

Gemeinde Gelting Bebauungsplan Nr. 24

für das Gebiet "südlich der Straße Wackerballig, für das Flurstück 4/2"

Bearbeitungsstand: 27.10.2023 § 3 (1) BauGB
Bvh.-Nr.: 23027

Begründung



Auftraggeber

Gemeinde Gelting
über das Amt Geltinger Bucht
Holmlück 2
24972 Steinbergkirche

Und

TEG Nord GmbH
Grossers Allee 19
25767 Albersdorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Leitung:
Dipl.-Ing. Sven Methner
Stadtplaner
(048 35) 97 77 – 243

Umweltbericht erstellt von:

Dipl.-Ing. Landschaftsplanung
Kristin Oppermann
k.oppermann@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1. Plangrundlagen	1
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.3 Raumordnungsplanung.....	2
1.4 Flächennutzungsplanung (FNP).....	4
1.5 Innenentwicklung, Standortalternativen	5
2. Planinhalte.....	7
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
2.3 Verkehrliche Erschließung	9
2.4 Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung	10
2.5 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen	10
2.6 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3. Fachplanungen.....	11
3.1 Naturschutz/Eingriffsregelung	11
4. Umweltbericht.....	13
4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	13
4.1.1 Angaben zum Standort	13
4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen	13
4.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen.....	14
4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	14
4.2.2 Natura 2000 -Gebiete.....	15
4.2.3 Boden/ Fläche	15
4.2.4 Wasser.....	16
4.2.5 Klima / Luft.....	16
4.2.6 Landschaft	16
4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz.....	17
4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
4.2.9 Fachplanungen.....	17
4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens	19
4.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen.....	21
4.3.2.1 Bestand Biotoptypen.....	21
4.3.2.2 Bestand Fauna	22
4.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen.....	22

4.3.2.4	Artenschutzrechtliche Bewertung	22
4.3.2.5	Natura-2000-Gebiete.....	22
4.3.3	Schutzgut Boden / Fläche	23
4.3.4	Schutzgut Wasser.....	24
4.3.5	Schutzgut Klima / Luft.....	24
4.3.6	Schutzgut Landschaft	24
4.3.7	Schutzgut Mensch	24
4.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
4.3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
4.3.10	Zusammenfassende Prognose	24
4.3.11	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung... ..	24
4.4	Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich	24
4.4.1	Vermeidung, Schutz und Minimierung	24
4.4.2	Ausgleich.....	25
4.4.3	Überwachung von Maßnahmen	25
4.5	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26
4.5.1	Standortalternativen.....	26
4.5.2	Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes	26
4.6	Zusätzliche Angaben im Umweltbericht.....	26
4.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	26
4.6.2	Überwachung der Umweltauswirkungen	26
4.6.3	Zusammenfassung des Umweltberichts	26
4.6.4	Referenzliste	28
5	Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger	29
	Anlagen	29

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Gelting liegt in einem touristisch geprägten Raum zwischen freier Ostsee und Flensburger Förde. Der nördliche Teil des Gemeindegebiets einschließlich des Plangebiets ist im Landesentwicklungsplan als Schwerpunktbereich für den Tourismus ausgewiesen (s.a. Kap. 1.3). Im Ortsteil Wackerballig ca. 500 m westlich des Plangebiets befindet sich bereits ein Schwerpunkt der touristischen Nutzung mit Ferienhausgebiet, weiteren Unterkünften, Wassersportangeboten, einer Marina und entsprechender Infrastruktur.

Das Plangebiet, das etwas abseits dieses Komplexes, aber noch im touristischen Schwerpunktbereich liegt, bietet sich für die Entwicklung touristischer Beherbergungsnutzung in der Gemeinde Gelting an. Einerseits liegt es relativ ruhig, andererseits auch günstig in Bezug auf touristisch interessante Punkte, insbesondere die Küste der Flensburger Förde und das Naturschutzgebiet Geltinger Birk.

Mit der touristischen Entwicklung wird ein Hauptwirtschaftsfaktor der Region und der Gemeinde Gelting gestärkt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, nicht nur die Quantität, sondern vor allem die Qualität der touristischen Beherbergung weiter zu entwickeln.

Über einen städtebaulichen Vertrag mit einem Entwicklungsträger (TEG Nord mbH) werden die Erschließung des Gebiets und Rahmenbedingungen der Realisierung festgelegt (z.B. Bauformen/städtebauliche und architektonische Qualitäten etc.), um eine für die Gemeinde positive Entwicklung zu erreichen.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Gelting und umfasst das Flurstück 4/2 der Flur 3.

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha groß und liegt an der Straße Wackerballig, die die Ortslage mit dem gleichnamigen Ortsteil am Ufer der Geltinger Bucht verbindet. An der Straße nördlich des Plangebiets befindet sich vereinzelte Wohnbebauung, ansonsten ist es von landwirtschaftlichen Flächen (Ackernutzung) umgeben. Östlich angrenzend sind neue Wohngebiete geplant, dort soll auch der verkehrliche Anschluss des Plangebiets erfolgen. Südlich davon schließt sich die Ortslage Geltings an. An den Rändern des Plangebiets befinden sich Knicks unterschiedlicher Ausprägung. Der Ortskern sowie das Nahversorgungszentrum an der Bundesstraße 199 sind Luftlinie ca. 800 m entfernt, die Wegelänge ist jedoch deutlich länger.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt.

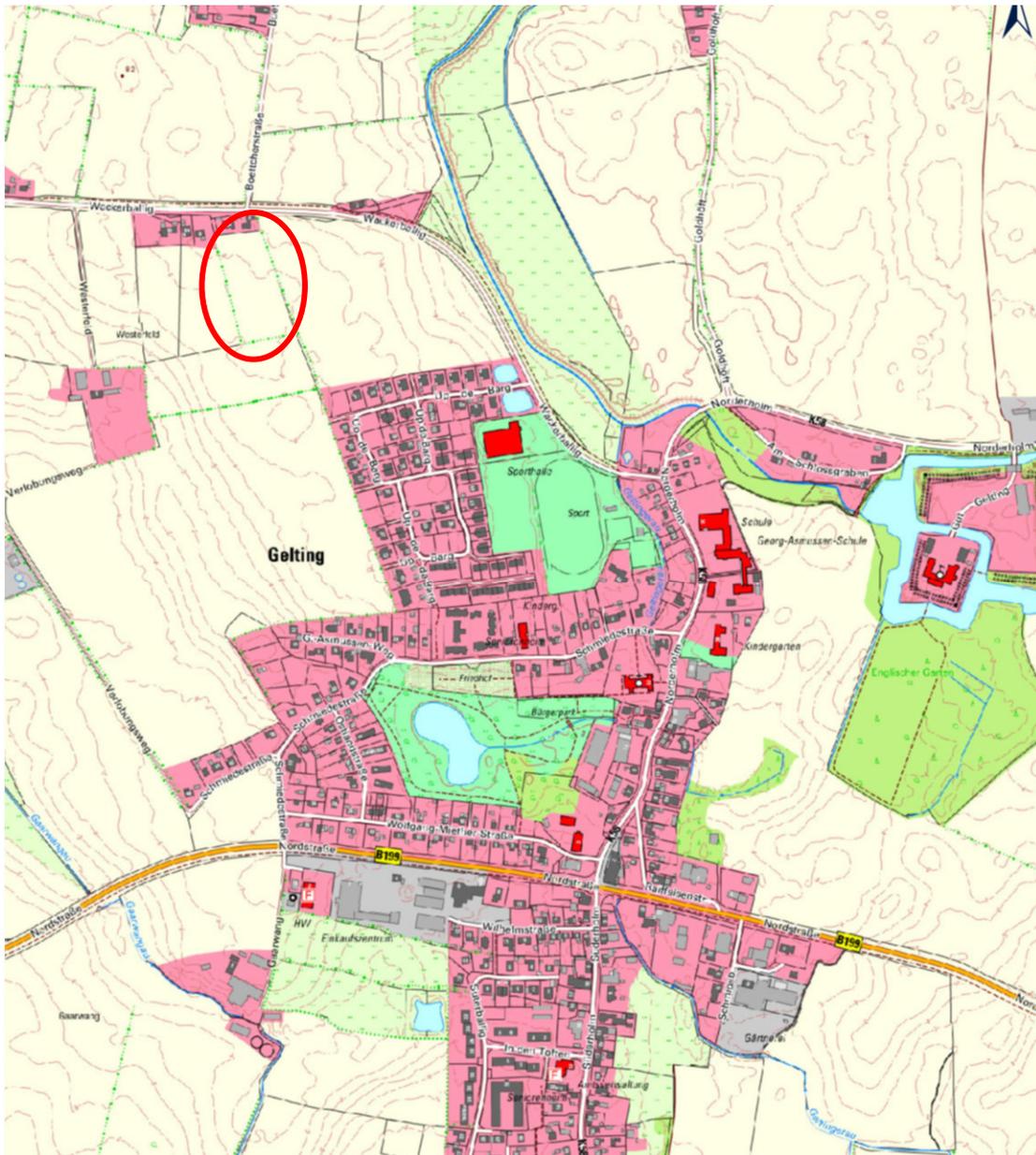


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Plangebiets, ohne Maßstab (Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord)

1.3 Raumordnungsplanung

Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, Fassung 2021 (LEP)**, liegt die Gemeinde Gelting im ländlichen Raum (vgl. Text-Ziffer 2.3 LEP). Die ländlichen Räume sollen als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume gestärkt werden. Der Nordteil der Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.7.2 LEP), der Küstenstreifen, in dem sich das Plangebiet befindet, sogar im Schwerpunktraum (vgl. Ziffer 4.7.1 LEP). Mit entsprechendem Gewicht müssen die Möglichkeiten für eine verträgliche touristische Entwicklung beachtet werden. Grundsätzlich sollen touristische Angebote vorrangig in Qualität statt Quantität ausgebaut werden. Zusätzliche Kapazitäten sollen eine Qualitäts- und Strukturverbesserung des Angebots bewirken.

Gelting ist als ländlicher Zentralort im System der zentralen Orte ausgewiesen (vgl. Ziffer 3.1.4 LEP). Bei der Siedlungsentwicklung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der

Außenentwicklung. Bevor neue, bisher unbebaute Flächen für Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können, muss daher zunächst nachgewiesen werden, inwieweit alle geeigneten innenentwicklungspotentiale ausgeschöpft werden können (vgl. Ziffer 3.9 LEP). Dazu werden in Kapitel 1.5 der Begründung ausführliche Angaben gemacht.

