



Erholungsort, Luftkurort
Kneipp-Kurort
GEMEINDE GELTING
Der Bürgermeister

Gemeinde Gelting * Schmiedestr. 14 * 24395 Gelting

Postanschrift:
Schmiedestr. 14
24395 Gelting
Telefon 04643 / 183221
Telefax 04643 / 183250
E-Mail: buergermeister@gelting.de
Internet: www.gelting.de
Datum: 04.06.2021

Büroanschrift:
Norderholm 1
24395 Gelting

Einladung

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting

Sitzungstermin: Dienstag, 15.06.2021, 19:30 Uhr

Raum, Ort: Birkhalle, Wackerballig 4, 24395 Gelting

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit und gegebenenfalls Beschluss über Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Beschlussfassung über die in nichtöffentlicher Sitzung zu behandelnden Tagesordnungspunkte
3. Beschluss über Einwendungen zur Niederschrift der Sitzung vom 30.03.2021
4. Bericht des Bürgermeisters
5. Berichte und Terminbekanntgaben der Ausschussvorsitzenden
6. Beratung und gegebenenfalls Beschluss über die Kosten der Vorarbeiten zur Asphaltierung durch den SUV (Schwarzdeckenunterhaltungsverband)
7. Beratung und gegebenenfalls Beschluss über die Wegesanieierung "Holmkjer"
8. Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting
hier: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Suterballig",
Abwägungsbeschluss
Satzungsbeschluss
9. Ursache und Behandlung Widersprüche Zusatzgebühren Klärteiche Stenderup/Fasanenweg
Antrag der SPD-Fraktion
10. Einwohnerfragestunde
11. Verschiedenes

2021-03GV-174

Der / die nachfolgende/n Tagesordnungspunkt/e wird/werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch das Gremium voraussichtlich nichtöffentlich beraten:

12. Grundstücksangelegenheiten

gez. Boris Kratz
Bürgermeister

Im Zusammenhang mit der Bekämpfung der Ausbreitung des Coronavirus findet die Sitzung unter Einhaltung der notwendigen Hygienestandards statt (siehe Anlage).

Hinweis:

Nach der aktuell gültigen Landesverordnung zur Bekämpfung des Coronavirus SARS-CoV-2 (SARS-CoV-2-Bekämpfungsverordnung – SARS-CoV-2-BekämpfVO) finden Veranstaltungen kommunaler Gremien unter Einhaltung der notwendigen Hygienestandards, insbesondere der Empfehlungen des Robert Koch-Institutes statt.

<i>Betreff</i> Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting hier: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Suterballig", Abwägungsbeschluss Satzungsbeschluss
--

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 10.05.2021
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Gelting (Beratung und Empfehlung)	08.06.2021	Ö
Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)	15.06.2021	Ö

Sachverhalt:

Zwischenzeitlich ist die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung erfolgt. Die Übersicht der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge ist der Anlage zu entnehmen. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Seitens der Unteren Wasserbehörde gab es Anregungen zur Regenrückhaltung.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Ziff. 1 des nachfolgenden Beschlusses) kann die Gemeindevertretung nunmehr durch den Satzungsbeschluss (Ziff.2) das Planverfahren zum Abschluss bringen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden hat die Gemeinde mit folgendem Ergebnis geprüft – sh. Vorlagenanlage
Der Amtsvorsteher wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Gemeindevertretung die 7. Änderung des B-Planes Nr. 4 „Suterballig“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan dauerhaft im Internet unter der Adresse www.amt-geltingerbucht.de, Rubrik Bürgerservice / Bauleitplanung eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Anlagen:

Abwägungstabelle

7. Änderung B- Plan Nr. 4 „Suterballig“, Satzung-Begründung

Gemeinde Gelting: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Suterballig“

