

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

Landesplanung

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH  
Grossers Allee 24  
25767 Albersdorf

nur per Mail an: S.Methner@sass-und-kollegen.de

Ihr Zeichen: /  
Ihre Nachricht vom: 06.11.2023  
Mein Zeichen: IV 626  
Meine Nachricht vom: /

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

22. Dezember 2023

**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);**

- **25. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Gelting, Kreis Schleswig-Flensburg**
- **Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz – Ihre E-Mail vom 06.11.2023**
- **Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 08.12.2023**

Mit E-Mail vom 06.11.2023 wird über 25. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Gelting informiert. Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes.

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet liegt an der Straße Wackerballig und schließt westlich an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 23 an. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche 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 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, *GVOBl. Schl.-H. 2021 Seite 1409*) – **LEP-Fortschreibung 2021** – sowie dem Regionalplan für den Planungsraum V (*Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747*) – **RPI V**. Darüber hinaus sind 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** – sowie die Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum I in Schleswig-Holstein Kapitel 5.8 (Windenergie an Land) vom 29.12.2020 (Regionalplan I-Teilaufstellung-VO, *GVOBl. Schl.-H. Seite 1082*) – **RPI Wind** – maßgeblich.

Der nördliche Teil der Gemeinde Gelting mit dem Ortsteil Wackerballig liegt innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung. Der geplante Geltungsbereich liegt am Rande dieses Raumes.

Diese kartographische Darstellung der LEP-Fortschreibung macht deutlich, dass der Schwerpunkt der touristischen Infrastruktur und Einrichtungen in der Gemeinde Gelting im Ortsteil Wackerballig liegt. Auch das Ortsentwicklungskonzept sieht in Wackerballig die zu stärkende touristische Funktion. Vor dem Hintergrund der in der Vergangenheit von der Gemeinde vorgestellten einzelnen touristischen Projekte, insbesondere im Ortsteil Wackerballig stellt sich weiterhin die Frage der konzeptionellen touristischen Ausrichtung der Gemeinde. **Der vorliegende Ansatz entspricht nicht den bisherigen grundsätzlichen Überlegungen der Gemeinde; auch aus Sicht der Landesplanung wäre eine Stärkung der touristischen Funktion in Wackerballig der Vorzug zu geben. Daher wird der Gemeinde weiterhin dringend empfohlen sich der touristischen Entwicklung des Ortsteils Wackerballig konzeptionell zu nähern.** Der vorliegende Planungsansatz sollte daher kritisch hinterfragt werden. Ich verweise diesbezüglich auch auf die Ausführungen des Kreises Schleswig-Flensburg. Gleichwohl ist klarzustellen, dass mit der Lage des Projektes außerhalb des Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung keine Ausschlusswirkung für touristische Planungen verbunden ist.

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).

Insofern ist im Rahmen einer Betrachtung von Standortalternativen zu prüfen, ob und wann dieser Standort perspektivisch über eine städtebauliche Anbindung verfügen kann, um einen isoliert liegenden Außenbereichsstandort zu vermeiden. Ich verweise diesbezüglich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 23, die Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg und die Hinweise des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht.

Gemäß Kapitel 4.7.3 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 sollen **Nutzungs- und Betreiberkonzepte dauerhaft eine touristisch-gewerbliche Nutzung gewährleisten**. Hintergrund ist die Erfahrung, dass planungsrechtliche Festsetzungen allein häufig nicht geeignet sind, diesen Zweck zu erfüllen. **Die vorliegenden Unterlagen enthalten hierzu noch keine Aussagen. Dies ist im weiteren Verfahren zu ergänzen**

Angesichts der geschilderten noch offenen Punkte ist die Abgabe einer abschließenden landesplanerischen Stellungnahme derzeit nicht möglich.

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:

- Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftliche oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

**Bisher ist aus den Planungsunterlagen nicht hinreichend ersichtlich, dass zur Deckung der Ferienwohnungsbedarfe in der Gemeinde Gelting, die Neuinanspruchnahme von Flächen durch die beabsichtigte Entwicklung der Baugrundstücke im Bereich südlich der Grundstücke "Wackerballig 6 und 6a" erforderlich ist.**

- **Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum eine Fläche, welche nicht Gegenstand der Alternativenprüfung war, nun zum Planungsgegenstand wird.** Es bedarf in diesem Zusammenhang einer nachvollziehbaren Abwägung, aus welchen Gründen eine Standortwahl gerechtfertigt und die anderen (in der Alternativenprüfung genannten) Flächen nicht geeignet seien.
- Gegenwärtig ist nicht nachvollziehbar, dass eine städtebauliche Arrondierung an den bestehenden Siedlungszusammenhang gesichert ist. Aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 23 beabsichtigten wohnbaulichen Entwicklung kann zum derzeitigen Planungsstand nicht davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Anbindung an eine tragfähige Siedlungsstruktur handelt; insoweit ist derzeit von einer isolierten Außenbereichslage ohne eine vorgenannte Siedlungsanbindung auszugehen. Bei der nördlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine Splittersiedlung. Es wäre

zu prüfen, ob eine Zusammenlegung der Planungen (B-Plan Nr. 23 und 24) sowie die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Betracht gezogen werden könnte. Andernfalls käme nur eine aufeinander aufbauende Planung in entsprechender zeitlicher Abfolge in Betracht.

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen **Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** zu berücksichtigen sind und das Baugebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Dabei geht es nicht nur um den Schutz innerhalb der benachbarter Gebäude, sondern auch um einen hinreichenden Freiflächenschutz (Terrassen, Balkone etc.). In Anbetracht der räumlichen Nähe zu der östlich geplanten Wohnbebauung (in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 23) gehe ich davon aus, dass die Notwendigkeit einer genaueren Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Lärmemissionen geprüft und entsprechende Ausführungen in die Begründungen (und ggf. als Festsetzung im B-Plan) aufgenommen werden.
- Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“ (LSG). Zur Fortführung der Planung ist eine Entlassung aus dem LSG erforderlich; die wirksame Entlassung muss spätestens mit Vorlage des Bauleitplans zur Genehmigung (§ 6 BauGB) schriftlich in der Verfahrensakte nachgewiesen werden. Eine rechtzeitige Antragstellung bei der Unteren Natur-schutzbehörde wird anheimgestellt.
- Auf die Ausführungen des Kreises Schleswig-Flensburg in seiner Stellungnahme vom 08.12.2023 wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen; um Beachtung wird gebeten.

#### Zur Flächennutzungsplanänderung:

- Ausweislich der Planzeichnung und der Planbegründung wird eine Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen“ dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und nicht wie auf der Planzeichnung dargestellt nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO.
- In der Bauflächendarstellung der Planzeichnung sollte die Zweckbestimmung ergänzt werden.
- Die der Begründung beigefügte Anlage 1 (Auszug Ortsentwicklungskonzept 2020 (Seiten 106/107)) sind aufgrund eines Darstellungsfehlers nicht lesbar; um Überprüfung wird gebeten.

#### Zum Bebauungsplan:

- Die in der Planzeichnung genannte Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Sondergebiets „Ferienwohnen“ ist unzutreffend; um Berichtigung wird gebeten, da es sich nicht um ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO handelt, sondern um ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO.

- Ich gehe davon aus, dass die textliche Festsetzung Nr. 2.2 im weiteren Verfahren konkretisiert wird, da sie in vorliegender Fassung nicht den rechtlichen Anforderungen entspricht.

gez. Johannes Pick