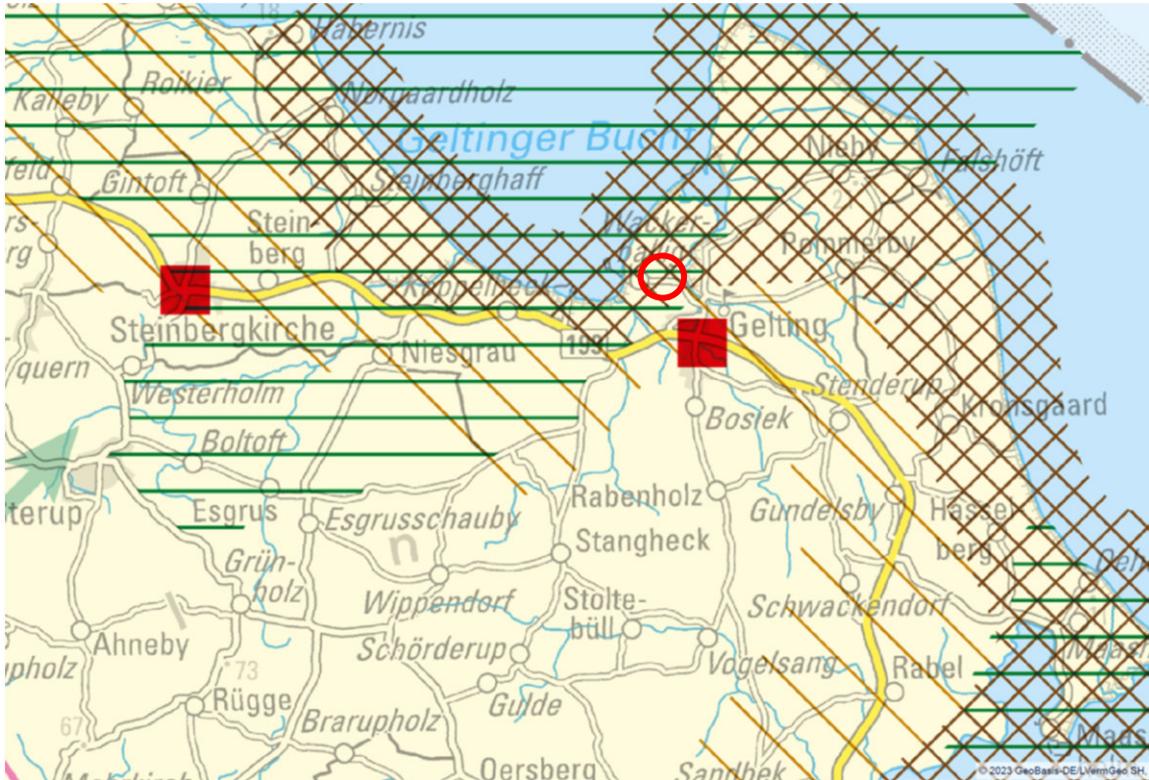


Abb.2: Auszug aus dem LEP, Fassung 2021, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Auch im **Regionalplan für den Planungsraum IV** in der Fassung der Fortschreibung von 2002 (RP V) wird Gelting als Gemeinde im ländlichen Raum (vgl. Ziffer 3.4 RP V) und als ländlicher Zentralort (vgl. Ziffer 5.1 RP V) eingestuft. Die Gemeinde Gelting ist Teil eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung (vgl. Ziffer 4.3 RP V). Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen „baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets“ der Gemeinde (vgl. Ziff. 5.1. RP V).

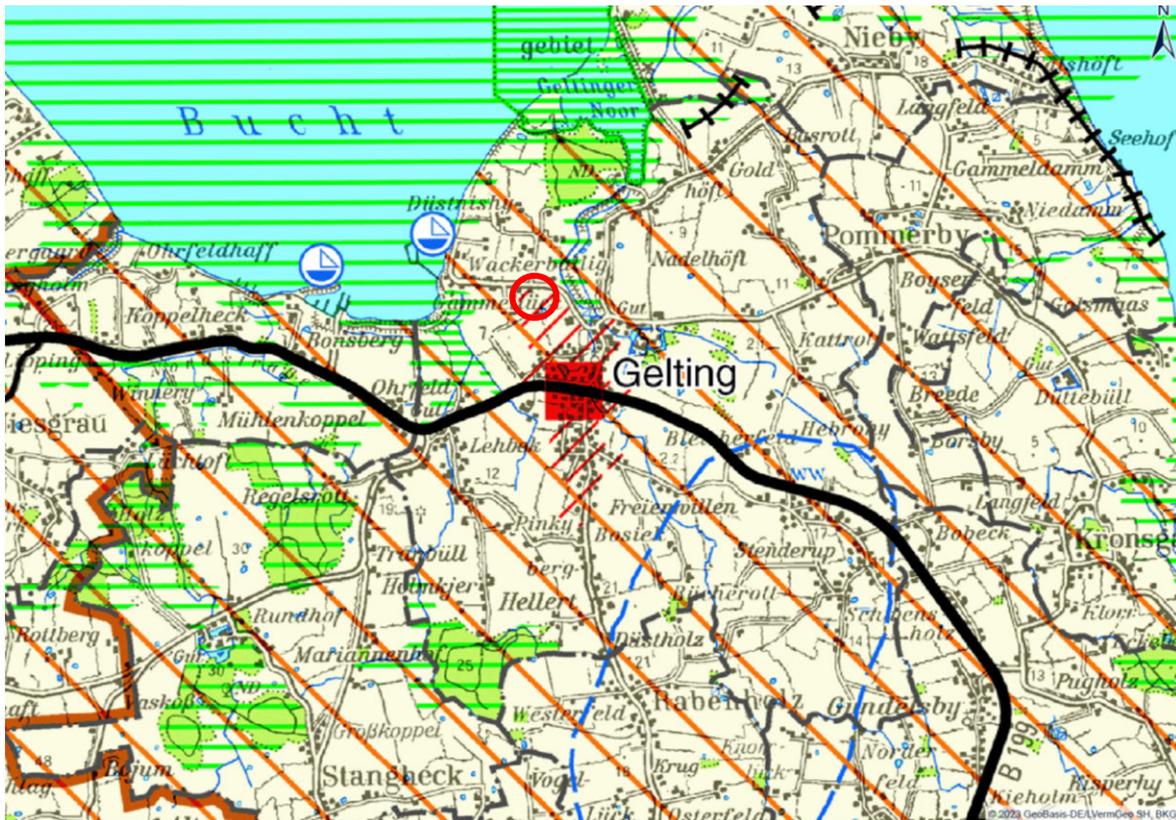


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum V, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Gemäß LEP 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. Eine Erweiterung von Siedlungssplintern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“ (vgl. Ziffer 3.9 (2) LEP).

Mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauungen östlich des Plangebiets schließt dieses zukünftig an die Ortslage an. Außerdem ist es für die vorgesehene Nutzung zur touristischen Beherbergung durchaus sinnvoll und auch nicht ungewöhnlich, ein solches Gebiet an den Rand des Siedlungsbereiches zu platzieren.

Aus diesen Gründen ist die Gemeinde der Ansicht, dass Ziele der Raumordnung der geplanten Flächenabgrenzung nicht entgegenstehen.

Auf den **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020) und den **Landschaftsplan** der Gemeinde Gelting (Stand 1997) wird im Umweltbericht näher eingegangen (siehe **Kapitel 4.2.9**).

1.4 Flächennutzungsplanung (FNP)

Der gültige **FNP** der Gemeinde Gelting in der Fassung der 7. Änderung von 1998 stellt das Plangebiet als „Allgemeinde Wohngebiete“ (WA) dar. Das Plangebiet ist folglich schon seit ca.

25 Jahren für eine Bebauung vorgesehen. Da die Nutzungsart jetzt jedoch speziell auf touristische Beherbergung eingegrenzt wird, ist eine Präzisierung der FNP-Darstellung in Sonderbaufläche (S) „Ferienwohnen“ erforderlich. Daher wird der FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

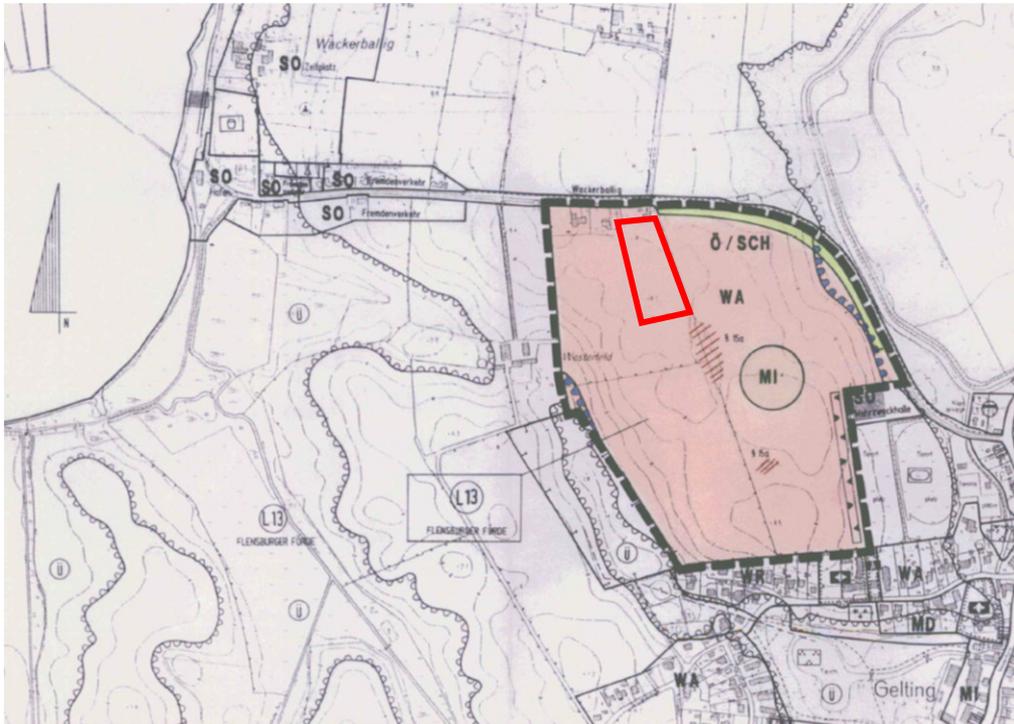


Abb. 4: Ausschnitt aus der 7. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Gelting, mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung, Standortalternativen

Die Gemeinde Gelting ist ein ländlicher Zentralort im Kreis Schleswig-Flensburg mit 2.156 Einwohnern (Stand 30.06.2023, Quelle Statistikamt Nord). Die Gemeinde verfügt über eine Grundausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, über Bildungseinrichtungen (z.B. Grundschule, zwei Kindergärten) und medizinische Grundversorgung (allgemeinmedizinische Gemeinschaftspraxis, praktische Ärztin, Zahnarzt, Apotheke, mehrere Physiotherapiepraxen).

