

<i>Betreff</i> Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting 26. Änderung des Flächennutzungsplanes / Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 26 "Ferienhof Petersen" hier: Aufstellungsbeschluss

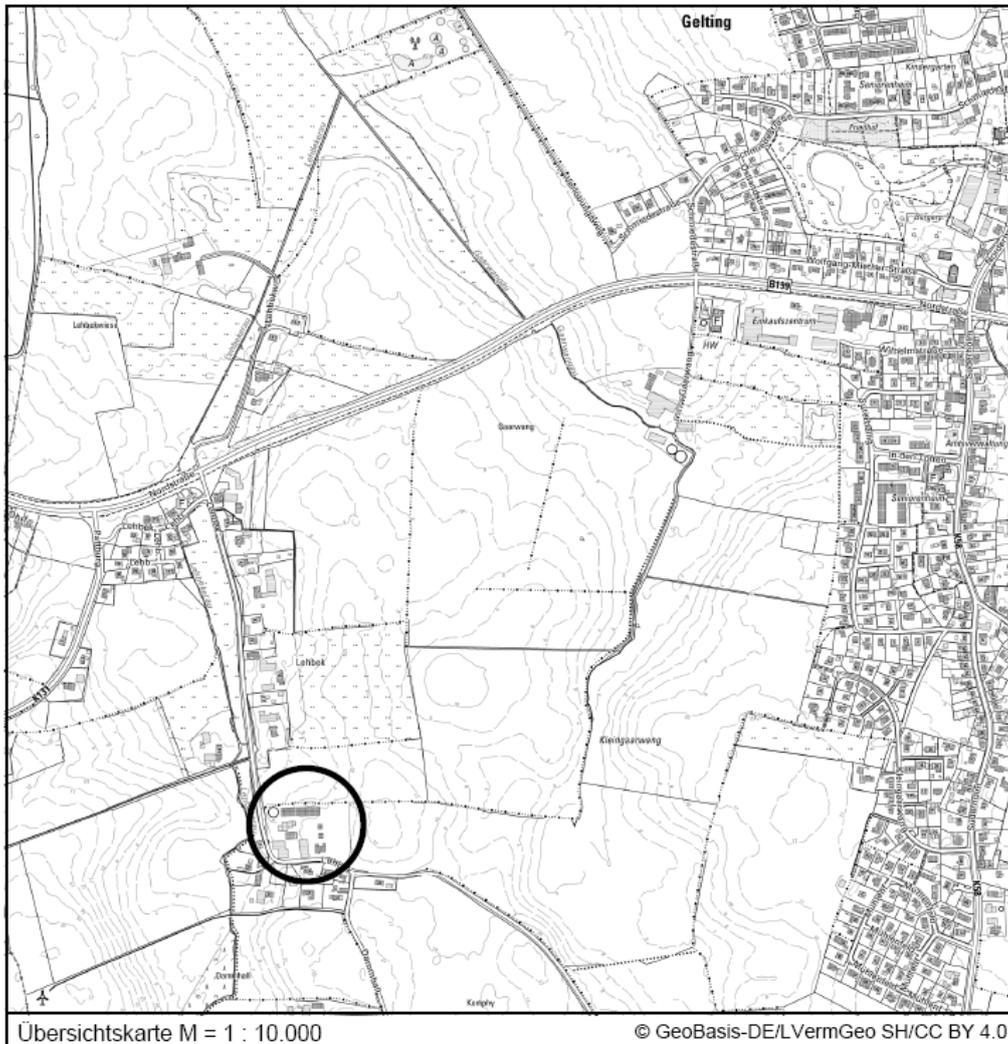
<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 20.02.2024
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)	26.02.2024	Ö

Sachverhalt:

Auf dem Lindenhof in Lehbek erfolgt derzeit ein Generationenwechsel. Das zusätzlich vorhandene Wohngebäude am östlichen Rand der Hofstelle ist nicht barrierefrei und lässt sich auch nicht dementsprechend umbauen. Um einen barrierefreien Alterswohnsitz schaffen zu können, ist daher östlich davon die Errichtung eines neuen Altenteilwohnhauses vorgesehen. Die im Betriebsleiterwohnhaus untergebrachten Ferienwohnungen können nicht den heutigen Anforderungen der Gäste sowie aktueller baurechtlicher Bestimmungen des Brandschutzes angepasst werden. Daher ist die Errichtung von drei Ferienhäusern (Bruttogrundfläche je Gebäude ca. 130 m² zzgl. Freisitz, eingeschossig) vorgesehen. Die geplanten Ferienhäuser sind für 6 - 8 Betten vorgesehen.

