

<p><i>Betreff</i></p> <p><b>Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting Satzung der Gemeinde Gelting über die Einbeziehung der Fläche "Wackerballig-Ost" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wackerballig hier: Aufstellungsbeschluss Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b></p>
---

<p><i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt</p>	<p><i>Datum</i> 19.01.2022</p>
<p><i>Sachbearbeitung:</i> Julia Lorenzen</p>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Gelting (Beratung und Empfehlung)	15.02.2022	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)	22.02.2022	Ö

**Sachverhalt:**

Der Gemeinde Gelting ist seit ca. zwei Jahren bekannt, dass am östlichen Rand von Wackerballig durch mehrere Vorhabenträger eine bauliche Entwicklung gewünscht wird. Bereits im Sommer 2019 fand ein erstes Abstimmungsgespräch mit Vorhabenträgern/ Eigentümern, Bürgermeister, Bauamtsleiter (Amt Geltinger Bucht) und Planungsbüro statt, in dem das Erfordernis der Bauleitplanung betrachtet und das Vorgehen besprochen wurde. Zum damaligen Zeitpunkt wurde seitens des Planungsbüros empfohlen, dass die drei angedachten Planungen parallel vorangebracht werden sollten. Aus unterschiedlichen Gründen verzögert sich die Entwicklung der „großen“ Vorhaben. Für diese Vorhaben sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Für das kleinste Vorhaben besteht ebenfalls derzeit kein Baurecht. Allerdings liegen die Flurstücke 126, 128 vollumfänglich in der Bauflächendarstellung „Sondergebiet Fremdenverkehr“ des gültigen Flächennutzungsplanes. Im Westen und Norden grenzt unmittelbar der im Zusammenhang bebaute Ortsteil an diese Flächen.





Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen. Mit dieser „Ergänzungssatzung“ (oder auch „Abrundungssatzung“) wird auf den betroffenen Flächen erstmals Baurecht im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB begründet. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehende Fläche durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist, so dass ein hinreichender Maßstab für die Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB gegeben ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und erforderlichenfalls in die von der Gemeinde gewünschte Richtung zu lenken, können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB (z.B. Maß der baulichen Nutzung) wie auch gestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung) getroffen werden.

Da die Schaffung von Baurecht durch eine Ergänzungssatzung sehr viel zügiger erfolgen kann, sollen die Prozesse entkoppelt und das Verfahren zur Aufstellung der Ergänzungssatzung eingeleitet werden.