Die Gemeinde liegt direkt an der Bundesstraße 199 Kappeln - Flensburg. An der B 199 in der Ortslage Gelting liegt auch ein Nahversorgungszentrum.

Die Gemeinde hat im Jahr 2020 ein Ortskernentwicklungskonzept (OEK) aufgestellt, in dem u.a. auch die Potentiale für eine bauliche Siedlungsentwicklung sowie die touristische Entwicklung untersucht wurden.¹

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 wurden die im OEK ermittelten Innenentwicklungspotentiale nochmals überprüft. Im Ergebnis ist von ca. 6 Bauplätzen im Innenbereich auszugehen. Diese Innenentwicklungspotentiale sollten für Dauerwohnraum genutzt werden, um die in der Ortslage vorhandene Infrastruktur der Daseinsvorsorge auszulasten. Eine Ausweitung der Ferienwohnnutzung in der bestehenden

¹ GRzwo Planungsbüro, Flensburg, Berichtsstand 26.05.2020

Ortslage ist dagegen kritisch zu sehen, da dies benötigten Dauerwohnraum verdrängen könnte.

Im Ortsteil Wackerballig stehen durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 sowie eine Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB am Ortseingang derzeit 3 noch unbebaute Bauplätze für Ferienhäuser zur Verfügung.

Eine nennenswerte Entwicklung auf Flächen mit Baurecht oder Innenbereichsflächen im Sinne der Planungsziele ist also nicht möglich.

Als Standortalternative zur Entwicklung von Ferienwohnnutzung ist in erster Linie der Ortsteil Wackerballig zu sehen. Dieser ist derzeit schon der Schwerpunkt touristischer Nutzungen in der Gemeinde. Daher soll sich auch gemäß OEK die weitere touristische Flächenentwicklung hier konzentrieren, während die an die Ortslage Gelting angrenzenden Flächen für die Siedlungsentwicklung von Wohnen, Gewerbe und entsprechenden Infrastrukturen genutzt werden sollen.²

In Wackerballig sind im OEK drei mögliche Entwicklungsflächen für Ferienhäuser identifiziert worden.³ Auf den drei Flächen, die alle bereits im Flächennutzungsplan als SO „Fremdenverkehr“ oder „Ferienhausgebiet“ dargestellt sind, wären laut OEK insgesamt ca. 28 Ferienhäuser möglich. Der Auszug aus dem OEK bezüglich der Entwicklung des Ferienhausangebots ist der Begründung als **Anlage 1** beigefügt.

Die erste befindet sich im Norden des Ortsteils im Bereich des Bebauungsplans Nr. 6. Die im OEK gekennzeichnete Fläche ist im B-Plan bisher als Sondergebiet „Zeltplatz“ festgesetzt. Es wäre also eine Änderung des B-Plans notwendig. Außerdem muss eine Erschließung über die nördlich angrenzende Fläche der 5. Änderung des B-Plans 6 erst in das Gebiet hereingeführt werden. Westlich und südlich schließt sich ein Dauercampingplatz an die Fläche an, direkte Durchgangsmöglichkeiten Richtung Küste bestehen hier nicht.

Die zweite schließt sich etwas weiter südlich an den B-Plan Nr. 13 an dessen östliche Grenze an. Bei der Aufstellung des B-Plans 2003 war hier tatsächlich auch schon einmal eine Erweiterung angedacht gewesen. Es wäre jedoch ein neuer B-Plan bzw. ein Erweiterungsverfahren des B-Plans 13 notwendig. Hier könnten ca. 10 Ferienhäuser im direkten Anschluss an die bestehende touristische Nutzung entstehen. *Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist unklar.*

Die dritte im OEK gekennzeichnete potentielle Ferienhausfläche liegt am östlichen Ortsausgang südlich der Straße Wackerballig nur ca. 300 m vom Plangebiet des B-Plan 24 entfernt. Die Fläche ist derzeit Acker. Auch hier wäre eine Bauleitplanverfahren notwendig, es könnten lediglich ca. 3-4 Ferienhäuser entstehen. *Auch hier ist die Verfügbarkeit der Fläche derzeit unklar.*

Die Argumentation für die Erweiterung der Ferienhausentwicklung im Siedlungszusammenhang mit der Ortslage Wackerballig ist die Konzentration dieser Nutzung auf diesen Ortsteil. Das ist raumordnerisch grundsätzlich wünschenswert. Jedoch ist mindestens die Nutzung der nördlichen Alternativfläche im B-Plan Nr. 6 mit Nachteilen verbunden. In erster Linie ist dabei die Erschließung bzw. Anbindung der Fläche zu nennen.

² GRzwo, a.a.O., S. 106

³ Ebd. S. 107

Diese Fläche ist ausschließlich über den schmalen Strandweg verkehrlich angebunden. Jede An- und Abfahrt muss demnach durch die gesamte Ortslage, zwischen Strand und Unterkünften/sonstiger Infrastruktur entlang und über den etwa 4 m schmalen Strandweg als Zufahrt erfolgen. Über den Strandweg erfolgt zudem auch noch Fußgänger- und Radverkehr aus der Potentialfläche (eine zusätzliche Fußweganbindung der Fläche ist aufgrund fehlender Durchgänge nicht möglich) und aus dem nördlichen Küstenbereich hin zum Naturschutzgebiet Geltinger Birk. Behinderungen oder gar Gefährdungen sind hier also nicht unwahrscheinlich. Zudem erfolgt durch diese komplizierte Anbindung nur eine eingeschränkte städtebauliche Integration der Potentialfläche in den Ortsteil. Sie erscheint also für das bisherige Planungsziel eines Zeltplatzes, der vermutlich weniger Verkehr erzeugt und weniger Einbindung nach außen braucht, besser geeignet als für Ferienhausentwicklung. So könnte die im OEK erwähnte Größenordnung von ca. 28 zusätzlichen Ferienhäusern auf den anderen beiden Potentialflächen sowie im Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung realisiert werden.

Außerdem kommt noch ein anderer Aspekt hinzu. Sowohl im Landesentwicklungsplan (s.a. Kap. 1.3) als auch im OEK ist als Ziel der weiteren touristischen Entwicklung vor allem eine qualitative Aufwertung genannt. Dies spricht dafür, ein Angebot zu entwickeln, dass sich von der bisherigen Konzentration auf den direkten Strand- und Küstenbereich absetzt und sich an eine erweiterte Zielgruppe richtet, die natur- und landschaftsorientiert auch in Bezug auf das Küstenhinterland sind und auch auf eine gute Anbindung zum Kennenlernen der Region achten. In dieser Hinsicht ist das jetzt in den Blick genommene Plangebiet eine gute Ergänzung zu den möglichen Erweiterungsflächen direkt im Anschluss an die Ortslage Wackerballig. Zumal das Plangebiet raumordnerisch sowohl im Schwerpunktraum Tourismus als auch im vorgesehenen baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet Geltings liegt.

2. Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den verfolgten Planungszielen werden die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) - Ferienhausgebiet** gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Gebiete dienen der touristischen Beherbergung. Dementsprechend sind Ferienhäuser zulässig, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Wohngebäude, also insbesondere auch Zweitwohnungen, sind im SO Ferienhausgebiet unzulässig. Mit dieser Zweckbestimmung und Zulässigkeit wird vermieden, dass eine Fehlentwicklung entsteht, die zu einer unerwünschten Verfestigung von Wohnnutzung an einem dafür nicht vorgesehenen Standort führt. Ferienhäuser dürfen ausschließlich (bis auf einen untergeordneten Zeitraum für die Feriennutzung der Eigentümer) touristisch-gewerblich genutzt werden. Eine andere Nutzung stellt einen bauordnungsrechtlichen Verstoß dar.

Um auch ggf. zukünftige, derzeit noch nicht vorhersehbare Entwicklungen im Tourismusmarkt zu berücksichtigen und die zukünftige Funktionalität und Attraktivität des Gebiets nicht zu gefährden, werden ausnahmsweise Läden und Einrichtungen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie den Bedürfnissen der Bewohner des

Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. „Bewohner des Gebiets“ sind entsprechend der Zweckbestimmung die Feriengäste. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen ermöglichen eine Versorgung dieser Gäste, z.B. durch einen kleinen Warenverkauf (einschließlich Lebensmittelautomaten), eine zentrale Lounge/Veranstaltungsraum/Fitnessraum/Sauna oder ähnliches sowie mögliche ferienbezogene Dienstleistungen. Durch den Gebietszweck, dem sich alle Anlagen gemäß § 15 (1) BauNVO unterzuordnen haben, und die festgesetzte Beschränkung auf die Bewohner des Gebiets ist sichergestellt, dass solche Einrichtungen nur untergeordneten, ausschließlich dem Plangebiet dienenden Charakter haben dürfen, und kein größeres Einzugsgebiet bedienen. Denn eine Nutzung von Bewohnern oder Gästen aus anderen Teilen der Gemeinde oder gar darüber hinaus ist angesichts des damit verbundenen Verkehrsaufkommens und der Konkurrenzsituation zu geeigneteren Infrastrukturstandorten im Gemeindegebiet, keinesfalls gewollt.



Abb. 6: Übersicht der Planzeichnung, ohne Maßstab

Es werden ausschließlich Ferienhäuser zugelassen, da dies dem Standort und dem hier zu erwartenden Gästesegment am ehesten entspricht. Für andere Beherbergungsformen – soweit lokal die Nachfrage dafür besteht – sind andere, an zentralen Versorgungsbereichen oder direkt an der Küste gelegene, entsprechend eingebundene Standorte besser geeignet.

Um den Zulässigkeitsrahmen an die geplante Nutzung anzupassen, wird festgesetzt, dass die **Grundfläche** der einzelnen Ferienhäuser maximal 100 m² betragen darf, die durch angebaute Terrassen nochmal maximal um 20 m² überschritten werden darf.