Gesamtanzahl der Betten erhöht sich durch diese Maßnahme von 19 Betten auf 30 Betten. Das Vorhaben erfordert die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Mit dem Aufstellungsbeschluss leitet die Gemeinde das förmliche Planverfahren für die Änderung des F-Planes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes ein.



Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Für den südöstlichen Bereich Lehbek der Gemeinde Gelting (Teile des Flurstücks 59/7, Flur 18, Gemarkung Gelting) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 (VB 26) und parallel die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.700 m² des Flurstücks. Die Lage des Geltungsbereichs ist aus der Übersichtskarte ersichtlich. Planungsziele ist, infolge eines Generationenwechsels, die bisher im Hauptgebäude untergebrachten Ferienwohnungen in Form von Ferienhäusern an den östlichen Rand der Hofstelle auszulagern und eine geringfügige Kapazitätserweiterung planungsrechtlich umzusetzen.
2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Alle im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung wird eingeholt.
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Durchführung von Verfahrensschritten nach §§ 2a bis 4a BauGB (Planbegründung, Beteiligungsverfahren) soll das Planungsbüro GRZwo, Flensburg, beauftragt werden.

5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB soll in Form einer Anhörung durchgeführt werden.

Anlagen:

Planungsübersicht

Vorbemerkung

Das Plangebiet mit dem Ferienhof Petersen liegt im Ortsteil Lehbek der Gemeinde Gelting. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, auf dem in der 3. Generation Urlaub auf dem Bauernhof angeboten wird. Infolge eines Generationenwechsels sollen die bisher im Hauptgebäude untergebrachten Ferienwohnungen in Form von Ferienhäusern an den östlichen Rand der Hofstelle ausgelagert werden und eine geringfügige Kapazitätserweiterung erfolgen.