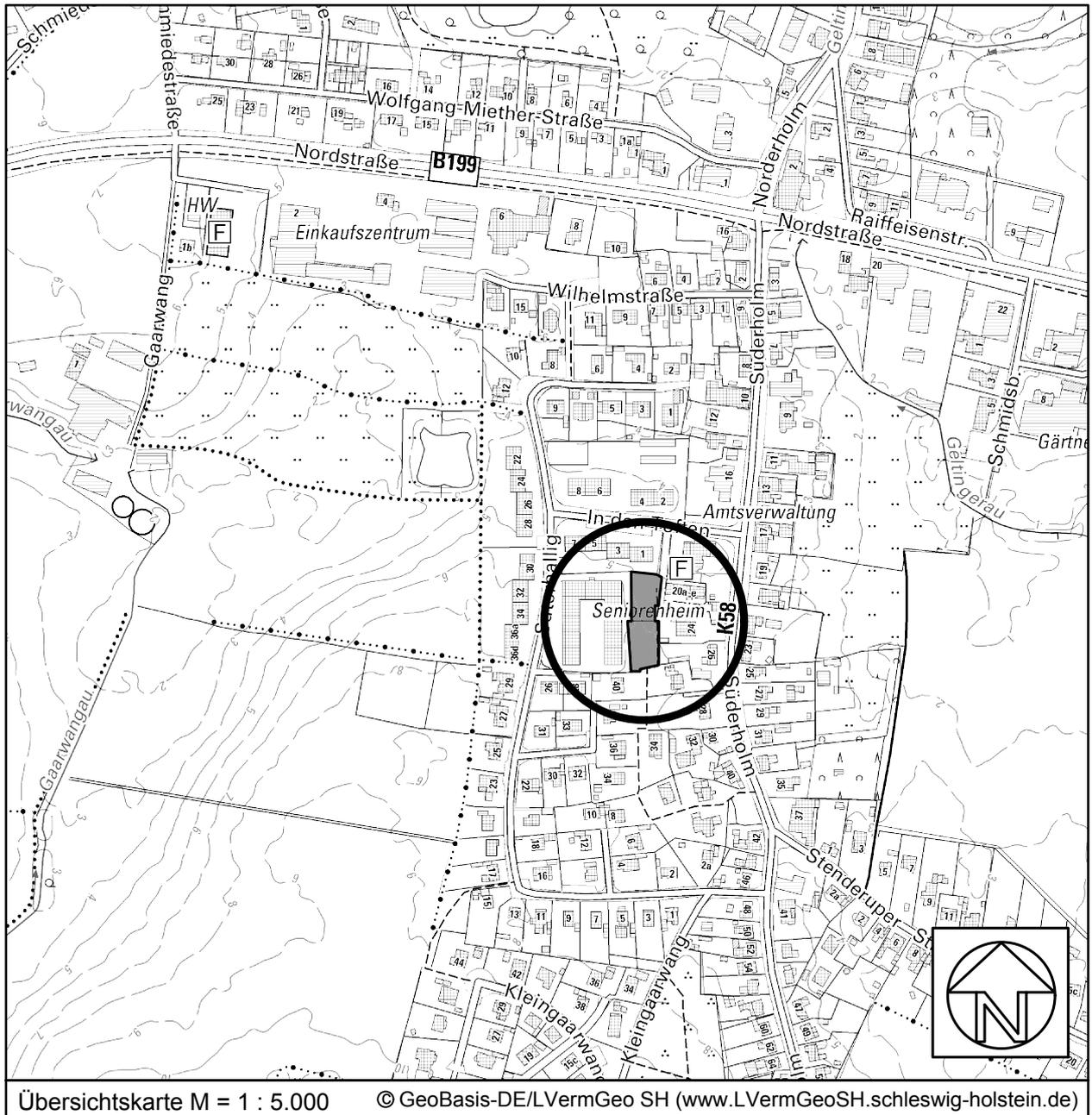
Prüfung der Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung)