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine **GRZ** von 0,2 festgesetzt, was die genannte maximale Grundfläche ebenso berücksichtigt wie den Bedarf an Freifläche, die den einzelnen Häusern zugeordnet wird. Eine höhere Verdichtung würde zwar eine größere Flächeneffizienz der Bebauung erreichen, wäre aber angesichts des Gebietszwecks kontraproduktiv, da die Landschaftseinbindung und die Möglichkeit, die Freifläche um das Ferienhaus unabhängig von anderen Gästen zu nutzen den Erholungswert des Ferienhausgebiets erst sichert. Deshalb sind hier nicht die Maßstäbe eines Wohngebiets anzulegen, für das diese GRZ eher zu niedrig wäre.

Es wird festgesetzt, dass die GRZ durch Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden darf. Diese Überschreitung ist notwendig, da die komplette Erschließung intern innerhalb der Baugebietsfläche erfolgt und dafür die Zuwegung zu jeder Ferienhausparzelle sowie Rettungswege und Gemeinschaftsflächen mit berücksichtigt werden müssen. Dennoch bleibt mindestens die Hälfte der Gebietsfläche zuzüglich der festgesetzten Grünflächen unbefestigt, so dass der gewünschte Charakter einer landschaftsorientierten, durchgrüneten Anlage gesichert wird.

Die **maximal zulässige Firsthöhe** wird mit 16,50 m über NHN festgesetzt. Bei einer derzeitigen Geländehöhe, die sich im Plangebiet um 8,00 m über NHN bewegt, ergibt dies ca. 8,50 Gebäudehöhe. Dies reicht auf jeden Fall für eine Ferienhausbebauung aus. Je nach vorgesehenem Haustyp wird diese Höhe im weiteren Verfahren ggf. noch reduziert.

2.2 Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den gewünschten bzw. ortsüblichen Baustrukturen wird die offene Bauweise festgesetzt, also das Bauen mit seitlichem Grenzabstand.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in einem großen Baufenster festgesetzt. Die genaue Parzellierung und die Lage der einzelnen Ferienhäuser stehen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Für die innere Erschließung werden noch unterschiedliche Varianten erwogen (u.a. auch autofreie), von denen die Verteilung der Häuser abhängt. Außerdem ist in jedem Fall eine gewisse Flexibilität wünschenswert, um die Stellung der Häuser dem jeweiligen Grundriss und der Ausrichtung der Anlage anzupassen. Zu den umgebenden Knickschutzstreifen wird ein Mindestabstand von jeweils 5 m eingeplant, um die Knicks keinesfalls durch Bebauung zu beeinträchtigen.

Die Baugrenze kann so großzügig gezogen werden, ohne dass negative Entwicklungen wie eine zu hohe Verdichtung/Hausanzahl befürchtet werden muss, weil die Anzahl und Größe der Ferienhäuser bereits durch die maximale Grundfläche je Haus und die GRZ begrenzt werden (s. Kap. 2.1). So ist zu erwarten, dass ca. 20 Ferienhäuser im Plangebiet entstehen können.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die Straße Wackerballig im Nordosten, östlich bereits bestehender Bebauung im Bereich des benachbart geplanten Wohngebiets (B-Plan 23). Von dort aus wird eine kurze Stichstraße in das Gebiet geführt. Ob die Zufahrt sich nur auf den Norden des Plangebiets beschränkt und die übrige innere Erschließung autofrei erfolgt oder die Straße als Privatweg weiter in das Gebiet hinein

geführt wird, steht noch nicht fest. Es wird jedenfalls eine ausreichende Wendemöglichkeit geben, um die Erschließung zu gewährleisten.

2.4 Oberflächenentwässerung, Ver- und Entsorgung

Laut Bodenuntersuchung lässt der Bodenaufbau im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen nicht zu. Das Oberflächenwasser der bebauten und befestigten Flächen wird demnach über eine Kanalisation gesammelt und in einem im benachbarten B-Plan 23 festgesetzten Regenrückhaltebecken zurückgehalten, um es gedrosselt in die geeignete Vorflut abzugeben.

Zur Erhöhung des Anteils an Niederschlagswasser, der verdunstet bzw. zurückgehalten wird, sollen Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen begrünt werden, soweit eine Nutzung von Solarenergie dem nicht entgegensteht (s.a. Kap. 2.6).

Einzelheiten zur Entwässerung werden mit den zuständigen Behörden und Stellen abgestimmt und ggf. weitere notwendige Regelungen festgesetzt.

Die weiteren Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Löschwasserversorgung müssen neu in das Plangebiet geführt bzw. eingerichtet werden. Nähere Erkenntnisse zu diesbezüglichen Rahmenbedingungen und Hindernissen liegen bisher nicht vor. Entsprechende Abstimmungen und Beteiligungen der einzelnen betroffenen Fachbehörden erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf.

2.5 Natur- und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist, bis auf die Nordseite, von Knicks umgeben die gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind. Die Knicks werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert und daran entlang ein 3 m breiter Schon- und Pflegestreifen festgesetzt, der im öffentlichen Eigentum bleibt und gegenüber den Baugrundstücken eingefriedet wird. So kann die biotopgerechte Entwicklung der Knicks gesichert werden. Lediglich für die geplante Zufahrt muss ein kurzes Stück am nördlichen Ende des östlich gelegenen Knicks beseitigt werden, das an anderer Stelle im erforderlichen Maß ausgeglichen wird.

Zur Gestaltung, als Lebensraum- und Wohnumfeldverbesserung und auch zur Minderung der Auswirkungen auf das Kleinklima wird innerhalb des Plangebiets eine Bepflanzung mit mindestens zwölf einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Gebiets positiv zu gestalten, neuen Lebensraum zu bieten und das Kleinklima zu verbessern.

Es wird außerdem festgesetzt, dass Fußwege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material auszuführen sind, um die Auswirkungen der Befestigung/Versiegelung zu mindern, und dass Flachdächer von Gebäuden, Nebenanlagen und Carports als Gründächer auszuführen sind, um die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu verbessern.

2.6 Örtliche Bauvorschriften

Um einen stimmigen städtebaulichen Gestaltungsrahmen zu gewährleisten, soll ein Gestaltungskonzept bzw. ein Bautypenkatalog erarbeitet werden, das eine ortsangepasste, in sich stimmige Bebauung und die Wahrnehmung als ein geschlossenes, attraktives Baugebiet gewährleistet. Daraus werden Gestaltungsfestsetzungen entstehen, die im weiteren Verlauf in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass sogenannte „Schottergärten“ nicht zulässig und freie Grundstücksflächen zu begrünen/zu bepflanzen sind, was auch schon in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vorgegeben ist.

3. Fachplanungen

Detaillierte Angaben zu vorgesehener Ver- und Entsorgung im Plangebiet sowie zur Abstimmung mit anderen Fachplanungsbelangen werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1 Naturschutz/Eingriffsregelung

Relevant aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes sind zunächst fachrechtliche Bestimmungen. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten Zugriffsverbote bezüglich besonders und streng geschützter Arten. Dies umfasst sowohl den Individuenschutz als auch den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Störungen während empfindlicher Zeiträume. Im Zuge der Auswirkungen der Bauleitplanung bleiben Auswirkungen unberücksichtigt, die Risiken für geschützte Individuen nicht signifikant erhöhen („übliches Lebensrisiko“), sowie Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann. Dies kann u.U. auch durch Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden.

(Wird ergänzt)

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kommen im Geltungsbereich in Form des westlich angrenzenden Knicks sowie des Feuchtbiotops im Südwesten vor. Diese werden durch die Planung jedoch weitgehend erhalten. Lediglich durch einen Straßendurchbruch muss in einer noch zu ermittelnden Länge das nördliche Ende des Knicks entfernt werden. Dieses muss im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden. Die Entfernung darf nur auf vorherige Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde hin erfolgen.

Förmliche Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Bebauung und Versiegelung bisher unbebauter landwirtschaftlicher Fläche ermöglicht.

Flächenbilanzierung (wird ergänzt)	Planung
Plangebietsgröße	Ca. x m ²
mögliche Gebäudeflächen (entsprechend GRZ)	Ca. x m ²
mögliche zusätzliche Überbauung durch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze	Ca. x m ²

Verkehrsflächen	Ca. x m ²
Gesamte (mögliche) überbaute/ versiegelte Fläche	Ca. x m ²

4. Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

4.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

4.1.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Flurstück 4/2 der Flur 8 Gemarkung Gelting und ist ca. 1,2 ha groß. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Geltings südlich der Straße Wackerballig im Bereich bestehender Einzelbebauung. Der Ortskern Geltings liegt etwa 800 – 1.000 m südöstlich, die Ostsee mit der touristischen Infrastruktur des Ortsteils Wackerballig etwa 750 m westlich des Plangebiets.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, auch im Ortskernentwicklungskonzept der Gemeinde ist es als Potentialfläche für Wohnnutzung dargestellt, jeweils mit den östlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen. Für die Wohnbauentwicklung wird derzeit unmittelbar östlich des Plangebiets der Bebauungsplan Nr. 23 mit ca. 6 ha Flächengröße aufgestellt. Inwieweit weitere größere Wohngebietsentwicklungen für Gelting bedarfsgerecht sind, wird sich daher erst mittelfristig entscheiden. Das jetzige Plangebiet wird jedenfalls als in sich geschlossene Teilfläche von der Gemeinde als geeignet angesehen, um die touristische Entwicklung durch ein Ferienhausgebiet zu fördern (vgl. auch Kap. 1.5 und 1.6).

4.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Sondergebiets (SO) „Ferienhausgebiet“ mit Ferienhäusern von jeweils maximal 100 m² Größe geplant. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt (vgl. Kap. 2.1). Insgesamt sind ca. 20 Ferienhäuser auf jeweils eigenen Parzellen möglich. Es wird eine maximale Höhe von 16,50 m über NHN festgesetzt, was etwa 8,50 m über der Geländeoberfläche entspricht.

Die Erschließung erfolgt von Norden von der Straße Wackerballig her. Dort im nördlichen Bereich sollen Stellplätze für das Gebiet angeordnet werden.

