025

Gemeinde Gelting

26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Ferienhof Petersen“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus keine Bedenken.

Hinweise sind nicht mitzuteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Holger Wiesner

Wasser- und Bodenverband Hunau - Lehbeker Au

Wasser- und Bodenverband Hunau Lehbeker Au
Verbandsvorsteher: C. Petersen, Lehbek 24, 24395 Gelting

Wasser- und Bodenverband
Hunau - Lehbeker Au

GR2
Camilla Grätsch
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg
c.graetsch@grzwo.de

Verbandsvorsteher:
Cord Petersen
Lehbek 24
24395 Gelting

Tel.: 04643 1085

Ihr Zeichen / vom	Mein Zeichen / vom	Telefon (04637)	Fax (04637)	mail	Datum
Mail vom 10.06.2025	33-2025-02				08-07-2025

Gemeinde Gelting - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Ferienhof Petersen" / 26. Änderung F-Plan - frühzeitige Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Damen und Herren,
zu der oben genannten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

1. Abstandsregelungen / Schutzstreifen

Die vom WaBoV Hunau-Lehbeker-Au zu unterhaltenen Gewässer, Verrohrungen, Rohrleitungen und Anlagen sind unter dem folgenden link einsehbar:

https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Wasserland_DAV/index.html?lang=de#/

(Die dort dargestellte Lage der Gewässer, Verrohrungen, Rohrleitungen und Anlagen ist in der Regel nicht genau eingemessen. Im Bedarfsfall muss die genaue Lage Vorort ausgewiesen werden)

Im überplanten Bereich befinden sich keine vom WaBoV Hunau-Lehbeker-Au zu unterhaltenen Gewässer, Verrohrungen, Rohrleitungen und Anlagen. Abstandsregelungen kommen daher hier nicht zum tragen

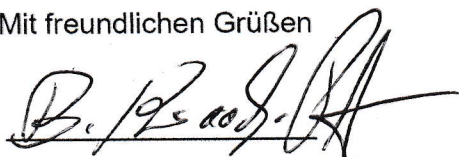
2. Hydraulische Drosselung:

Die Verbandsvorfluter des Wasser- und Bodenverbandes Hunau - Lehbeker Au werden zunehmend durch kurzzeitige Spitzenabflussereignisse, verursacht durch den zunehmenden Versiegelungsgrad, belastet.

Aufgrund der zusätzlich versiegelten Fläche ist ein detailliertes **Niederschlagsbewirtschaftungskonzept** vorzulegen und mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. In dieser Niederschlagsbewirtschaftungskonzept sind Neubau und Altbestand einzubeziehen.

Es ist darzulegen wie der Regenrückhalt betrieben wird und mit welchem Volumenstrom an welcher Stelle in die Verbandsgewässer eingeleitet werden soll.

Mit freundlichen Grüßen



(Stellvertretender Verbandsvorsteher)



Kreis
Schleswig-Flensburg
Der Landrat
Regionalentwicklung

Kreis Schleswig-Flensburg • Flensburger Straße 7 • 24837 Schleswig

GR zwo
Planungsbüro für Stadt und Region
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Ansprechpartner*in

Herr Kortüm

Raum: 408

Tel.: 04621 87-496

Fax.: 04621 87-588

Email: pit.kortuem@schleswig-flensburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

10. Juni 2025

Mein Zeichen, Meine Nachricht vom

3-603-PK/027 FNP 26 + VBB 26

Schleswig

11. Juli 2025

Gemeinde:

Gelting

**26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Ferienhof Petersen“**

hier: Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg
als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten des **vorbeugenden Brandschutzes** wurden folgende Anmerkungen hervorgebracht:

- Die Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Insbesondere ist dafür Sorge zu tragen, dass die rückwärtigen Gebäude mit einer Entfernung > 50 m von der öffentlichen Straße durch die örtliche Wehr angefahren werden können.
- Gem. der Information zur Löschwasserversorgung des AGBF-Bund sollen die Abstände neu zu errichtender Hydranten 150 m nicht überschreiten. Hierbei soll die Entfernung zwischen der ersten Entnahmestelle und dem jeweiligen Gebäude an der Straßenkante nicht mehr als 75 m betragen.