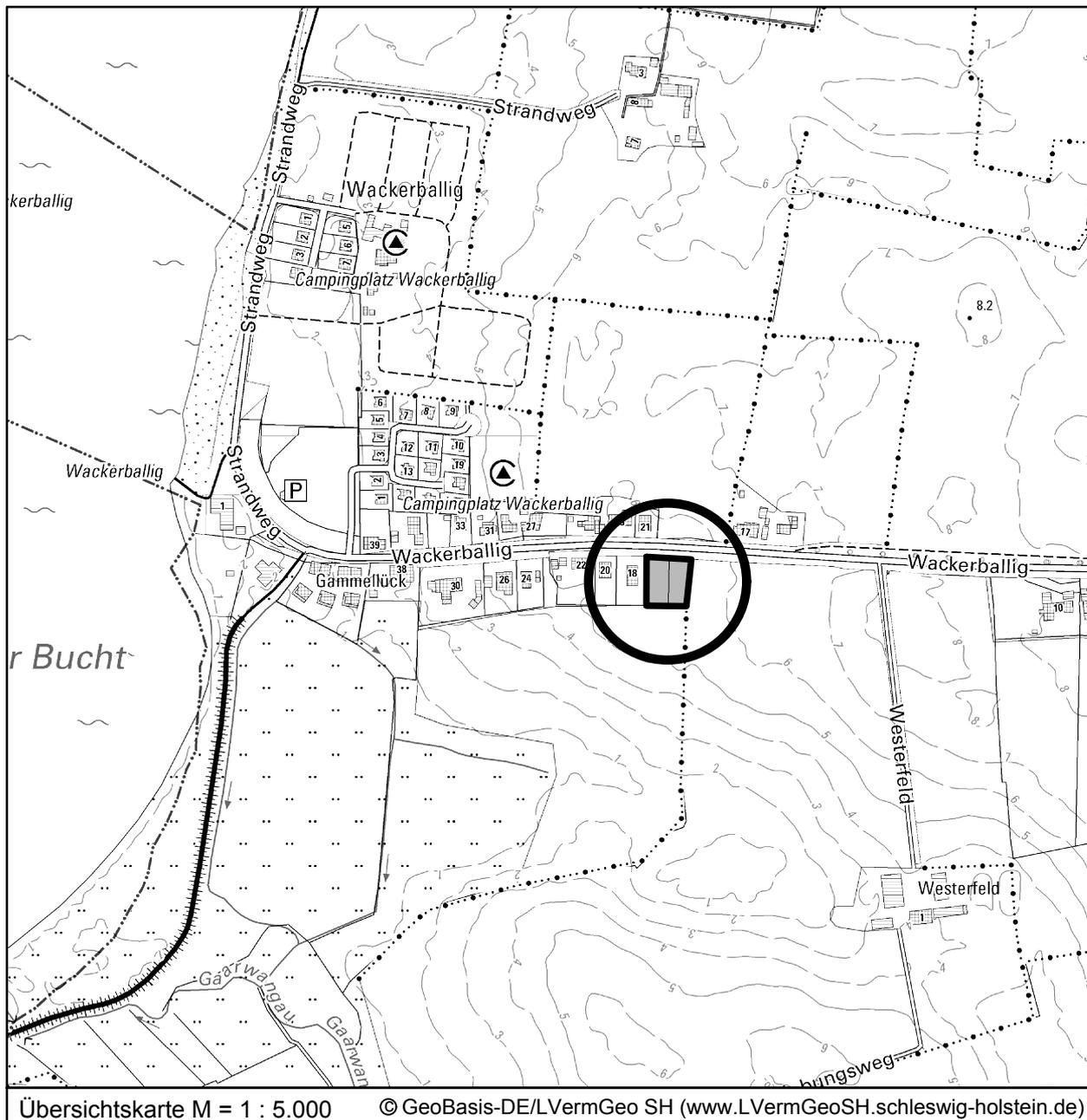
### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt wie folgt:

1. Für die Fläche „Wackerballig-Ost“ (Flurstücke 126, 128 Flur 3, Gemarkung Gelting) wird eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aufgestellt (vgl. Übersichtsplan).
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB).
3. Der Entwurf der Satzung (Plan und Begründung) über die Einbeziehung der Fläche „Wackerballig-Ost“ wird in der vorliegenden Form gebilligt oder wird mit folgenden Änderungen/Ergänzungen gebilligt.....  
.....  
Der Entwurf ist entsprechend zu überarbeiten.
4. Der Planentwurf mit Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.

### **Anlagen:**

Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB  
Übersichtskarte



# Satzung der Gemeinde Gelting über die Einbeziehung der Fläche "Wackerballig-Ost" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wackerballig

(Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Januar 2022)