Das Plangebiet ist von Knicks umgeben, die als gesetzlich geschützte Biotop über entsprechende Festsetzungen gesichert werden, einschließlich eines ausreichenden Pflegestreifens (ausgenommen ist ein wenige Meter breiter Knickdurchbruch zur Anbindung der Zufahrt. Darüber hinaus sollen innerhalb des Gebiets Baumpflanzungen zur besseren Gestaltung und zur ökologischen Aufwertung erfolgen.

Die Festsetzungen zum Schutz und zur Erhaltung und Pflege des Knicks zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Baumpflanzungen im Straßenbereich werden im Kapitel 4.4 „Vermeidung, Verhinderung, Minimierung und Ausgleich“ beschrieben.

4.2 **Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Fachgesetze und -verordnungen

Für das Bauleitplanverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 26.04.2022, zu beachten. Darin sind insbesondere § 1 (6) Nr. 7, § 1 a, § 2 (4) sowie § 2 a BauGB bezüglich Eingriffsregelung und Umweltprüfung relevant. Es wird daher ein Umweltbericht als Teil der Begründung erstellt.

Für die einzelnen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Folgenden die in den Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt sowie die Art, wie diese im Bauleitplan berücksichtigt wurden.

Die auf Ebene der Europäischen Union bestehenden, in Gesetzen niedergelegten Ziele sind in nationales Recht übernommen worden und entsprechend in Bundesgesetzen festgelegt. Die Umweltschutzziele auf kommunaler Ebene sind in den Fachplänen Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan festgelegt.

4.2.1 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Gesetzliche Vorgaben

In § 1 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind allgemeine Anforderungen zur Sicherung der biologischen Vielfalt benannt:

"Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere eine lebensfähige Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen."

Darüber hinaus heißt es im § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Inanspruchnahme von Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz,
- Ausgleichsmaßnahmen für Inanspruchnahme von Freiflächen,
- Weitgehende Erhaltung des vorhandenen Knicks,
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

4.2.2 Natura 2000 -Gebiete

Gesetzliche Vorgaben

Der § 31 des BNatSchG nennt die Verpflichtungen des Bundes und der Länder zum Aufbau und Schutz des zusammenhängenden europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Dieses besteht aus FFH-Gebieten gemäß Richtlinie 92/43/EWG sowie Vogelschutzgebieten gemäß Richtlinie 79/409/EWG.

Nach § 34 (1) des BNatSchG bedeutet dies für Planungen und Projekte:

"Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie (...) geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen."

Berücksichtigung:

- Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht wesentlich betroffen (s.a. Kap. 4.2.9).

4.2.3 Boden/ Fläche

Gesetzliche Vorgaben

Als Grundsatz der Bauleitplanung legt § 1 (5) des Baugesetzbuches fest:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen (...) Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

Das BNatSchG stellt den Bodenschutz im § 1 (3) Nr. 2 wie folgt dar:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können."

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) stellt den Bodenschutz im § 4 (1) Nr. 1 wie folgt dar:

"Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden."

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Vor der planerischen Entscheidung für den Standort wurden Standortalternativen geprüft,
- Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz werden ergriffen,
- Die Inanspruchnahme von Freifläche und der Grad der möglichen Überbauung und Versiegelung über die Grundflächenzahl werden im Bebauungsplan an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.

4.2.4 Wasser

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben werden durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgegeben. In den unter § 5 WHG aufgeführten allgemeinen Sorgfaltspflichten heißt es:

„(1) Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Bestehende Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen,
- Grundwasserführende Schichten sind durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen, da die obersten Bodenschichten aus wenig versickerungsfähigen Schluffen bestehen.

4.2.5 Klima / Luft

Gesetzliche Vorgaben

Zielvorgaben nach § 1 (3) Nr. 4 BNatSchG sind:

"Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen (...); dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.“

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Erhaltung der Verdunstungsfähigkeit von Bodenfläche wird der Grad der möglichen Versiegelung über die Grundflächenzahl an dem erforderlichen Umfang orientiert und eng begrenzt festgesetzt.
- Durch Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet und größtmöglichen Erhalt des Knicks im Plangebiet werden beschattete Bereiche geschaffen und die kleinklimatischen Auswirkungen starker Sonneneinstrahlung, u.a. der zu starken Erwärmung und der Verringerung der Luftfeuchtigkeit, vermindert.

4.2.6 Landschaft

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 (4) BNatSchG sowie § 1 LNatSchG sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich *"die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft"* auf Dauer zu sichern.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Zur Begrenzung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden eingriffsmindernde Maßnahmen durchgeführt, wie die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen und die Erhaltung von Knicks als prägende Landschaftsbestandteile,
- durch Gestaltungsvorschriften (siehe textliche Festsetzung) sind Gartenflächen als lebende Gärten mit Bepflanzung und / oder Rasen anzulegen.

4.2.7 Mensch und Gesundheitsschutz

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 50 BImSchG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelästigung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die TA Lärm. Für die Bewertung der Geruchsbelästigung ist die Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL und die TA Lärm maßgebend.

Diese Ziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien.

4.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgüter sind Denkmale zu berücksichtigen (siehe **Kap. 3.7**).

Gesetzliche Vorgaben

Nach § 1 DSchG Schleswig-Holstein dienen Denkmalschutz und Denkmalpflege *„dem Schutz, der Erhaltung und der Pflege der kulturellen Lebensgrundlagen. (...) Mit diesen Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen.“*

Berücksichtigung:

- Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale oder Baudenkmale werden untersucht und berücksichtigt.

4.2.9 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan:

Im **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I** (Stand Januar 2020) sind in der Hauptkarte 1 keine Darstellungen für das Plangebiet enthalten. Etwa 250 m weiter östlich liegt ein Schwerpunktbereich des landesweiten Biotopverbundsystems entlang der Stenderuper Au, der sich weiter nach Norden in die Geltinger Birk zieht.

Im Küstenbereich der Geltinger Birk, der in kürzester Entfernung ca. 1,2 km nordöstlich des Plangebiets beginnt, überlagern sich unterschiedliche Schutzgebiete: Das Naturschutzgebiet „Geltinger Birk“ sowie die Natura-2000-Gebiete EU-Vogelschutzgebiet „Flensburger Förde“ und FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“. Die beiden Natura-2000-Gebiete umfassen den ganzen angrenzenden Küstenbereich, also auch

vor dem Ortsteil Wackerballig ca. 800 m westlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet beginnt mit einem Waldstück, das in kürzester Entfernung ca. 750 m nördlich des Plangebiets liegt.

Aus Karte 2 des Landschaftsrahmenplans ist zu entnehmen, dass das Plangebiet in einem Landschaftsschutzgebiet liegt (das großflächige Gebiet „Flensburger Förde“, das den gesamten Küstenstreifen umfasst) sowie in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

In Karte 3 des Landschaftsrahmenplans ist gekennzeichnet, dass das ca. 250 m östlich des Plangebiets liegende Niederungsgebiet der Stenderuper Au ein Hochwasserrisikogebiet für Küstenhochwasser ist.

Im gültigen **Landschaftsplan** der Gemeinde Gelting (Stand: 1997) ist die Fläche des Plangebietes im Bestand als Ackerfläche dargestellt, die von Knicks begrenzt wird.

In der Entwicklungskarte ist die Fläche des B-Plan-Gebietes zusammen mit angrenzenden Flächen als „Entwicklungsrichtung der weiteren Siedlungsentwicklung“ gekennzeichnet.

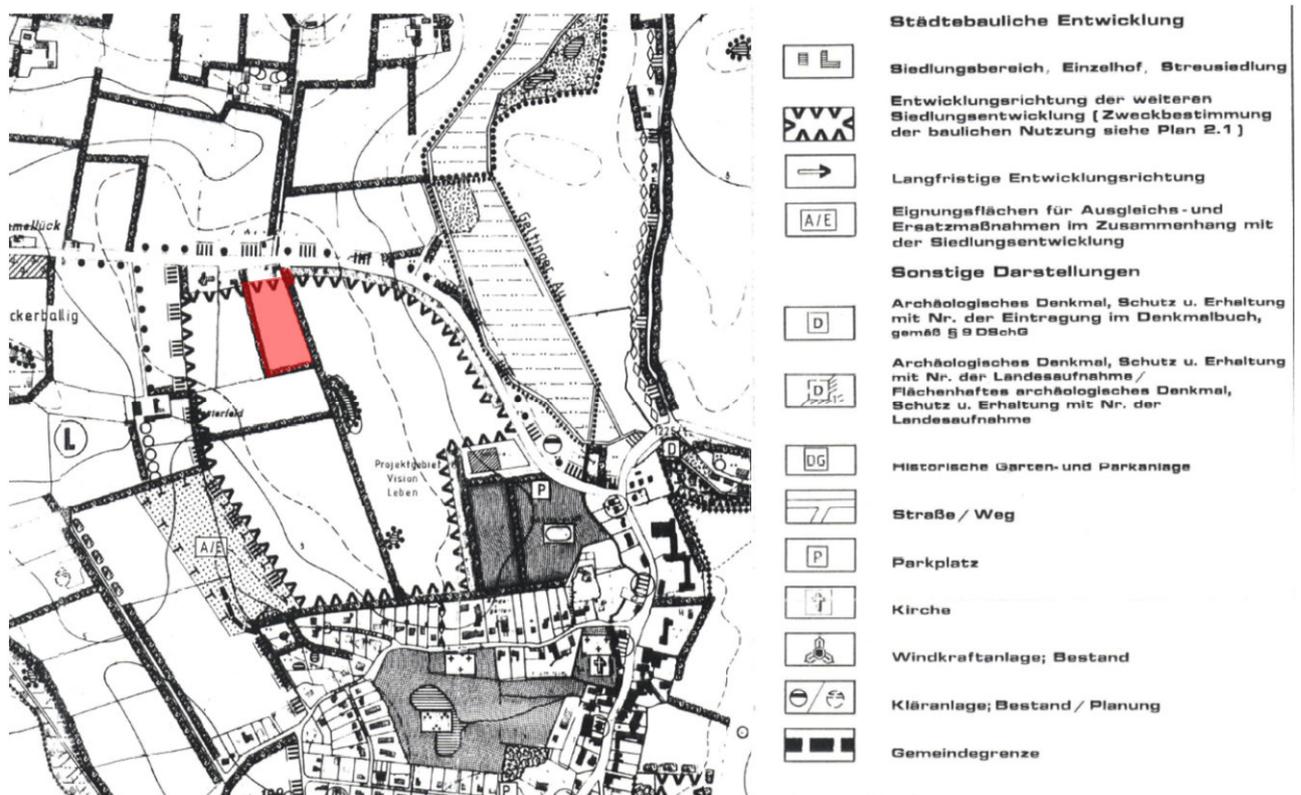


Abb. 8: Ausschnitt Entwicklungskarte Landschaftsplan, Plangebiet rot gekennzeichnet ohne Maßstab

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht im Widerspruch zu Zielaussagen und Maßnahmendarstellungen des gültigen Landschaftsplans steht.