Gebäude

Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

Sprechzeiten

Allgemein

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 15:00 - 17:00 Uhr

Banken

Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN DE21 2175 0000 0000 0018 80
BIC NOLADE21NOS

E-Mail:

info@schleswig-flensburg.de

Internet:

<http://www.schleswig-flensburg.de>

Postbank Hamburg

IBAN DE69 2001 0020 0041 8892 02
BIC PBNKDEFF

Seitens der unteren **Naturschutzbehörde** bestehen keine Bedenken, sofern im weiteren Planungsverlauf die Belange des Naturschutzes berücksichtigt und kompensiert werden.

Gegen das geplante Erschließungsvorhaben im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ in der Gemeinde Gelting, OT Lebek bestehen seitens der unteren **Wasserbehörde (Abwasser)** keine grundsätzlichen Bedenken.

Allerdings fehlt ein Entwässerungskonzept für die Gesamtanlage (Hof und VBB). Dieses ist im nächsten Planungsschritt dringend aufzustellen, um den Platz z. B. für Rückhaltebecken frühzeitig mit einplanen zu können.

Gegen das oben genannte Vorhaben besteht seitens der unteren **Wasserbehörde (Binnenhochwasserschutz)** keine Bedenken, wenn der folgende Hinweis berücksichtigt wird.

Hinweis:

Im Bereich der „Gem. Anlagen“ und der Spielfläche kann es bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen zu Überflutungen durch Sammlung von Niederschlagswasser kommen. Dadurch sind Schäden an der künftigen Bebauung nicht ausgeschlossen. Die Belange der Starkregenvorsorge sind durch Maßnahmen zum Schutz oder Reduzierung von Starkregengefahren in der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zu berücksichtigen.

Die Gefährdung geht aus der „Hinweiskarte Starkregengefahren für Schleswig-Holstein“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie hervor. Die Hinweiskarten Starkregengefahren sind das landesweite Ergebnis einer hydrodynamischen Modellierung basierend auf vereinfachenden Annahmen. Trotz großer Modellgebiete und pauschalisierter Annahmen sind die Ergebnisse ausreichend genau, um durch Starkregen gefährdeten Gebieten und potenziellen Überflutungsflächen zu identifizieren. Zeigt eine Karte eine potenzielle Betroffenheit auf, so ist für die Kommune Handlungsbedarf in Form einer weiteren intensiveren Betrachtung angeraten

Seitens der unteren **Bodenschutzbehörde** wurden folgende Anmerkungen gemacht:

Bei den Erschließungsarbeiten sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Auflagen

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

Hinweis:

Für eine Verwertung des Bodens auf landwirtschaftlichen Flächen ist – 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.

Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Thamsen



Kreis Schleswig-Flensburg

Der Landrat

SG Regionalentwicklung

Kreis Schleswig-Flensburg • Flensburger Str. 7 • 24837 Schleswig

GRZWO Planungsbüro für Stadt und Region
Camilla Grätsch ▪ Sönke Groth GbR
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

Ansprechpartner Herr Kortüm	
Zimmer 408	4. OG
☎ (04621) 87- 496	Zentrale 87- 0
Fax (04621) 87- 588	
E-Mail pit.kortuem@schleswig-flensburg.de	

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
25. Januar 2024

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
3-603-PK/027 Ferienhof Peter-
sen

Schleswig,
29. Februar 2024

Gemeinde Gelting: Ferienhof Petersen

hier: Zusammenfassende Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg
als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus übergeordneter **planerischer** Sicht des Kreises bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Die angestrebte touristische Qualitätsverbesserung des etablierten Betriebs wird begrüßt und die angestrebte Erweiterung der Kapazitäten kann nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, die Erweiterungsabsichten städtebaulich so kompakt wie möglich zu halten. Abschließend wird auf die Stellungnahme des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht vom 06.02. verwiesen.

Ergänzend wird seitens der Kreisbehörden auf Folgendes hingewiesen:

Die untere **Naturschutzbehörde** weist darauf hin, dass sich im Plangebiet Knicks befinden, welche als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 21 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) weder beeinträchtigt noch zerstört werden dürfen. Grundsätzlich ist entlang dieser Knicks mit allen baulichen An-

Dienstgebäude
Flensburger Str. 7
24837 Schleswig
Eingang Windallee
E-Mail: kreis@schleswig-flensburg.de

Sprechzeiten
Allgemein
Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und Do. 15:00 - 17:00 Uhr

Bau-/ Umweltbereich
nur montags
und donnerstags
Internet: <http://www.schleswig-flensburg.de>