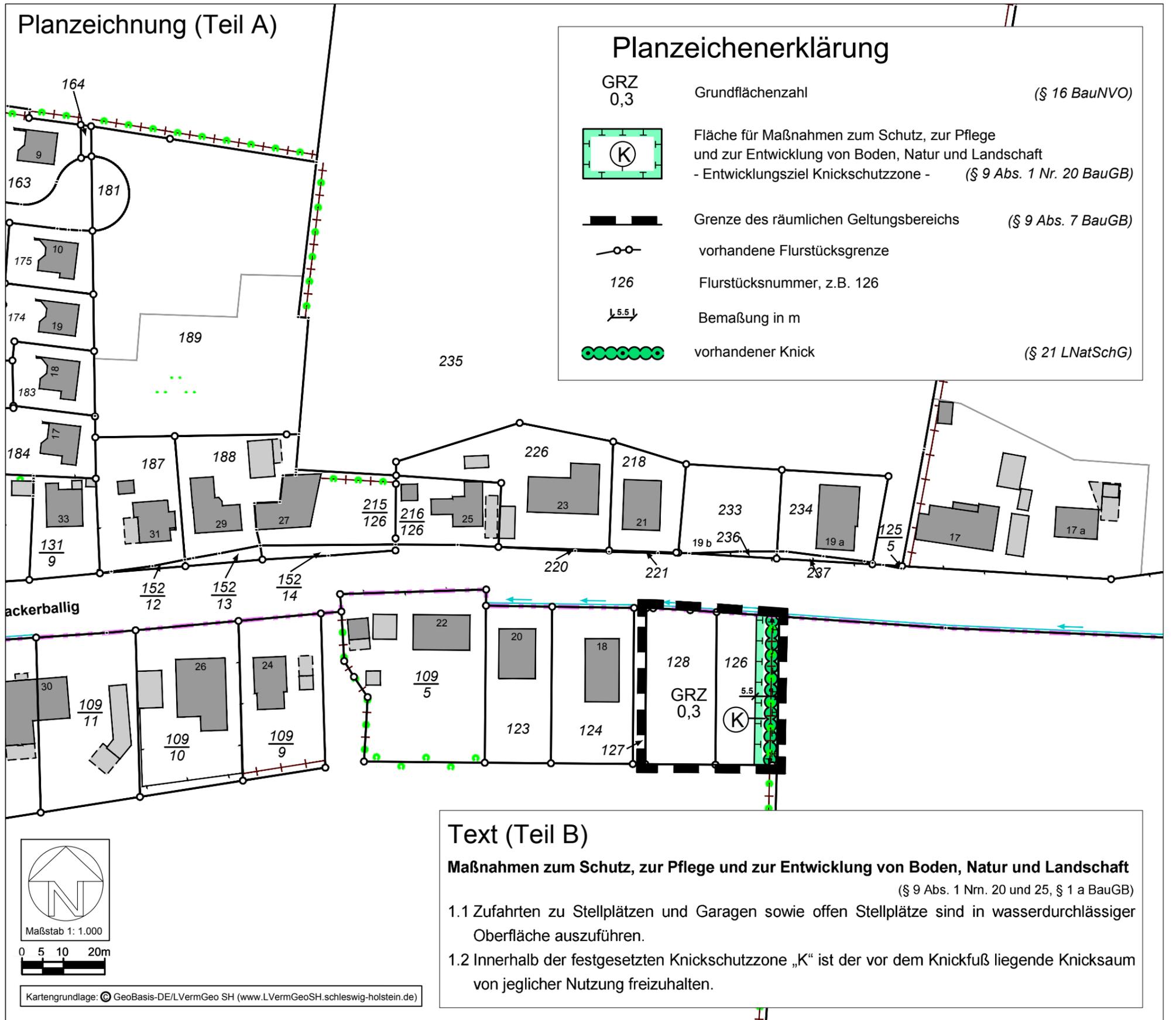
**PLANUNGSBÜRO  
FÜR STADT UND REGION**  
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

# Satzung der Gemeinde Gelting über die Einbeziehung der Fläche "Wackerballig-Ost" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wackerballig

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung über die Einbeziehung der Fläche "Wackerballig-Ost" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wackerballig, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Raum für Verfahrensvermerke



## **1 Grundlagen / Voraussetzungen**

Die Gemeinde kann nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbeziehen. Mit dieser „Ergänzungssatzung“ wird auf den betroffenen Flächen erstmals Baurecht im Rahmen der Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB begründet. Voraussetzung ist, dass die einzubeziehende Fläche durch die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist, so dass ein hinreichender Maßstab für die Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB gegeben ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und erforderlichenfalls in die von der Gemeinde gewünschte Richtung zu lenken, können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB wie auch gestalterische Regelungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung) getroffen werden.

## **2 Planungserfordernis**

Durch die Einbeziehung der bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche sieht die Gemeinde die Möglichkeit, eine sinnvolle Abrundung der Ortslage in diesem Bereich vorzunehmen. Der Ortsteil Wackerballig ist stark durch Tourismus und Erholung geprägt. Die bauliche Nutzung stellt eine Mischung von Dauerwohnen und Freizeitwohnen dar.

## **3 Planungsinhalte**

Zur Abrundung der Ortslage werden bislang dem Außenbereich zuzuordnende Flächen in den Ortsteil Wackerballig einbezogen. Eine entsprechende Prägung der Fläche ist durch die benachbarte und gegenüberliegende Bebauung gegeben. Der Gesamtgeltungsbereich umfasst ca. 1.181 m<sup>2</sup>.