4.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung wird auf Basis des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes und weiterer umweltbezogener Informationen sowie einer Ortsbegehung im Juni 2023, eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme durchgeführt, die wesentlichen Auswirkungen der Planung beschrieben und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit bewertet.

Zunächst werden die einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Dies dient als Rahmen für die Bewertung der Umweltschutzgüter im Bestand und die Prognose der Umweltauswirkungen in jedem Schutzgut, die in den anschließenden Kapiteln vorgenommen werden.

4.3.1 Die Wirkfaktoren des Vorhabens

Durch die Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 20 der Gemeinde Gelting werden allgemeine Wohngebiete auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ausgewiesen.

Von diesem Vorhaben gehen vielfältige Wirkungen, nachfolgend Wirkfaktoren genannt, aus, die positive und negative Auswirkungen auf die Schutzgüter haben können. Um diese Auswirkungen ermitteln und beschreiben zu können, muss der Ist-Zustand der Schutzgüter jeweils zu den Wirkfaktoren des Vorhabens in Beziehung gesetzt werden.

Die Wirkungskette kann wie folgt veranschaulicht werden:

Vorhaben => Wirkfaktoren => Schutzgüter => Auswirkungen

An dieser Stelle werden deshalb erst einmal die verschiedenen Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese Darstellung orientiert sich an der Aufzählung aa) bis hh) der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2 a Satz 2 Nummer 2 BauGB. Gleichzeitig wird – soweit möglich – verdeutlicht, auf welche Schutzgüter die Faktoren in erster Linie wirken.

Wirkfaktoren aa) infolge des Baus und des Vorhandenseins des geplanten Vorhabens und bb) infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens führt zu temporären und dauerhaften Wirkungen sowie zu einer temporären und dauerhaften Nutzung natürlicher Ressourcen. Temporäre Wirkungen sind zumeist auf die Bauphase beschränkt, während dauerhafte Wirkungen sowohl von dem Vorhandensein des Vorhabens als auch von seinem Betrieb ausgehen.

Die Wirkfaktoren des Vorhabens und die damit verbundene Nutzung natürlicher Ressourcen sowie die potenziell betroffenen Schutzgüter werden in der folgenden Tabelle 2 zusammengetragen.

<i>Anlagebedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Flächeninanspruchnahme	Biotop, Tiere und Pflanzen Fläche
Versiegelung	Biotop, Tiere und Pflanzen Boden, Wasser
<i>Baubedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Lärm- und Staubemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Beeinträchtigungen von Knicks	Biotop, Tiere und Pflanzen
<i>Betriebsbedingte Wirkfaktoren</i>	<i>Betroffenes Schutzgut</i>
Erhöhtes Verkehrsaufkommen	Mensch und Gesundheit Tiere
Lärm- und Lichtemissionen	Mensch und Gesundheit Biotop, Tiere und Pflanzen
Zunahme von Bewegungen von Menschen	Biotop, Tiere und Pflanzen

Tabelle 2: Wirkfaktoren des Vorhabens

cc) Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund des Charakters der Planung (Nutzung als Ferienhausgebiet) ist mit erheblichen Emissionen von Schadstoffen oder Strahlung nicht zu rechnen. Eine erhebliche Belästigung durch weitere Emissionen wie z. B. Lärm und Staub kann zeitlich begrenzt durch Baumaßnahmen entstehen. Schallemissionen beim Betrieb werden im nicht im erheblichen Bereich liegen.

dd) Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Abfälle fallen in der Bau- und in der Betriebsphase des Vorhabens an. Hierbei wird es sich bei Art und Menge um übliche Abfälle von Baumaßnahmen und von Haushalten handeln. Hier sind keine Wirkungen zu erwarten, da für die Abfälle vorgegebene Entsorgungswege bestehen. Die Abfallentsorgung über die Satzung des Kreises geregelt und durch die Schmutzwasserentsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

ee) Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umkreis von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung nach der 12. BImSchV (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterfallen. Für das im Bebauungsplan geplante Vorhaben sind daher keine Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine Wirkungen aus, die gravierende Risiken für die o. a. Schutzgüter verursachen können.

ff) Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auswirkungen der Planung auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten, da in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet keine Natura 2000-Gebiete liegen.

In Verbindung mit angrenzenden Planungen könnten sich theoretisch die sehr begrenzten Beeinflussungen der Umwelt kumulieren und dadurch zu erheblichen Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter führen. Entsprechende Planungen werden jedoch von der Gemeinde Gelting nicht verfolgt und Planungen anderer in dieser Hinsicht, die zu solchen Kumulierungseffekten führen könnten, sind nicht bekannt.

gg) Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die messbaren Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden sich nur kleinräumig auf das Mikroklima auswirken.

Klimaschädliche Emissionen werden durch die allgemeinen gesetzlichen Regelungen auf ein technisch vertretbares Maß reduziert. Darüber hinaus reichende erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht erkennbar.

Die Anfälligkeit des Vorhabens auf die Folgen des Klimawandels, wie beispielsweise die erhöhte Sonneneinstrahlung und infolgedessen besondere Erwärmung von Flächen im Plangebiet wird bei Umsetzung der Planung nicht wesentlich erhöht, da ausreichend unversiegelte Fläche verbleibt und durch Baum- und weitere Gehölzpflanzungen im Plangebiet Verdunstungseffekte und Beschattung gefördert werden, die positiv auf das Kleinklima einwirken.

hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die bei dem Vorhaben voraussichtlich zum Einsatz kommenden Techniken und Stoffe entsprechen dem Stand der Technik und werden üblicherweise durch gesetzliche Vorgaben geregelt. Hier sind keine gravierenden Wirkungen zu erwarten.

4.3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

4.3.2.1 Bestand Biotoptypen

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet wird im Folgenden auf Grundlage einer Biotoptypenkartierung durch eine Ortsbegehung im Frühjahr 2023 (zusammen mit dem angrenzenden Plangebiet des ebenfalls in Aufstellung befindlichen B-Plans 23) beschrieben.

Bezeichnung und Code der Biotoptypen orientieren sich an der „Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“ Hrsg. LLUR, 5. Fassung Stand März 2019.

Der Bestand an Biotoptypen im Plangebiet des Bebauungsplans wird auch in der Biotoptypenkarte (siehe **Anhang 2 zur Begründung**) dargestellt. Folgende Biotope wurden kartiert:

AAy Intensivacker

Auf den Ackerflächen wird/ wurde im Jahr 2022 Mais angebaut.

SVu unversiegelte Verkehrsfläche

Im Nordwesten befindet sich eine schmale bestehende Zufahrt zur Plangebietsfläche zwischen den bebauten Grundstücken. Im Bereich der geplanten Erschließung im Nordosten befindet sich bereits eine landwirtschaftliche Zufahrt zur benachbarten Ackerfläche.

HWy § Typischer Knick

Knick mit heimischen Gehölzen weitgehend ohne ausgewachsene Überhälter. (wird ggf. ergänzt)

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Norden und Nordwesten bebaute Grundstücke (SG) und die Straße Wackerballig (SVs) mit begleitendem Entwässerungsgraben (FG/RHm), sowie im Osten, Süden und Westen weitere Intensivackerflächen (AAy).

Die derzeit vorhandenen Knicks stimmen mit den im Landschaftsplan eingezeichneten Knicks weitgehend überein. Knicks sind gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG naturschutzrechtlich geschützt.

4.3.2.2 Bestand Fauna

Wird ergänzt

Pflanzen:

Wird ergänzt

4.3.2.3 Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen

- Wird ergänzt

4.3.2.4 Artenschutzrechtliche Bewertung

- Wird ergänzt

4.3.2.5 Natura-2000-Gebiete

Gemäß § 34 BNatSchG ist eine Prüfung von Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Gebieten durchzuführen, die durch die Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) und durch die Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung wildlebender Vogelarten geschützt sind. EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie bilden das Europäische Schutzgebietsnetz ‚Natura 2000‘.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Flensburger Förde“ (Gebietsnummer 1123-491) und das FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ (Gebietsnr. 1123-393) liegen in einer Entfernung von minimal ca. 900 m bzw. 750 m nordwestlich und nördlich

vom Plangebiet, aber die Planung hat keine Auswirkungen auf die zu den Schutzgebieten gehörenden Flächen und Schutzziele. Somit sind Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 durch die Planung **nicht** betroffen.

4.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die Bodenschutz- und Flächenbelange werden in der Umweltprüfung hinsichtlich der Auswirkungen des Planungsvorhabens, der Prüfungen von Planungsalternativen und der Ermittlung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von Beeinträchtigungen geprüft. Insbesondere der vorsorgende Bodenschutz ist in der Bauleitplanung ein zentraler Belang, der im vorliegenden Umweltbericht in den entsprechenden Abschnitten jeweils gesondert behandelt wird.

Die Umweltprüfung orientiert sich in diesem Aspekt an dem im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) erstellten Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (2009).

Die Bewertung der Bodenfunktionen im Plangebiet erfolgt nach dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013).

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Schleswig-Holsteinischen Hügelland, hier in der Untereinheit Angeln, die sich nördlich der Schlei bis zur Flensburger Förde zieht.

Angaben zum Boden im Plangebiet werden dem Landschaftsplan, dem Umweltatlas SH, sowie der Bodenuntersuchung, entnommen.

Laut Aussage des Landschaftsplanes findet sich das Plangebiet im Bereich eines Grundmoränenrückens, auf den mit sandigen Lehmen als Bodenarten zu rechnen ist.

Im Umweltportal Schleswig-Holstein ist ersichtlich, dass sich das Plangebiet im Bereich des Leitbodentyps Pseudogley-Parabraunerde im Übergangsbereich zu Pseudogley nach Norden befindet.

Laut Bodenerkundung wurden Geschiebelehme/sandige Schluffe bis in Tiefen von ca. 1 – 1,5 m festgestellt, die über Geschiebemergel liegen.