Datum	Stellungnahme	Bewertung
1. Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden		
1.1 ohne Bedenken, Anregungen, Hinweise		
Kampfmittelräumdienst SH 18.03.2021	Gegen die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. <i>Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.</i>	Kenntnisnahme
LLUR – Technischer Umweltschutz- 01.04.2021	Gegen die Durchführung der Maßnahme bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken	Kenntnisnahme
Landwirtschaftskammer 06.04.2021	Aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Flensburg; 11.03.2021	Wir haben die Pläne eingesehen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
IHK Flensburg 20.04.2021	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
Schleswig-Holstein Netz AG 30.03.2021	Keine Bedenken, sofern bei der Maßnahme das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ berücksichtigt wird	Kenntnisnahme. Der Vorhabenträger wird informiert.
Telekom Technik 11.03.2021	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
BZVA 09.03.2021	Keine Anregungen oder Bedenken Hinweis, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.	Kenntnisnahme Der Vorhabenträger wird informiert.

1.2 mit Bedenken, Anregungen, Hinweisen		
<p>Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein; 10.03.2021</p>	<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.</p> <p>Wir verweisen auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Kreis Schleswig-Flensburg; 19.04.2021</p>	<p><u>UNB</u>: gegen die vorgelegte Planung bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Bauzeitenregelungen als Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich möglicher artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen sind verbindlich einzuhalten, um einen artenschutzrechtlichen Verstoß nach § 44 zu vermeiden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der Begründung heißt es zum Artenschutz: <i>„Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein. Bei den ggfs. zu rodenden Gehölzen waren vom Boden aus keine Höhlungen, die als Fledermausquartiere dienen könnten, vorhanden. Die Gartenhütte kann aufgrund der nicht vorhandenen Frostfreiheit allenfalls als Sommerquartier dienen. Da der Abriss der Gartenhütte voraussichtlich außerhalb der Wochenstubenzeit durchgeführt wird (außerhalb 15.05. bis 31.07.), ist nicht damit zu rechnen, dass Wochenstuben betroffen sein können.“</i></p> <p>Der Vorhabenträger wird darauf hingewiesen.</p>

	<p>Die naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung für die geplante Knickentwidmung wird in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag ist der UNB vor Satzungsbeschluss zur Erteilung vorzulegen.</p> <p><u>UWB:</u> gegen die Planung bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Der Anbau, bzw. Neubau eines weiteren Wohntrakts für die Senioren-Wohnanlage stellt allerdings eine weitere Versiegelung dieses Wohngebietes dar. Um diese (Neuversiegelung) aus wasserwirtschaftlicher Sicht etwas zu kompensieren, könnte das geplante Flachdach, z.B. als „Gründach“ ausgeführt werden. Das Verdunstungspotential könnte somit nahezu erhalten bleiben und der Regenabfluss erheblich minimiert werden. Alternativ könnte auch eine Regenzisterne mit Retentionsraum und reduzierter Ableitungsmenge (ca. 1 l/s) eingebaut werden. Dies wäre sogar als „win-win-Variante“ anzusehen. Einerseits ein gedrosselter Abfluss und darüber hinaus noch im Sommer Wasser für die Grünanlagen, das dann auch wider der Verdunstung zugeführt wird. Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme und Beachtung; der Gemeinde liegt zur Kompensation der Entwidmung des Knicks der Vertrag des Vorhabenträgers vor (Ökokonto-Knick; AZ 661.4.04.016.2017.00). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet weist eine Fläche von 1.612 m² auf. Lediglich die Flurstücke Nr. 82/17, 82/39 und 82/60. mit einer Größe von ca. 700 m² werden in das bestehende und bebaute Wohngebiet einbezogen. Es handelt sich somit um eine sehr geringfügige zusätzliche Versiegelung in einem bereits weitestgehend bebauten Gebiet. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich – im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes - an dem Ursprungsplan. Abweichende Regelungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen. Dies wäre aber Voraussetzung, um Gründächer zuzulassen. Über den Hinweis mit dem Einbau eines Retentionsraumes wird der Vorhabenträger informiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
2. Nachbargemeinden		
Gemeinde Niesgrau 09.03.2021	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
Gemeinde Pomerby 12.03.2021	Keine Bedenken	Kenntnisnahme
3. Öffentlichkeit		
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.		