Um eine geordnete, den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechende bauliche Entwicklung der einbezogenen Flächen zu gewährleisten, sind nur wenige Festsetzungen zu treffen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB.

Die einbezogene Fläche ist durch die im Westen angrenzende und gegenüberliegende Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bebauung geprägt. Diese werden als Ferienhäuser oder auch zum Dauerwohnen genutzt.

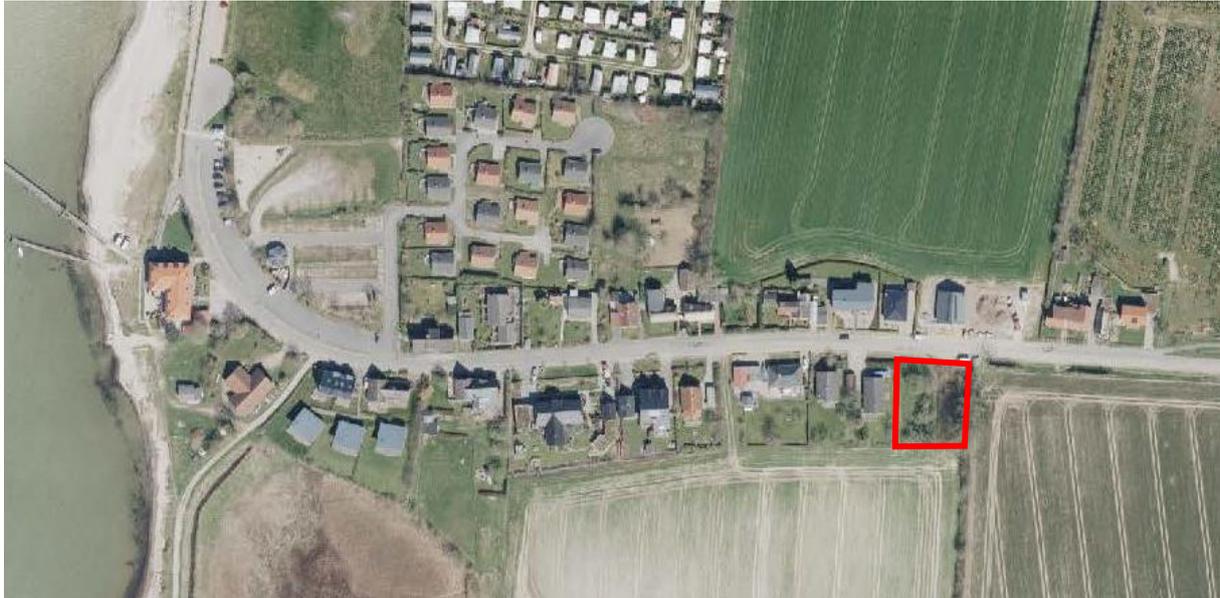


Abb. 1: Luftbild Ortsteil Wackerballig (DA Nord)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,3. Damit wird die Errichtung von Gebäuden ermöglicht, deren Maßstab sich an der angrenzenden Bebauung orientiert.

Um die Bodenversiegelung dennoch in einem verträglichen Rahmen zu halten ist festgesetzt, dass die Oberflächen von Zufahrten und offenen Stellplätzen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche auszubilden sind.

Die zulässige Grundfläche setzt zugleich den Rahmen für den quantitativ größtmöglichen Eingriff in den Boden (vgl. Kap. 4).

Im Osten wird die einbezogene Fläche gegenüber dem offenem Landschaftsraum durch einen Knick abgegrenzt. Der Knick unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 Landesnaturschutzgesetz und wird entsprechend nachrichtlich übernommen. Zum Schutz des Knicks wird eine Knickschutzzone festgesetzt, die von jeglicher Nutzung frei zu halten ist. Bei der Knickschutzzone handelt es sich um eine Maßnahmenfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB. Die Maßnahmenfläche umfasst 203 m<sup>2</sup>.

#### 4 Umwelt<sup>1</sup>

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-/Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei Aufstellung einer Ergänzungssatzung nicht erforderlich. Gleichwohl sind sich aufdrängende Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die

---

<sup>1</sup> Der naturschutzfachliche Teil wird durch Büro Naturaconcept, Dipl. Ing. Alke Buck, Sterup bearbeitet

Abwägung einzustellen. Auch sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 34 Abs. 5 S.4 BauGB). Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

### **In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

#### Schutzgebiete

Der überwiegende Teil (880 m<sup>2</sup>) des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG „Flensburger Förde“.