Kfz-Zulassung
Mo.-Fr. 7:30 - 12:00 Uhr
und Di.13:30 - 15:30 Uhr
und Do.13:30 - 16:30 Uhr

Banken
Nord-Ostsee Sparkasse
IBAN DE21 2175 0000 0000 0018 80
BIC NOLADE21NOS
Postbank Hamburg
IBAN DE69 2001 0020 0041 8892 02
BIC PBNKDEFF

lagen inklusive aller Nebenanlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zum Knickwallfuß einzuhalten. Es wird empfohlen, diesen Mindestabstand als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, damit er im Rahmen nachfolgender Bauvorhaben berücksichtigt wird. Aufgrund der durch die Planung ermöglichten Flächenversiegelung ist im weiteren Bauleitplanverfahren eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorzulegen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“ mit Artikel 1 - Änderung des BNatSchG - Nr. 13 der § 41 a „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ ergänzt wurde. Danach sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen der wildlebenden Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Daher wird folgendes vorgeschlagen:

Die fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung sollte in den Bebauungsplan als Festsetzung mit aufgenommen werden. Dabei ist insbesondere auf die Verwendung von ausschließlich warmweißen Licht bis maximal 3.000 Kelvin, geringe UV- und Blaulichtanteile sowie die Anbringung in möglichst geringer Höhe, eine nach unten abstrahlende Ausrichtung und kurze Beleuchtungsdauer hinzuweisen.

Seitens der unteren **Wasserbehörde** bestehen gegen die Planungsanzeige zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Ferienhof Petersen“ in der Gemeinde Gelting keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Zuge der Bauleitplanung ist auf die Abwasserbeseitigung, insbesondere auf die Ableitung/Bewirtschaftung des Niederschlagwassers, näher einzugehen.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag:

gez. Kortüm

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Landesplanung

GR Zwo Planungsbüro
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

nur per Mail an: c.graetsch@grzwo.de

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 25.01.2024
Mein Zeichen: IV 626
Meine Nachricht vom: /

Johannes Pick
johannes.pick@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-1853

02. April 2024

nachrichtlich:

Amt Geltinger Bucht – Der Amtsvorsteher
für die Gemeinde Gelting
Holmlück 2
24972 Steinbergkirche

nur per Mail an: Dirk.Petersen@amt-geltingerbucht.de

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg
Kreisentwicklung, Bau und Umwelt
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig

nur per Mail an: pit.kortuem@schleswig-flensburg.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVObI. Schl.-H. S. 808);

- **Ausweisung eines Sondergebiets für Ferienwohnen und Wohnen auf dem „Ferienhof Petersen“ der Gemeinde Gelting, Kreis Schleswig-Flensburg**
- **Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz – Ihre E-Mail vom 25.01.2024**
- **Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 29.02.2024**

Mit E-Mail vom 25.01.2024 wird über die geplante Ausweisung eines Sondergebiets für Ferienwohnen und Wohnen auf dem Hof Petersen der Gemeinde Gelting informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des touristischen Standbeins sowie die Errichtung eines Altenteilers auf dem „Ferienhof Petersen“. Im Rahmen des Planvorhabens sollen im östlichen Bereich der Hofstelle 3 Einzelgebäude für die Ferienwohnnutzung zur Kapazitätserweiterung (bisher bestehen 2 Ferienwohnung im Betriebsleiterwohnhaus) sowie zur Straße hin ein Altenteilergebäude entstehen. Damit würden die bestehenden 19 touristischen Betten auf 30 Betten erweitert. Dafür soll ein Sondergebiet „Ferienwohnen und Wohnen“ festgesetzt bzw. dargestellt werden.

Das ca. 0,27 ha große Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Lehbek, ein Ortsteil des ländlichen Zentralorts Gelting. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbe- reich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im südwestlichen Bereich stellt der Flächennutzungsplan ein Dorfgebiet dar.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Gelting wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich insbesondere aus dem Landesentwick- lungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, *GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409*) – **LEP-Fortschreibung 2021** – sowie dem Regional- plan für den Planungsraum V (*Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*) – **RPI V**. Darüber hinaus ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, *GVOBl. Schl.- H. Seite 739*) – **LEP Wind** – maßgeblich.