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro, 07.05.2021



Gemeinde Gelting

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Suterballig"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Satzungsbeschluss, Juni 2021)



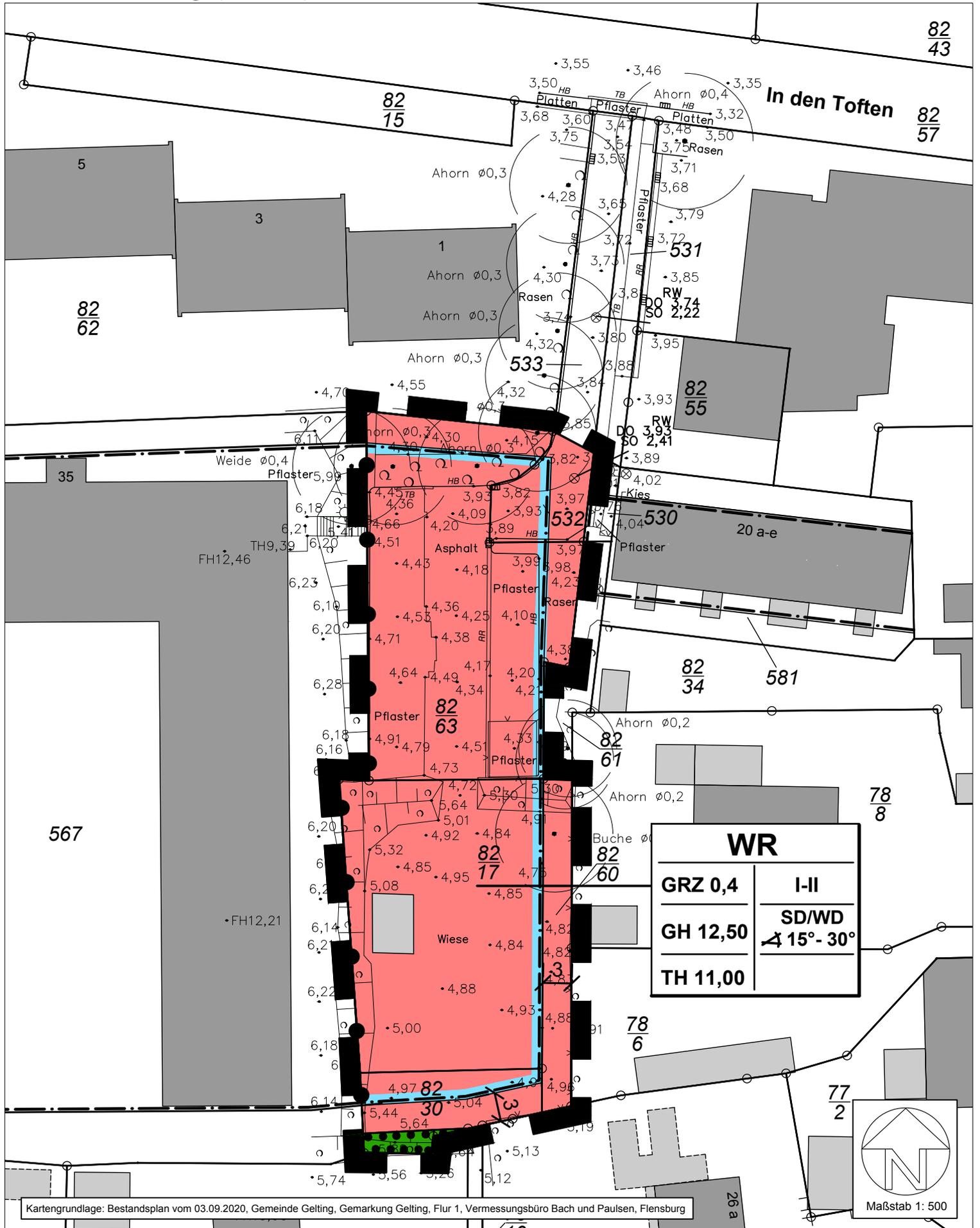
**PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION**
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