Abb.: Abgrenzung des LSG (gelbe Schraffur) mit Lage des Plangebietes (Quelle DANord)

Für die Planung wird bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme / Befreiung von den Bestimmungen der LSG-VO gestellt.

Weitere Schutzgebiete oder Biotopverbundflächen befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes.

### Fachpläne

Gemäß **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (2020) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Gelting (1995) ist das Plangebiet sowie die beiden westlich angrenzenden, mittlerweile bebauten Grundstücke (Flurstücke 123 und 124) als Streuobstwiese dargestellt. Im Osten ist der vorhandene Knick verzeichnet.

Entwicklungsziele für das Plangebiet werden im Landschaftsplan nicht benannt.

Im **Flächennutzungsplan** (1973) ist das Plangebiet bereits als Sondergebiet (SO) Fremdenverkehr dargestellt.

### **Bestand**

Das Plangebiet besteht aus den Flurstücken 126 und 128 südlich der Straße Wackerballig.

Auf dem westlich gelegenen Flurstück 128 stehen 5 Obstbäume, das Grundstück hat einen gartenartigen Charakter.

Das Grundstück 126 ist stark verwildert mit Sträuchern und viel Brombeere. Im Osten des Flurstücks befindet sich ein gut ausgeprägter Knick.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes steht eine Gartenhütte.

Westlich angrenzend sowie nördlich der Straße Wackerballig befindet sich vorhandene Bebauung.

### **Aussagen zum Artenschutz**

#### Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten<sup>2</sup>. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Grünfläche, Gehölzstrukturen, Gartenhütte) werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Aufgrund der angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Flächen. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet sind und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

---

<sup>2</sup> siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, 2019: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung, Punkt 10.2

Der Knickabschnitt im Plangebiet wird in seiner derzeitigen Form erhalten. Die Obstgehölze sowie der verwilderte Gehölzbestand (v.a. Jungwuchs) würden zukünftig wegfallen. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vogelarten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf Vögel treten damit nicht ein.

Die wegfallenden Gehölze im Plangebiet weisen aufgrund ihrer geringen Größe keine fledermausrelevanten Strukturen auf.

Ein Abbruch der vorhandenen Gartenhütte ist zur Umsetzung der Planung nicht zwingend erforderlich. Diese kann aufgrund der nicht vorhandenen Frostfreiheit allenfalls als Sommerquartier für Fledermäuse dienen. Falls ein Abriss doch erforderlich wird, muss dieser außerhalb der Wochenstubezeit durchgeführt werden (außerhalb 15.05. bis 31.07.).

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

### Biotopschutz

Der im Osten des Plangebietes vorhandene Knick liegt auf einer Länge von 36 m vollständig im Plangebiet. Der Knickfuß hat eine Breite von ca. 2,50 m. Es wird vor dem Knickwall eine 3,00 m breite Knickschutzzone festgesetzt.

### **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Andere als naturschutzfachliche Umweltbelange sind durch die Planung erkennbar nicht betroffen. Mit der Planung wird auf zwei Grundstücken Bebauung ermöglicht, die durch die umgebende Bebauung bereits als baulich vorgeprägt gelten. Der Eingriff wird durch nachfolgend dargestellte Maßnahmen minimiert:

- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sowie offene Stellplätze sind mit wasser-durchlässiger Oberfläche auszuführen
- Einsatz von Solaranlagen ist möglich

Der verbleibende Eingriff wird wie folgt bilanziert:

### **Schutzgut Boden**

Die Ergänzungssatzung ermöglicht folgende Neuversiegelung:

	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	GR m <sup>2</sup>	+ 50 % Über- schreitung m <sup>2</sup>	Maximale Versiegelung m <sup>2</sup>	Ausgleichs- faktor	Erforderliche Ausgleichs- fläche
Geltungs- bereich	978	0,3	293	147	440	0,5	220

Die festgesetzte Maßnahmenfläche „Knickschutzzone“ hat eine Gesamtgröße von 203 m<sup>2</sup>. Die