Der südliche Teil der Gemeinde Gelting mit dem Ortsteil Leheck liegt gemäß RPI V inner- halb eines Gebiets mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (Vorbehaltsge- biet). Gemäß LEP-Fortschreibung befindet sich das Plangebiet in einem Entwicklungs- raum für Tourismus und Erholung, welcher sich aufgrund der naturräumlichen und land- schaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie seiner Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignet. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vor- handenen (mittelständischen) Strukturen aufgebaut werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden (vgl. Kapitel 4.7.2 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021). Dem entspricht das Vorha- ben.

Darüber hinaus haben sich die Gemeinden des Amtes Geltinger Bucht im Masterplan Tou- rismus auf eine gemeinsame konzeptionelle Grundlage für die touristische Entwicklung verständigt.

Gemäß Kapitel 3.9 Abs. 2 LEP-Fortschreibung 2021 sollen neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang

bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Für Ferienhausgebiete gilt, dass diese im Anschluss an vorhandene (gegebenenfalls auch touristisch geprägte) Bauflächen vorzusehen sind (Kapitel 4.7.3 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021).

Vor dem Hintergrund, der Erweiterung eines bereits vorhandenen bereits bestehenden touristisch-landwirtschaftlichen Betriebes könnten Bedenken angesichts der Lage des Geltungsbereiches an einem Außenbereichssplitter zurückgestellt werden. Dafür wäre jedoch eine deutliche Verbindung der Erweiterungsfläche mit dem bestehenden Betrieb sicherzustellen. Demnach sollte der Geltungsbereich den vollständigen Betrieb umfassen. Vor dem Hintergrund des klaren Vorhabenbezugs sollte das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt werden, in dem auch die Umsetzungsperspektiven aufgezeigt werden.

Gemäß Kapitel 4.7.3 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 sollen zudem Nutzungs- und Betreiberkonzepte dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten. Die vorliegenden Unterlagen enthalten hierzu noch keine Aussagen. Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Gegen den Umfang der weiteren touristischen Entwicklung mit drei zusätzlichen Ferienhäusern bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Fraglich erscheint jedoch, wie der Bedarf eines zusätzlichen Wohnhauses (Altenteiler) betrieblich begründet werden kann. Hierzu wären weitere Informationen insbesondere zu folgenden Aspekten wichtig: In welchem Umfang bestehen bereits Wohnnutzungen auf der Hofstelle? Ist eine Unterbringung im Bestand möglich? Wäre theoretisch eine Privilegierung des Altenteilers im Rahmen der landwirtschaftlichen Hofstelle gegeben?

Angesichts der geschilderten noch offenen Punkte wird eine abschließende Stellungnahme zurückgestellt.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** wurden bereits mit E-Mail vom 06.02.2024 ergänzende Hinweise gegeben.

gez. Johannes Pick

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport |
Postfach 7125 | 24171 Kiel

GRZWO
Planungsbüro
Ballastbrücke 12
24937 Flensburg

nur per Mail an: c.graetsch@grzwo.de

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 10.06.2025
Mein Zeichen: IV 624
Meine Nachricht vom: /

Sebastian Kraft
sebastian.kraft@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988 - 3341

16.07.2025

nachrichtlich:

Amtsvorsteher des Amtes Geltinger Bucht
Bauamt

nur per Mail an: dirk.petersen@amt-geltingerbucht.de

Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg
Kreientwicklung, Bau und Umwelt

nur per Mail an: bauleitplanung@schleswig-flensburg.de

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)
im Hause

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVObI. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2024 (GVObI. Schl.-H. S. 405);

- **26. Änderung des Flächennutzungsplans und**
- **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Ferienhof Petersen“ der Gemeinde Gelting**
- **frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 11.07.2025**

Mit Schreiben vom 10.06.2025 wird über die o. g. Planung der Gemeinde Gelting informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs mit ergänzender Feriennutzung. Dafür ist die Darstellung einer gemischten Baufläche bzw. Festsetzung eines Dorfgebiets vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich östlich und nördlich der Straße „Lehbek“ im Ortsteil Lehbek. Der ca. 0,5 ha (FNP) bzw. 1,4 ha (BP) große Geltungsbereich wird derzeit im Flächennutzungsplan bereits teilweise als „Dorfgebiet“ (gemischte Baufläche) und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Gelting wird auf der Grundlage der vorgelegten Planunterlagen aus landes- und regionalplanerischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVOBl. Schl.-H. S. 1409), geändert durch die Verordnung vom 5. Februar 2025 (GVOBl. Schl.-H., 2025/28) – **LEP-Fortschreibung 2021**-, dem Regionalplan für den Planungsraum V (Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747) – **RPI V**- sowie dem 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I (Amtsbl. Schl.-H. 2025/152). Darüber hinaus ist die Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 Kapitel 3.5.2 (Windenergie an Land) vom 06.10.2020 (LEP-Teilfortschreibung-VO, GVOBl. Schl.-H. Seite 739) – **LEP Wind** – maßgeblich.