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

Gemeinde Gelting

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Suterballig"

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4

Grundflächenzahl (vgl. Text Ziff. 1)

(§ 16 BauNVO)

I-II

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

GH 12,50

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN

(§ 16 BauNVO)

TH 11,00

Traufhöhe als Höchstmaß in m über NHN

(§ 16 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD/WD

Zulässige Dachform (Satteldach / Walmdach)

↘ 15° - 30°

Zulässige Dachneigung

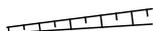
II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

$\frac{82}{17}$

Flurstücksnummer, z.B. 82/17



vorhandene Böschung

•4,95

vorhandene Geländehöhe in m über NHN, z.B. 4,95



Bemaßung in m, z.B. 3

Gemeinde Gelting

7. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Suterballig“

Text (Teil B)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche kann für untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Balkone, Treppenhäuser, Aufzüge um insgesamt bis zu 60 m² zugelassen werden.

2. Grünfestsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und ist die Bepflanzung flächig dicht zu ergänzen.

3. Stellplätze

(§§ 50 ,84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Je Wohneinheit ist 0,5 Stellplatz herzurichten.

4. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84LBO)

4.1. Dacheindeckung:

¹Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit; bei Nebendächern auch transparente Eindeckungen. Ziff 4.4 bleibt unberührt.

4.2. Außenwände:

Zulässig ist Sichtmauerwerk und Putz.

Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

4.3. Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 4.1 bis 4.2 gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.

4.4. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.

Hinweis zu Ziff 4 – Örtliche Bauvorschriften

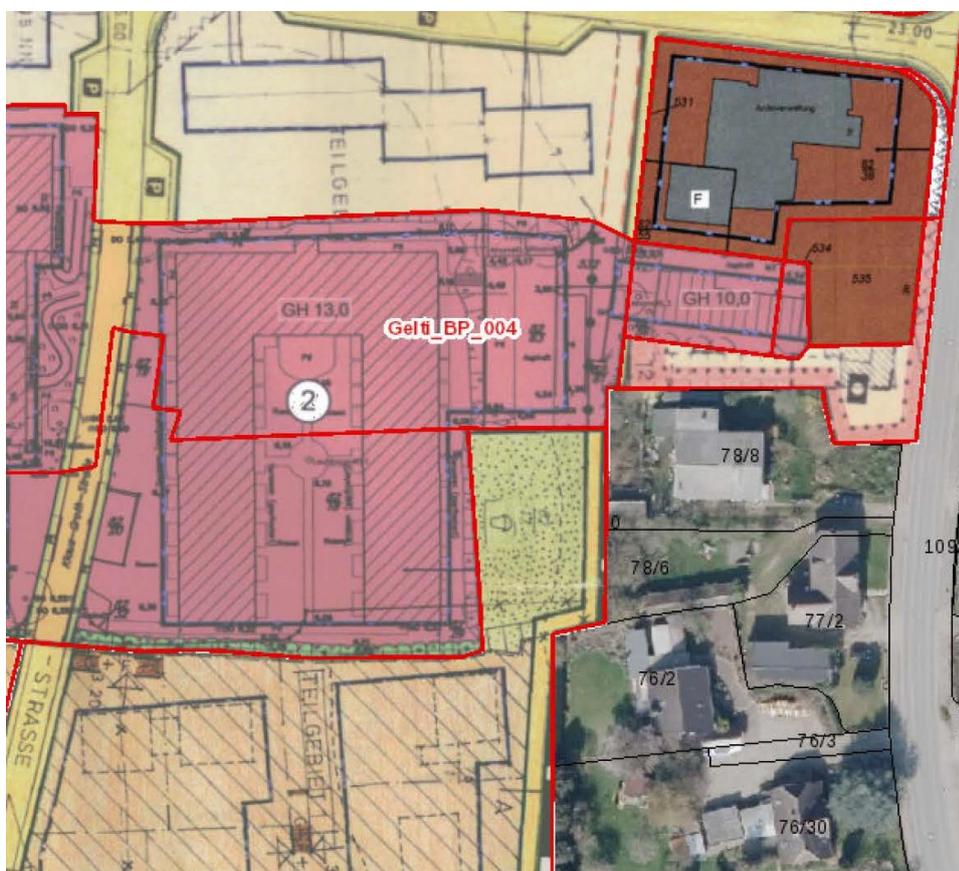
Gemäß § 82 Abs. 1 Nr.1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 8 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Gelting, westlich der Straße „Süderholm“ und südlich der Straße „In den Toften“. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst ca. 1.580 m².