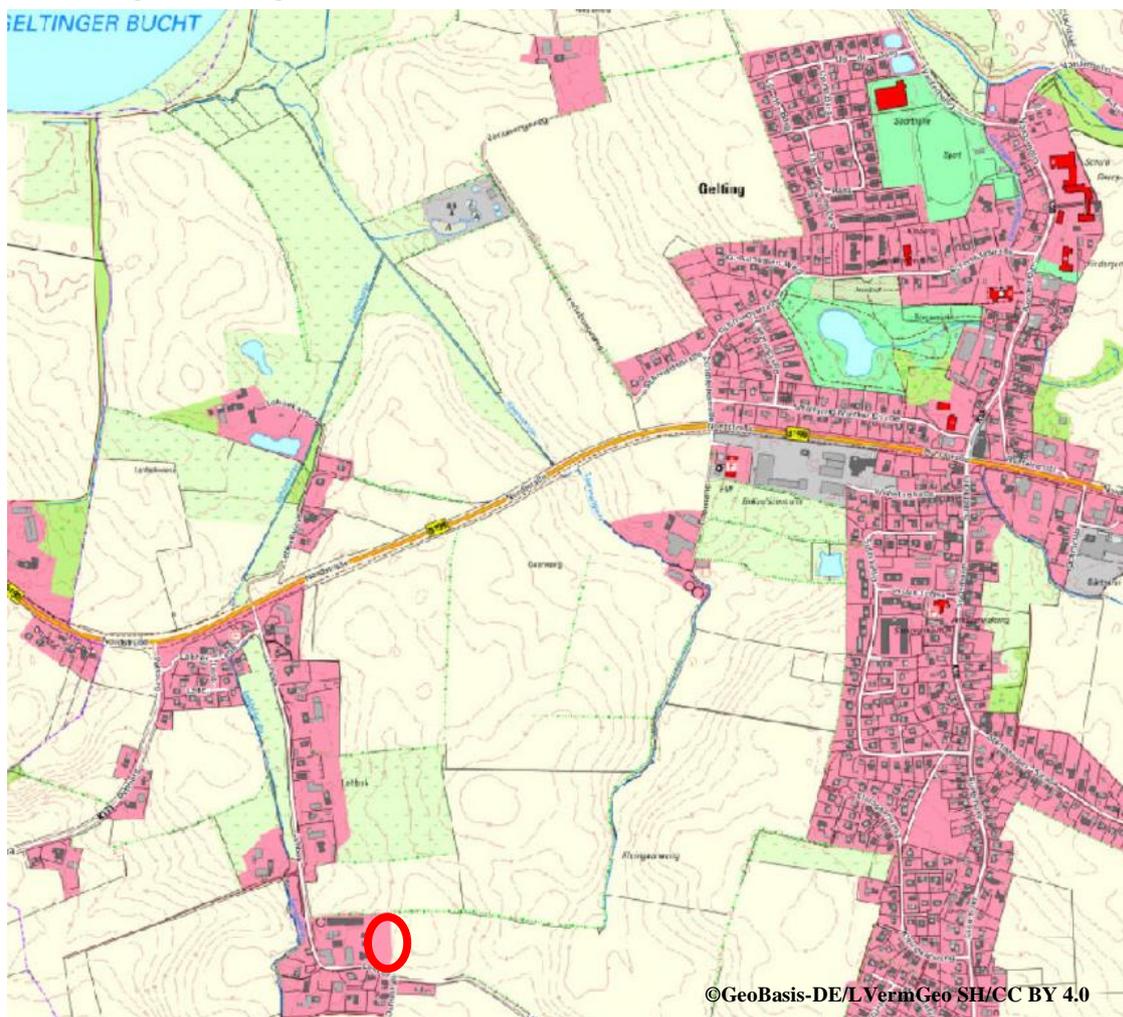
Die Gemeinde Gelting möchte die Entwicklung des touristischen Angebots auf dem landwirtschaftlichen Betrieb unterstützen und für die Zukunft an diesem Standort ermöglichen. Im Rahmen dieser Planungsanzeige erwartet die Gemeinde eine erste planerische Einschätzung zu dem nachfolgend beschriebenen Vorhaben.

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteils Lehbek, ein Ortsteil des ländlichen Zentralorts Gelting. Der Ortsteil ist durch eine Mischnutzung mit Landwirtschaft, Gewerbe, Tourismus und Wohnen geprägt.

Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 2.700 m².