Maßnahmenfläche vor dem Knickfuß umfasst 130 m<sup>2</sup>. Diese ist von jeglicher Nutzung freizuhalten. Die Maßnahmenfläche vor dem Knickfuß wird zur Hälfte (65 m<sup>2</sup>) als Ausgleich für das Schutzgut Boden angerechnet. Von dem erforderlichen Ausgleichsbedarf von 220 m<sup>2</sup> verbleiben somit 155 m<sup>2</sup>, die über ein Ökokonto erbracht werden sollen.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bei den Erschließungsarbeiten die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen:

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

### **Schutzgut Tiere**

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten) durch Lichtemissionen wird empfohlen, für zukünftige Außenbeleuchtungen fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Zur Außenbeleuchtung soll ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin mit geringem UV- und Blaulichtanteil genutzt werden. Die Anbringung soll in möglichst geringer Höhe und mit nach unten abstrahlender Ausrichtung erfolgen. Die Beleuchtungsdauer soll möglichst kurzgehalten werden (Einbau von Bewegungsmeldern statt Dauerbeleuchtung).

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das großräumige Landschaftsbild in diesem küstennahen Bereich ist grundsätzlich als hochwertig einzustufen.

Das Ortsbild im unmittelbaren Plangebiet ist geprägt durch die vorhandene eingeschossige Bebauung mit Einfamilienhäusern nördlich und südlich der Straße Wackerballig. Die zukünftige Bebauung hat sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren. Mit der vorliegenden Planung wird eine Baulücke geschlossen, die nach Osten, zur freien Landschaft, durch den dort vorhandenen Knick ihre natürliche Begrenzung und Abschirmung hat. Der Siedlungsrand nach Süden bildet zukünftig eine Linie mit der westlich bereits vorhandenen Bebauung.

Aus diesem Grunde hat die geplante Bebauung keine Fernwirkung, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Gemäß archäologischem Atlas des Landes Schleswig-Holstein liegt das Plangebiet vollumfänglich in einem archäologischen Interessengebiet.

### Abweichung des Planungszieles von der Landschaftsplanung

Im Landschaftsplan der Gemeinde Gelting (1995) ist das Plangebiet sowie die beiden westlich angrenzenden, mittlerweile bebauten Grundstücke (Flurstücke 123 und 124) bestandsbezogen als Streuobstwiese dargestellt. Im Osten ist der vorhandene Knick verzeichnet.

Entwicklungsziele für das Plangebiet werden im Landschaftsplan nicht benannt.

Die derzeit noch vorhandenen 5 Obstbäume auf dem auf dem Flurstück 128 sind aufgrund der geringen Anzahl und der geringen Fläche nicht mehr als Streuobstwiese anzusprechen.

Die vorgesehene bauliche Nutzung weicht von den Inhalten des Landschaftsplanes der Gemeinde Gelting ab. Aus Sicht der Gemeinde werden jedoch die Ziele des Naturschutzes dadurch nicht erheblich beeinträchtigt. Sie hat der Zielsetzung der künftigen Art der Bodennutzung – zwei Baugrundstücke - einen Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt.

Die Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung der Gemeinde Gelting begründet die Gemeinde wie folgt:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gelting sieht im überplanten Bereich die Erweiterung der vorhandenen Siedlungsflächen um zwei Baugrundstücke nicht vor. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes sind keine Entwicklungsziele für das Plangebiet dargestellt.

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Der im Osten gelegene Knick wird erhalten und mit einer 3 m breiten Knickschutzzone vor Beeinträchtigungen geschützt.

Durch die Planung wird eine Baulücke zwischen vorhandener Bebauung und einem Knick als natürlicher Abgrenzung zum freien Landschaftsraum geschlossen. Der Siedlungsrand nach Süden bildet dann eine Linie mit der westlich bereits vorhandenen Bebauung.

Da keine geschützten oder wertvollen Biotope beeinträchtigt werden, ist es aus Sicht der Gemeinde im vorliegenden Fall vertretbar, von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung abzuweichen, um so zwei weitere Bauplätze im Ortsbereich schaffen zu können.

Das Erfordernis einer Fortschreibung der gemeindlichen Landschaftsplanung wird im vorliegenden Fall insbesondere wegen des geringen Flächenanspruchs der Planung nicht gesehen.