Zu der Planungsabsicht hat sich die Landesplanung bereits mit Stellungnahme vom 02.04.2024 geäußert, auf die ich zuerst einmal verweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst nun den vollständigen Betrieb und wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die betriebliche und konzeptionelle Verbindung zwischen Erweiterungsfläche und bestehendem Betrieb wird daher deutlich aufgezeigt. Bedenken gegen die Standortwahl bestehen daher nicht.

Gem. Kap. 4.7.3 Abs. 3 LEP-VO 2021 sollen Nutzungs- und Betriebskonzepte für Ferienhausgebiete dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten; ein Dauerwohnen ist auszuschließen.

Im beigefügten Vorhaben- und Entwicklungsplan wird das Betreiberkonzept so dargelegt, dass die Ferienwohnungen als ein Betriebsbaustein des landwirtschaftlichen Betriebs geführt wird und die Vermarktung von „Urlaub auf dem Bauernhof“ somit zentral erfolgen soll. Das Gesamtkonzept ist aus Sicht der Landesplanung schlüssig. Die betriebliche Einheit sollte ergänzend auch in den Regelungen des Durchführungsvertrages abgebildet werden.

Der Bedarf eines zusätzlichen Wohnhauses (Altenteiler) wird durch einen erfolgten Generationenwechsel begründet. Vor dem Hintergrund, dass die Erweiterungsfläche arrondierend an den baulichen Bestand des Ortsteiles anbindet, bestehen gegen diesen Planungsinhalt keine Bedenken.

Es wird bestätigt, dass aus Sicht der Landesplanung **keine grundsätzlichen Bedenken** gegen die Planung bestehen und den Planungsabsichten insbesondere keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

- In der Stellungnahme zur Planungsanzeige vom 06.02.2024 wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung der betriebliche und konzeptionelle Zusammenhang der geplanten Ferienunterkünfte mit dem landwirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen ist. Hierfür ist es aus hiesiger Sicht erforderlich, den landwirtschaftlichen Betrieb ebenfalls Teil des VEP zu machen. Dieser muss mit den Ferienwohnungen eine Nutzungseinheit bilden und gehört damit ebenfalls zum Vorhaben. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund des Flächenumfangs fraglich ist, ob die Voraussetzungen des § 12 Abs. 4 BauGB für die Einbeziehung von einzelnen Flächen außerhalb des VEP noch gewahrt werden. Einzelne Flächen im Sinne des Gesetzes können anknüpfend an die durch die Rechtsprechung verfestigte Definition im Ergebnis nur solche sein, die gegenüber der Gebietsfläche des VEP nur untergeordnete Bedeutung haben und deren planerischen Entwicklung unter Anpassung an die Flächen des VEP städtebaulich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB geboten ist.

- XPlanung ist ein Datenstandard zur Bereitstellung von räumlichen Planungsdaten aus Bauleitplanung, Raumordnung, Landes- und Regionalplanung sowie zukünftig auch der Landschaftsplanung in standardisierter und maschinenlesbarer Form (Dateiformat XPlanGML). Dieser Datenstandard sichert einen verlustfreien Austausch von Planinhalten in direkter Verknüpfung zu den Geometrie- und zugehörigen Metadaten sowie die Beschleunigung interner Verfahren und Optimierung normierter Arbeitsprozesse.

Im Hinblick auf die Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) sowie die fortschreitende Digitalisierung und Automation von Verwaltungsdienstleistungen wird ausdrücklich empfohlen, Bauleitpläne im Datenaustauschstandard XPlanung aufzustellen und insbesondere auch für eine verwaltungsträgerübergreifende elektronische Kommunikation zu nutzen.

Die Übermittlung von Planunterlagen an das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, nehmen Sie bitte bis auf Weiteres weiterhin als PDF-Dokument vor.

Weitergehende Informationen (Erläuterungen, Arbeitshilfen, etc.) finden Sie unter: www.itvsh.de/xplanung/