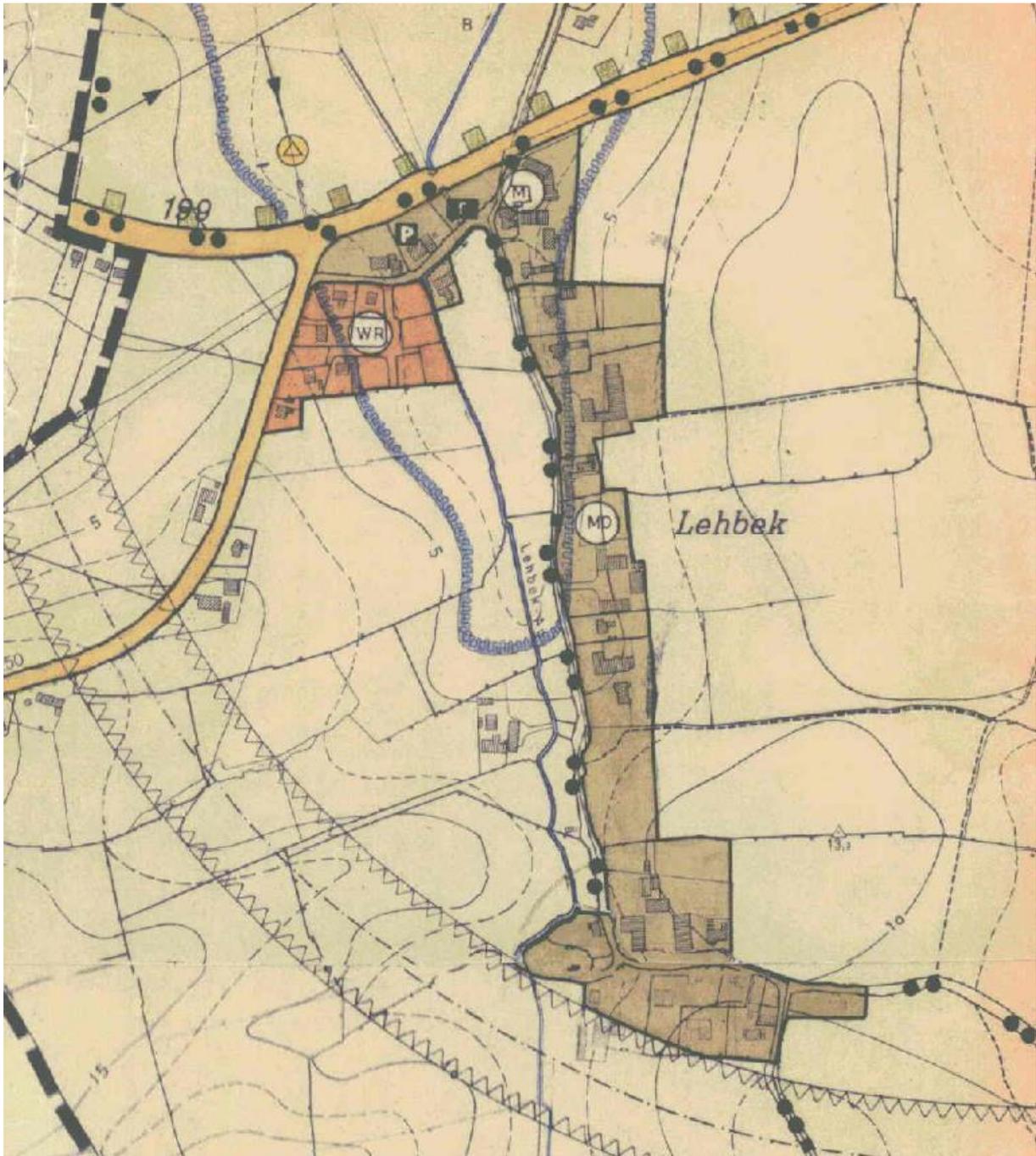
Abb. 1: Lage des Plangebiets



3. Planungserfordernis

Die Gemeinde Gelting verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan) aus dem Jahr 1973. Der Ortsteil Lehbek ist im geltenden F-Plan als Fläche für Dorfgebiet ausgewiesen. Der Geltungsbereich am östlichen Rand von Lehbek ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den südlichen Teil von Lehbek besteht weder eine Satzung noch ein Bebauungsplan.

Abb. 3: Auszug F-Plan Gemeinde Gelting



Die Fläche liegt im Außenbereich. Eine Privilegierung des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist nicht gegeben.

Die hiermit vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Diversifizierung des Landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern und die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen. Zur Schaffung von Baurecht ist parallel die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet erforderlich.

4. Landesplanung - Regionalplanung

Landesentwicklungsplan – Fortschreibung 2021

Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes Schleswig-Holstein bildet der Landesentwicklungsplan (LEP –Fortschreibung 2021).

Laut LEP ist die überplante Fläche dem ländlichen Raum zuzuordnen und liegt am Rande des Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung. In den Entwicklungsräumen für Tourismus und Erholung soll eine gezielte Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Hinsichtlich der touristischen Nutzung soll dabei vorrangig auf den vorhandenen Strukturen aufgebaut werden (LEP S. 89). In den Regionalplänen sind diese Entwicklungsräume zu konkretisieren.

Regionalplanung

Nach dem Regionalplan Planungsraum V (2002) liegt der Ortsteil Lehbek in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Diese Bereiche sind besonders für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur geeignet. Dabei sollen Neubauvorhaben möglichst an vorhandene Anlagen und Ortschaften angebunden werden.

Derzeit werden die Regionalpläne neu aufgestellt. Nach dem Entwurf für den Regionalplan Planungsraum I wird der Geltungsbereich innerhalb des Entwicklungsgebiets für Tourismus und Erholung liegen.

5. Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht

Im Jahr 2015 wurde für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus¹ erarbeitet. Im Rahmen des Masterplans erfolgte die detaillierte Bestandsaufnahme der touristischen Daten sowie der touristischen Infrastruktur. Anschließend wurde die Bewertung in drei Schritten durchgeführt: Thematische Kernattraktionen, raumbedeutsame Angebote sowie touristische Bedeutung der Gemeinden.

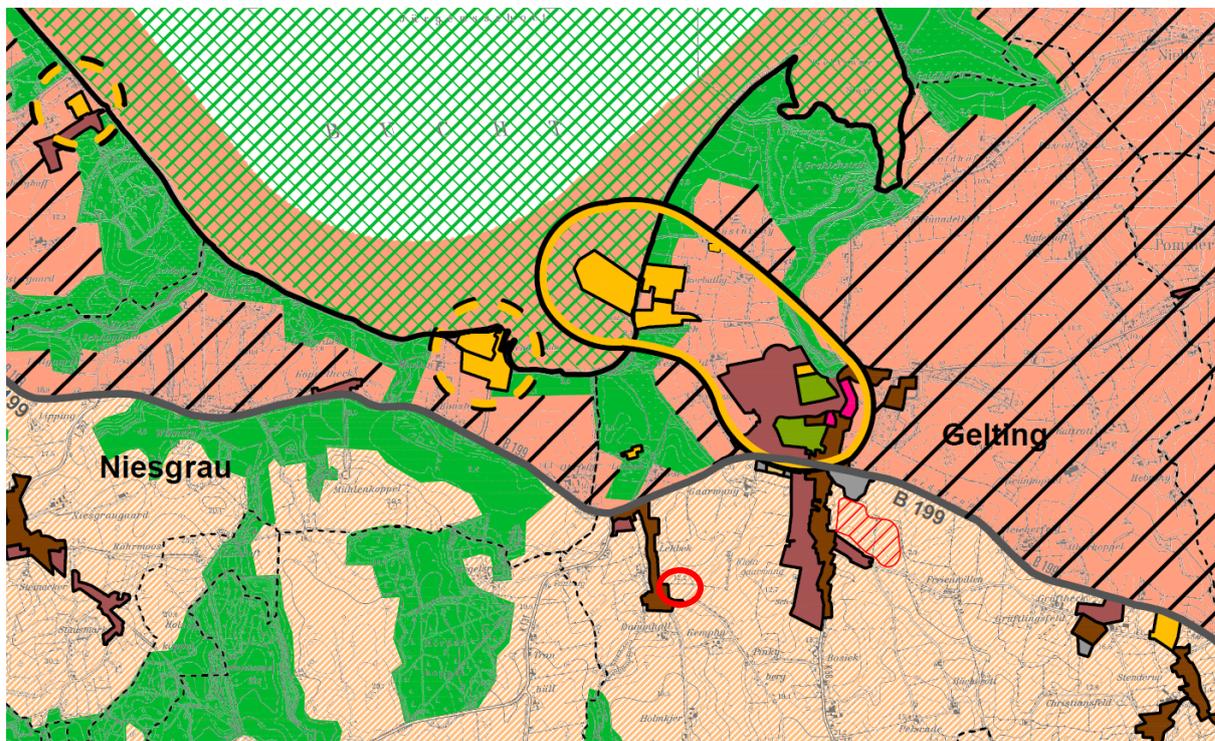
Die Gemeinde Gelting hat eine hohe touristische Bedeutung. Neben dem touristischen Schwerpunkt Wackerballig mit Hafen und Strand wird das Angebot durch Urlaub auf dem Bauernhof, Reiterurlaub auf Hofstellen ergänzt.

Um die touristische Entwicklung im Amtsgebiet zu steuern, wurde das Amtsgebiet in verschiedene Raumkategorien unterteilt, denen jeweils touristische Entwicklungsansätze zugeordnet wurden.

¹ Vgl. Planungsgruppe Plewa: Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht (2015)

Der OT Lehbek liegt südlich der B 199 und gehört zu dem Bereich, der durch ländliche Erholung geprägt ist und ein vielfältiges Übernachtungsangebot in gewachsenen Strukturen aufweist. Der Bereich ist der Entdeckerzone zugeordnet. Es handelt sich um einen Raum mit begrenztem touristischem Entwicklungspotential.