Mit der Umsetzung der Planung sind Bodenversiegelungen verbunden. Das Planungsziel wird auf im Bestand unversiegelten Flächen umgesetzt, daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die geplante Errichtung von Ferienhäusern, baulichen Nebenanlagen und Verkehrsanlagen werden Flächen mit geringer bis allgemeiner Bedeutung für den Bodenschutz in Anspruch genommen.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,2 als Größe der überbaubaren Grundfläche wird die maximal zulässige Flächengröße für Versiegelung und Bebauung in den Bauflächen bestimmt. Die Grundfläche kann jedoch gemäß Festsetzung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen bis zu einem Maß von 0,5 überschritten werden.

Die exakte Berechnung der maximalen Flächenversiegelung erfolgt nach der genauen Vermessung. Überschläglich wird mit einer max. Flächenversiegelung von ca. x.000 m²

gerechnet. Für die geplanten Verkehrsflächen wird zusätzlich eine Fläche von insgesamt maximal **ca. x.000 m²** vollversiegelt. Die max. Vollversiegelung im Sondergebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt ca. **x.000 m²** Fläche.

4.3.4 Schutzgut Wasser

- Wird ergänzt

4.3.5 Schutzgut Klima / Luft

- Wird ergänzt

4.3.6 Schutzgut Landschaft

- Wird ergänzt

4.3.7 Schutzgut Mensch

- Wird ergänzt

4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Wird ergänzt

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Wird ergänzt

4.3.10 Zusammenfassende Prognose

- Wird ergänzt

4.3.11 Entwicklung des mweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

- Wird ergänzt

4.4 Vermeidung, Verminderung, Minimierung und Ausgleich

4.4.1 Vermeidung, Schutz und Minimierung

- Wird ergänzt

4.4.2 Ausgleich

Mit Umsetzung der Planung verbleiben bei Berücksichtigung der Vermeidung und Verminderung erhebliche Beeinträchtigungen im Schutzgut Boden / Fläche, die auszugleichen sind (vgl. Kap. 4.3.3). Dies bezieht sich auf die zulässige Versiegelung im Ferienhausgebiet.

Im Sondergebiet ist von einer Flächenversiegelung von insgesamt maximal ca. **x.000 m²** auszugehen. Für die geplanten Verkehrsflächen werden maximal ca. **x.000 m²** Fläche vollversiegelt. Die Vollversiegelung im Sondergebiet und auf Verkehrsflächen beträgt somit insgesamt ca. **x.000 m²** Fläche (vgl. **Kap. 4.3.3**). **Die Verminderung des Ausgleichsbedarfes wird noch geprüft (öffentliche Knickschutzstreifen).**

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Umwelt und ländliche Räume (vom 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 - ‚Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht‘). Gemäß Anlage zum Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ sind bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft bei Vollversiegelung (VV) Flächen im Verhältnis 1 : 0,5 aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biototyp zu entwickeln (Ausgleichsmaßnahmen).

Insgesamt wird im Plangebiet bei Umsetzung der Planung eine überschlägliche Fläche von ca. **x.000 m²** durch Wohnbebauung und Verkehrsflächen vollversiegelt, die mit dem Faktor 0,5 auszugleichen ist. Daraus ergibt sich **voraussichtlich** ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen im Schutzgut Boden in der Größenordnung von **x.000 m²**.

Der im Schutzgut Boden entstehende Ausgleichsbedarf wird über Ökokonten gedeckt.

Ausgleich für Knickbeseitigung

Die Beseitigung der Knickabschnitte für die Verkehrsflächen stellen einen erheblichen Eingriff dar. **Die genaue Länge der zu beseitigenden Knickabschnitte muss noch ermittelt werden.**

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop „Knick“ ergibt sich aus den "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" (MELUR 2017). Knickbeseitigungen sind durch die Neuanlage von Knicks im Ausgleichsverhältnis 1 : 2 zu kompensieren und dabei sind die fachlichen Standards für Knickverlegungen bzw. Knickneuanlagen zu beachten.

Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH).

Der Ausgleich für den Eingriff soll teilweise über ein Ökokonto und teilweise über eine Lückenschließung im vorhandenen Knick erfolgen.

4.4.3 Überwachung von Maßnahmen

- Wird ergänzt

4.5 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4.5.1 Standortalternativen

Im Rahmen der Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse (vgl. **Kapitel 1.5**) wurde festgestellt, dass die wenigen vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in Gelting für Dauerwohnraum statt für Ferienwohnnutzung genutzt werden sollten.

Des Weiteren wurden im Rahmen einer Standortalternativenprüfung andere Flächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Gelting bzw. des Ortsteils Wackerballig hinsichtlich ihrer Eignung für ein Ferienhausgebiet untersucht (s.a. Kap. 1.5). Das Plangebiet hat sich dabei als eine der am besten geeigneten Flächen für die Siedlungsentwicklung ergeben.

4.5.2 Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes

- Wird ergänzt

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- Wird ergänzt

4.6.2 Überwachung der Umweltauswirkungen

- Wird ergänzt

4.6.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24, im weiteren Plangebiet genannt, der Gemeinde Gelting, befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage Geltings und liegt südlich der Straße Wackerballig. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Flurstück 4/2 der Flur 3 Gemarkung Gelting und ist ca. 1,2 ha groß.

Im Rahmen einer Innenentwicklungs- und Standortalternativenuntersuchung wurde das Plangebiet des B-Plans als eine der geeigneten Flächen identifiziert. Es ist im gültigen FNP und Landschaftsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Das Plangebiet wird zurzeit als Ackerfläche genutzt und von Knicks eingerahmt.

Im Plangebiet ist durch die vorliegende Planung ein Ferienhausgebiet mit ca. 20 eingeschossigen Häusern und entsprechenden Erschließungsflächen geplant. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die mit Zufahrten, Wegen und Stellplätzen bis auf 0,5 überschritten werden kann. Das heißt, dass maximal 50 % der Baugebietsfläche befestigt werden könnte, wobei Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material gestaltet werden müssen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Archäologischen Interessengebietes.

Die naturschutzrechtlich geschützten Knicks an den Rändern des Plangebiets werden – mit Ausnahme eines kurzen Abschnitts im Nordosten – erhalten und durch einen Schutzstreifen (als öffentliche Grünflächen festgesetzt) vor Beeinträchtigungen geschützt.

Die Beseitigung von Knickabschnitten stellen einen erheblichen Eingriff dar. Ausnahmen vom Knickschutz bedürfen einer Genehmigung seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Dithmarschen (§ 30 (3) BNatSchG in Verbindung mit § 21 (3) LNatSchG SH). Ein Knickausgleich durch Anlage neuer Knicks ist nachzuweisen.

Der Knickausgleich erfolgt durch ein externes Knickausgleichskonto.

Weiterhin sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung auf bisher unversiegelten Flächen zu erwarten.

Der flächenhafte Ausgleichsbedarf wird durch ein externes Ökokonto ausgeglichen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Vorschriften werden vermieden, indem die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölbeseitigung und eine Bauzeitenregelung eingehalten werden.

Im Ergebnis sind bei Realisierung der Planung einschließlich Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen insgesamt keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

4.6.4 Referenzliste

Gesetze und Fachplanungen (in der jeweiligen gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses) werden im Kapitel 4.2 „Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen“ aufgeführt. Auf diese wird weitergehend verwiesen.

Die im Umweltbericht und der Begründung aufgeführten Gutachten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 erstellt worden sind bzw. erstellt werden, sind der Begründung als Anlage beigefügt bzw. werden nachgereicht.

Sonstige Referenzen

BAUGESETZBUCH (BauGB) - Gesetze und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht: vhw – Dienstleistung GmbH, Bonn. Stand: 09.2017

DENKMALSCHUTZGESETZ (DSchG SH 2015): Stand: 30.01.2015

ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT; UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN – V 534-531.04 vom 20.01.2017: Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz

GEMEINSAMER RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIEWENDE; LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME Az.: V 531 - 5310.23, IV 268, Landesregierung Schleswig-Holstein. Stand: 9.12.2013

LLUR SH - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (2019): Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein. 5. Fassung, März 2019

Landschaftsplan Gelting (1997), Planungsbüro Jürgen Uwe Maßheimer, Harrislee, beschlossen am 16.06.1997

5 Aufgaben und Kosten für die Gemeinde als Entwicklungsträger

- Wird ergänzt

Gelting, _____

Der Bürgermeister

Anlagen

1. Auszug Ortsentwicklungskonzept 2020 (Seiten 106/107)
2. Biotopkartierung (zusammen mit dem Plangebiet des B-Plans 23)

3.5 Handlungsfeld Naherholung und Tourismus

Entwicklung des Beherbergungsangebots

Der Ortsteil Wackerballig ist das touristische Zentrum der Gemeinde Gelting. Hier befinden sich ein Großteil der Beherbergungsangebote und wichtige Angebote der touristischen Aktivitätsinfrastruktur. Die touristische Entwicklung der Gemeinde und insbesondere des touristischen Schwerpunktes Wackerballig soll gestärkt und das touristische Profil geschärft werden.

In Wackerballig bestehen Entwicklungsflächen für die Erweiterung von vorhandenen Ferienhausgebieten. Die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung sind aufgrund der gegebenen Restriktionen (Hochwasserschutz, Denkmalschutz, Immissionsschutz) stark eingeschränkt. Daher sind für die Zukunft nur wenige Flächen für die Siedlungsentwicklung geeignet und auch verfügbar. Die Potenzialflächen in direktem Siedlungszusammenhang mit dem Ortsteil Gelting sollten daher für wohnbauliche bzw. gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Die touristische Entwicklung soll sich auch in Zukunft schwerpunktmäßig auf Wackerballig konzentrieren.

Betont wurde im Rahmen des Beteiligungsprozesses mehrfach, dass bei der weiteren Entwicklung die Verträglichkeit der touristischen Entwicklung mehr Berücksichtigung finden sollte. Als ein Konfliktthema wurde die zunehmende Umwidmung von Dauerwohnraum zu Ferienwohnungen und Zweitwohnsitzen benannt. Dies kann für die Gemeinde weitreichende Konsequenzen haben. Je mehr der Anteil des Freizeitwohnens gegenüber dem des Dauerwohnens zunimmt, desto weniger ist die Infrastruktur vor Ort außerhalb der Hauptsaison ausgelastet. Damit steigt auch die Gefahr, dass sich in der Nebensaison wachsende Teile des Gemeindegebiets zu den befürchteten „Rolladensiedlungen“ entwickeln. Die Datenanalyse weist für Gelting „nur“ auf einen Anteil von Freizeitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand von unter 10 % im gesamten Gemeindegebiet hin. Dennoch treten bereits Konflikte auf. Als Konflikte wurden die Überlastung von Straßen und Versorgungseinrichtungen, stark gestiegene Grundstückspreise und damit Verknappung des Wohnangebots für Alteingesessene genannt. Die benannten Konflikte deuten auf Regulierungsbedarf hin. Möglichkeiten des Ausschlusses der Nutzung Ferienwohnen in Neubaugebieten wurden bereits beim Handlungsfeld Siedlungsentwicklung benannt. Durch Bereitstellung von ausgewiesenen Sondergebietsflächen für Ferienwohnen kann eine kontrollierte Entwicklung erfolgen. Daher sollte im ersten Schritt die Entwicklung auf die bereits ausgewiesenen Flächen beschränkt werden.