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde 1973 rechtskräftig. Darin wurden die von dieser Änderung betroffenen Flächen als reines Wohngebiet bzw. der südliche Teil als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 4 wurde der nördliche Teil des Ursprungsbebauungsplanes als reines Wohngebiet festgesetzt, um die Entwicklung des Standorts mit Senioren-Pflegeheim und altengerechten Wohnungen fortzusetzen.



Auszug digitaler Atlas Nord; geltende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser B-Planänderung ist die Schaffung acht weiterer barrierefreier Wohnungen in einem zweigeschossigen Gebäude vorgesehen. Die Gemeinde sieht darin eine sinnvolle Nachverdichtung für diesen Bereich der Ortslage und möchte damit der anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum Rechnung tragen. Da die vorhandene Freifläche bereits seit langem nicht mehr als Spielplatz genutzt wird und auch die festgesetzte Wegeverbindung nicht umgesetzt ist, möchte die Gemeinde für diese Fläche nun Baurecht zur Entwicklung von seniorenrechtlichen Wohnungen schaffen. Dazu ist die Änderung des B-Planes erforderlich.

3. Planverfahren

Die Aufstellung der B-Planänderung dient der Bereitstellung von Wohnbauland, die Fläche ist allseitig von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan wird daher für eine Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Grundvoraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist die Einhaltung eines der in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte. Da bei einer Plangebietsgröße von ca. 1.600 m² die festgesetzte Grundfläche zwangsläufig weniger als 20.000 m² beträgt, kommt Verfahrensvariante nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Auch liegen der Gemeinde keine Anhaltspunkte dahingehend vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

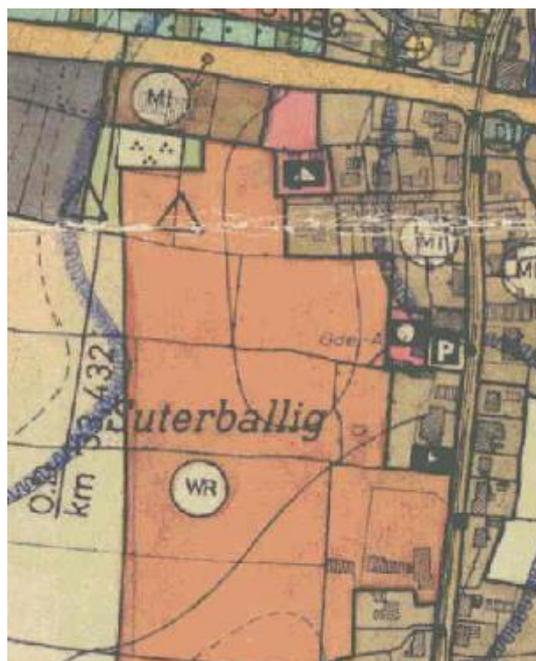
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensiviert werden. Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) von der Ausgleichsverpflichtung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren (vgl. Kapitel 7 Umwelt).