Abb. 4: Auszug Masterplan Tourismus – Plan Entwicklung



Auch in den Entdeckerzonen soll die Weiterentwicklung touristischer Infrastruktur ermöglicht werden. Mit dem Bau von drei Ferienhäusern soll das Standbein „Urlaub auf dem Bauernhof“ gesichert werden. Mit der Verlagerung der Ferienbetten aus dem Betriebsleiterwohnhaus an den östlichen Rand der Hofstelle wird den heutigen Ansprüchen der Feriengäste nach mehr Privatsphäre und dem Wunsch nach einem direkt an die Ferienwohnung anschließendem Freisitz entsprochen.

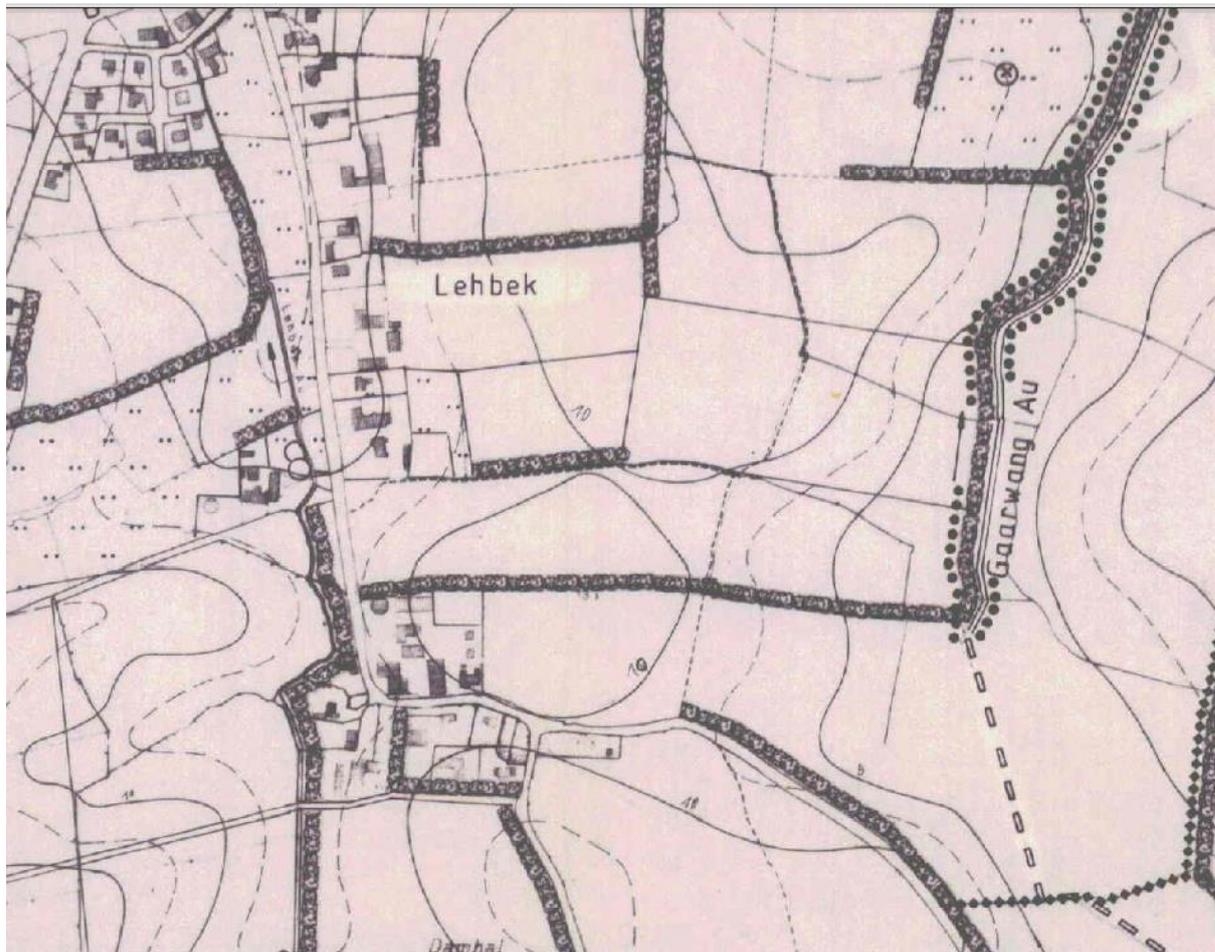
Es handelt sich somit eine Weiterentwicklung des bestehenden touristischen Angebots „Urlaub auf dem Bauernhof“. Somit wird mit dem hier skizzierten Vorhaben dem Entwicklungsansatz des Masterplans entsprochen. Das Vorhaben gilt als amtsweit abgestimmt.