Projektname

Nr. 16

Erweiterung Ferienhausgebiete Wackerballig

Projektträger

Vorhabenträger

Projektziele

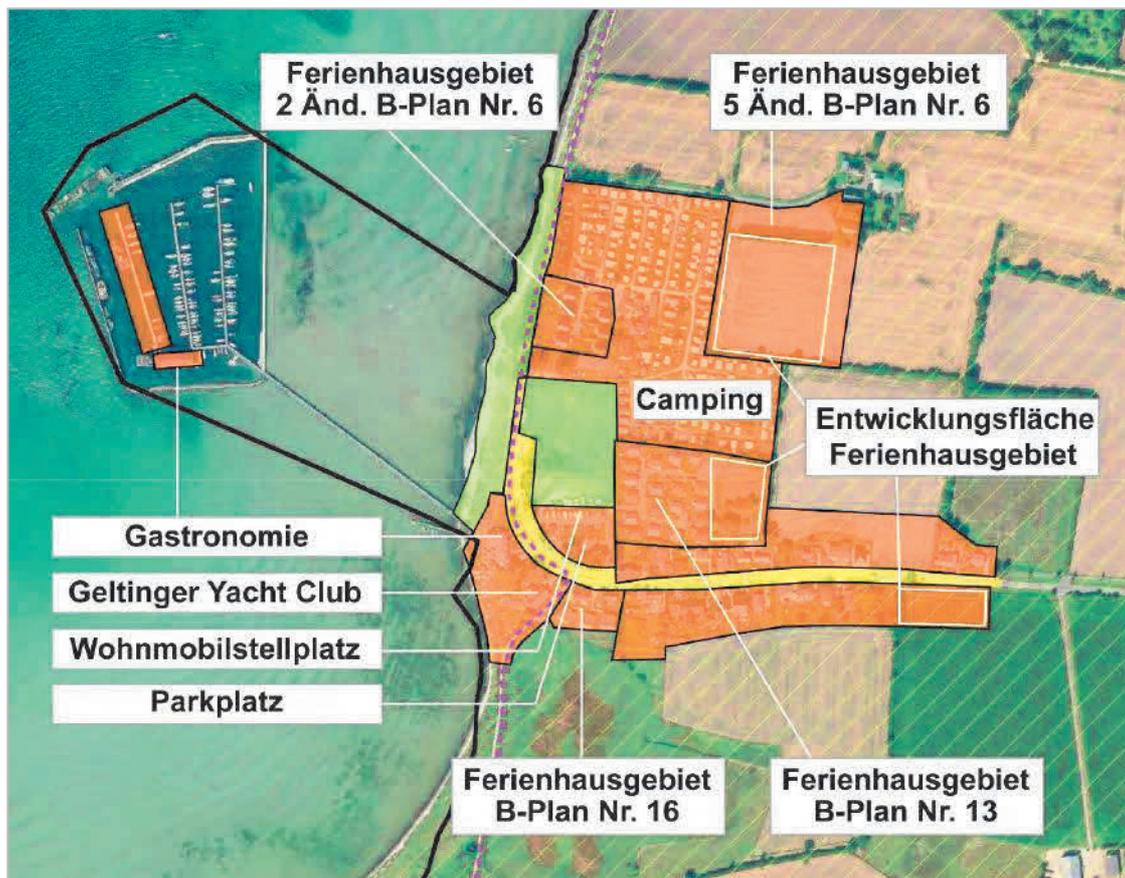
- Behutsame Weiterentwicklung des touristischen Zentrums Wackerballig
- Aufwertung des Beherbergungsangebots

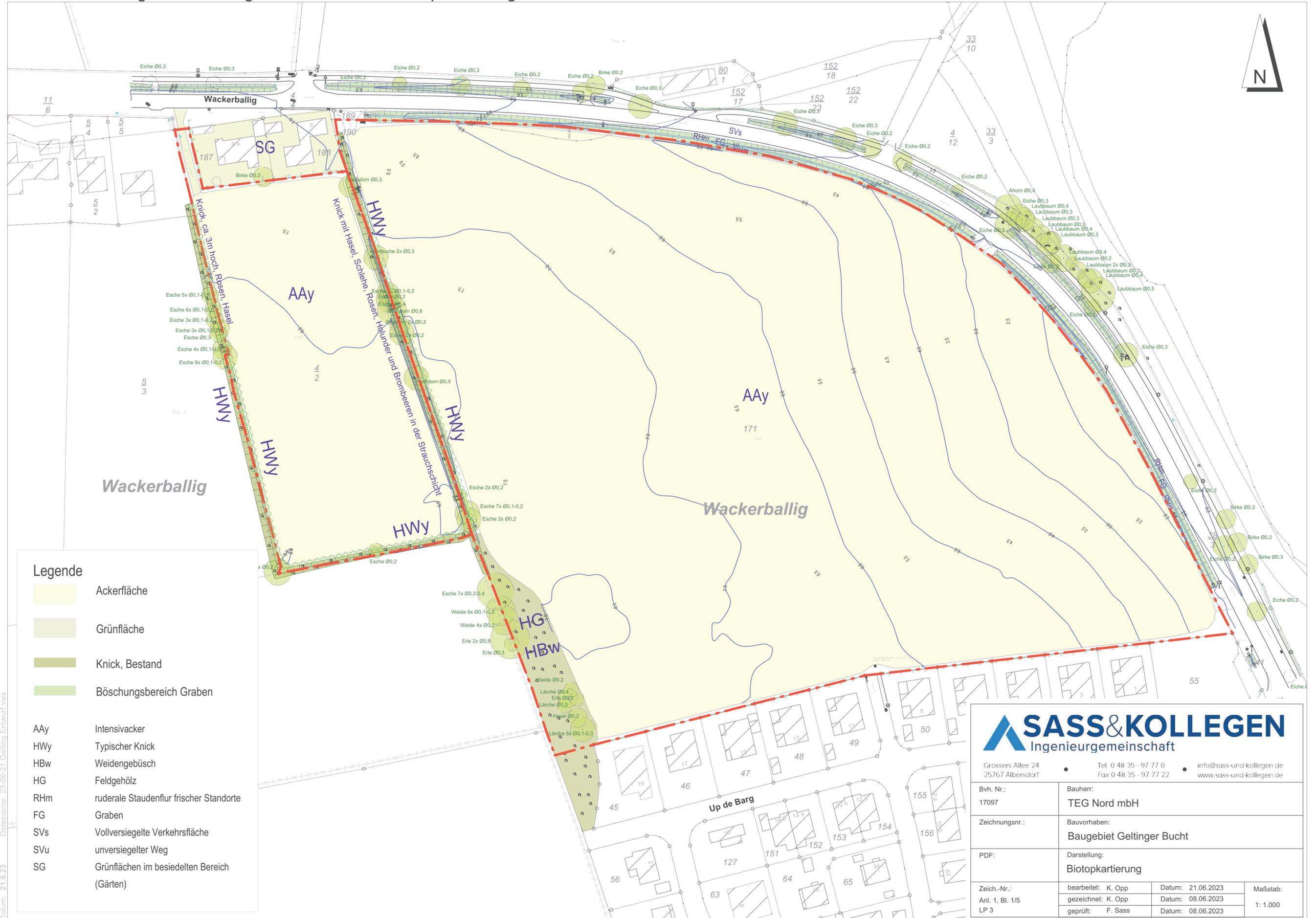
Projektbeschreibung

Touristisches Zentrum von Gelting ist Wackerballig. An diesem Standort sind die Ferienhausgebiete der Gemeinde angesiedelt. Der geltende Flächennutzungsplan weist weiteres Entwicklungspotenzial für Ferienhausgebiete aus. Das Potenzial umfasst Fläche für ca. 28 Ferienhäuser. Dies entspricht nahezu einer Verdoppelung des derzeitigen Bestandes in Wackerballig.

Im Sinne einer ortsverträglichen Entwicklung wird die Beschränkung auf den Umfang des bisher ausgewiesenen Flächenpotenzials empfohlen.

Abbildung(en)





- Legende**
- Ackerfläche
 - Grünfläche
 - Knick, Bestand
 - Böschungsbereich Graben

- AAy Intensivacker
- HWy Typischer Knick
- HBw Weidengebüsch
- HG Feldgehölz
- RHm ruderale Staudenflur frischer Standorte
- FG Graben
- SVs Vollversiegelte Verkehrsfläche
- SVu unversiegelter Weg
- SG Grünflächen im besiedelten Bereich (Gärten)

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de

Bvh. Nr.: 17097	Bauherr: TEG Nord mbH							
Zeichnungsnr.:	Bauvorhaben: Baugebiet Geltinger Bucht							
PDF:	Darstellung: Biotopkartierung							
Zeich.-Nr.: Anl. 1, Bl. 1/5 LP 3	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>bearbeitet: K. Opp</td> <td>Datum: 21.06.2023</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; vertical-align: middle;">Maßstab: 1: 1.000</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet: K. Opp</td> <td>Datum: 08.06.2023</td> </tr> <tr> <td>geprüft: F. Sass</td> <td>Datum: 08.06.2023</td> </tr> </table>	bearbeitet: K. Opp	Datum: 21.06.2023	Maßstab: 1: 1.000	gezeichnet: K. Opp	Datum: 08.06.2023	geprüft: F. Sass	Datum: 08.06.2023
bearbeitet: K. Opp	Datum: 21.06.2023	Maßstab: 1: 1.000						
gezeichnet: K. Opp	Datum: 08.06.2023							
geprüft: F. Sass	Datum: 08.06.2023							

Dateiname: 23-06-21_Gelting Entwurf.vwx Datum: 21.6.23