## **5 Erschließung**

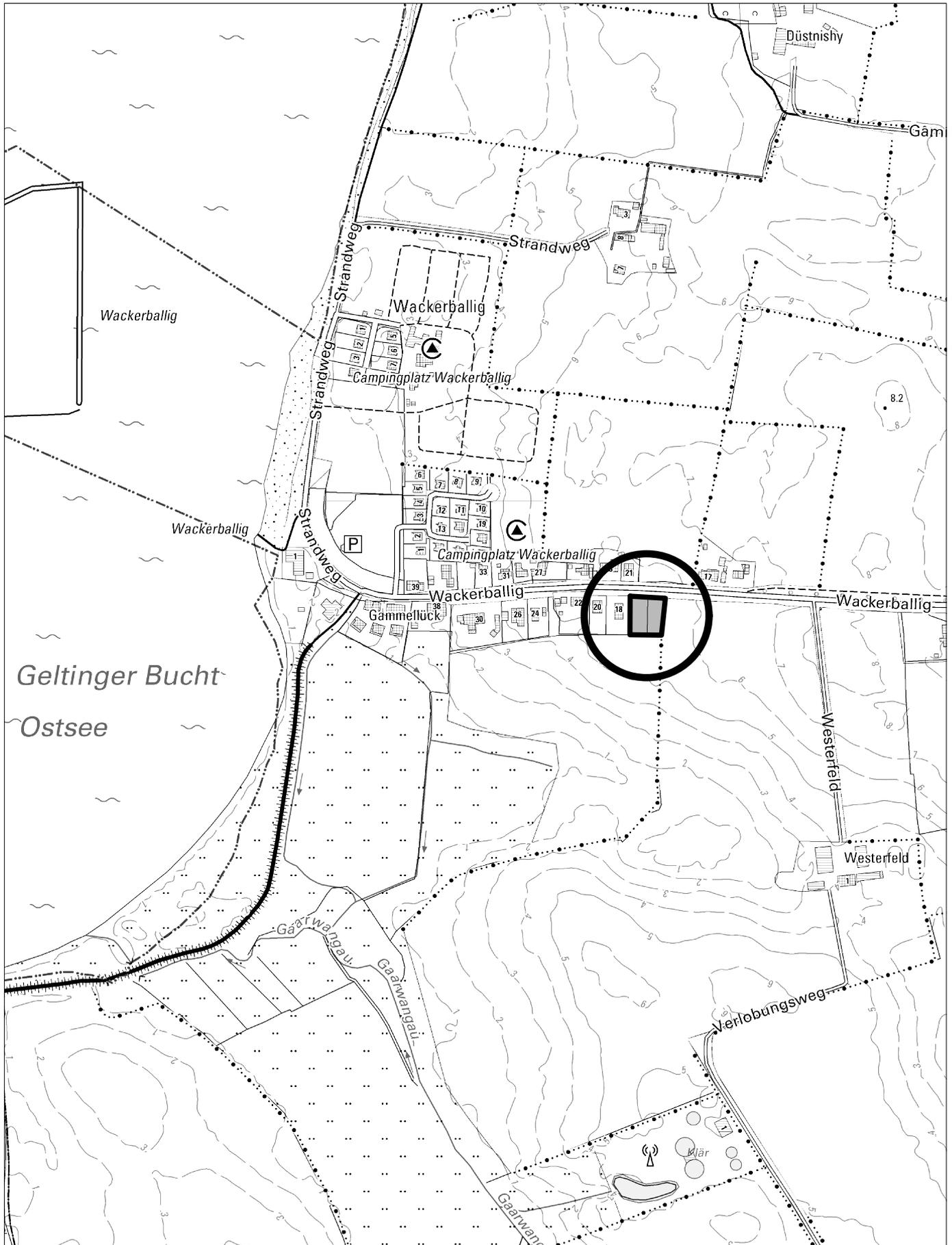
Die Erschließung der einbezogenen Flächen erfolgt über die Straße Wackerballig, an die Flächen belegen sind. Die Ver- und Entsorgung soll über das vorhandene örtliche Netz erfolgen.

*Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom .... gebilligt.*

Gelting, am .....

.....  
- Der Bürgermeister -

Satzung der Gemeinde Gelting über die Einbeziehung der Fläche  
"Wackerballig-Ost" in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wackerballig



M = 1: 5.000

Übersichtskarte