6. Natur und Landschaft im Plangebiet

Im Landschaftsplan der Gemeinde Gelting (1997) ist das Plangebiet als Siedlungsbereich mit im Osten angrenzender Landwirtschaftsfläche dargestellt. Nördlich der Hofstelle ist ein Knick vorhanden, welcher nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG unter Schutz steht. Dieser ist durch die Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Gelting stellt keine Entwicklungsziele für den Geltungsbe-
reich dar.

Abb. 5: Auszug L-Plan Gemeinde Gelting



7. Konzept

Auf der Hofstelle Lehbek erfolgt derzeit ein Generationenwechsel. Das zusätzlich vorhandene Wohngebäude am östlichen Rand der Hofstelle (vgl. Abb. 2 Gebäude Nr. 3) ist nicht barrierefrei und lässt sich auch nicht dementsprechend umbauen. Um einen barrierefreien Alterswohnsitz schaffen zu können, ist daher östlich davon die Errichtung eines neuen Alterteilwohnhauses vorgesehen.

„Urlaub auf dem Bauernhof“ ist bereits seit den 1960er Jahren ein wichtiges wirtschaftliches Standbein des Betriebes. Dies erfordert in regelmäßigen Abständen das Anpassen an die aktuellen Anforderungen der Feriengäste. Die im Betriebsleiterwohnhaus untergebrachten Ferienwohnungen (2) können nicht den heutigen Anforderungen der Gäste sowie aktueller bau-rechtlicher Bestimmungen des Brandschutzes angepasst werden.

Daher ist die Errichtung von drei Ferienhäusern (Bruttogrundfläche je Gebäude ca. 130 m² zzgl. Freisitz, eingeschossig) vorgesehen. Die geplanten Ferienhäuser sind für 6 - 8 Betten vorgesehen.

Die östlich der bestehenden Ferienhäuser bestehende Spielfläche soll als zentrales und verbindendes Element der Gesamtanlage für die Feriengäste bestehen bleiben und aufgewertet werden.



Betriebsleiterwohnhaus



Ferienhäuser Bestand



Wohngebäude (Wohnungen vermietet)



Nutzungen Bestand und geplante Erweiterung

Zahl der Betten Bestand und Planung

Ferienwohnen Bestand

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

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

Ferienhäuser Bestand

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

Gesamtbettenzahl im Bestand: 19 Betten

Mit der Neuerrichtung der drei Ferienhäuser werden insgesamt ca. 20 Betten zur Verfügung gestellt werden.

Nach Realisierung des Vorhabens werden somit ca. 30 Betten auf der Hofstelle angeboten werden (davon 10 Betten in den beiden bestehenden Blockhäusern).

8. Städtebauliche Maßnahmen

Zur Schaffung von Baurecht sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der neu zu entwickelnden Ferienhäuser und des geplanten Altenteils (vgl. Plan im Anhang) und weist eine Größe von ca. 2.700 m² auf.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Ferienwohnen“ gem. § 10 BauNVO: Innerhalb des Geltungsbereichs wird zudem die Grünfläche „Spiel“ und eine Stellplatzanlage für den Bedarf aller Ferienwohnungen des Ferienhofes ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie der maximal zulässigen Geschossigkeit (eingeschossig) erfolgen. Geplant ist die Errichtung von drei Ferienhäusern mit Bruttogrundflächen von ca. 110 bis 130 m² zzgl. Freisitz.

Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt werden.

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

*Anlage
Bebauungsvorschlag*



M 1:500