4. Entwicklung der Planung

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im Ursprungs-FNP der Gemeinde Gelting ist das Plangebiet bereist als Reines Wohngebiet ausgewiesen.

Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt FNP Gemeinde Gelting (o. M.)

5. Ziele und Inhalte der Planung

Planungsziel ist es, im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme Wohnbau land bereitzustellen. In der Gemeinde Gelting besteht diesbezüglich dringende Nachfrage.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

Entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan sowie der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 4 wird auch für diese Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Hier können Wohngebäude und andere der Zweckbestimmung entsprechende, wohnverträgliche Nutzungen untergebracht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird geregelt durch Festsetzungen zur Grundfläche (GRZ), zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse, zur zulässigen Gebäudehöhe (GH) und zulässigen Traufhöhe (TH). Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 orientiert sich an der Dichte wie sie bereits durch die 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 für das westlich angrenzende Grundstück festgesetzt wurde. Es wird eine Überschreitung der GRZ durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen, Balkone, Treppenhäuser bis zu einer Größe von insgesamt 60 m² vorgesehen.

Die Zahl der Vollgeschosse (I-II) ermöglicht neben der Errichtung eines eingeschossigen Hauses mit ausgebautem Dachgeschoss auch eine zweigeschossige Bauform mit geringer Dachneigung. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (über Normalhöhen null) und der maximal zulässigen Traufhöhe (über Normalhöhen null) wird dabei – im Zusammenwirken mit der Regelung zur Dachneigung – eine ortsunangemessene Höhenentwicklung verhindert.

Die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Die Baugrenzen schließen unmittelbar an die in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 festgesetzten Baugrenzen an und bildet damit ein zusammenhängendes Baufenster.

Es ist die Errichtung von senioren gerechten Wohnungen vorgesehen. Bei Wohnungen für diese Zielgruppe ist regelmäßig mit einem geringeren Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Dies wurde bei der Festsetzung zur erforderlichen Zahl der Stellplätze berücksichtigt.

Im Süden des Plangebiets ist laut Landschaftsplan ein Knick, der dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG unterliegt. Mit dieser Planung gerät das betroffene Teilstück des Knicks endgültig in die Binnenlage von Baugebieten. Daher ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Knick zu entwidmen (vgl. Kapitel 7 Umwelt). Laut Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz¹ soll die Fläche des entwidmeten Knicks als Grünfläche und ggf. mit Erhaltungsgebot festgesetzt werden. Um den dauerhaften Erhalt eines Gehölzstreifens an diesem Standort zu sichern, wird ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB getroffen. Die Festsetzung einer Grünfläche ist diesbezüglich nicht zielführend und unterbleibt daher.

¹ Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 (20.01.2017)

Die örtlichen Bauvorschriften regeln wie bereits in der 4. Änderung des B-Planes Nr. 4 die Gestaltung von Dach und Fassade und orientieren sich weitestgehend an diesen Festsetzungen. Die Dachneigung wird geringfügig angepasst, um ein zweigeschossiges Gebäude bei moderater Höhenentwicklung zu ermöglichen.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

Die Flurstücke im Plangebiet sowie das westlich angrenzende Flurstück 567 und Zuwegung von der Straße „In den Toften“ befinden sich allesamt im Eigentum des Vorhabenträgers. Die verkehrliche Erschließung soll auch weiterhin über die Zufahrt (Flurstück 532 und Flurstück 82/63) erfolgen.

Das Flurstück 82/63 dient als Stellplatz. Auch für das neu geplante Wohngebäude (Flurstücke 82/17, 82/30, 82/60) sollen die Stellplätze auf dieser Fläche bereitgestellt werden.

7. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschätzte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Weiterhin sind Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten, und es sind gegebenenfalls Aussagen zur Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen (§ 9 Abs. 5 S. 3 BNatSchG).

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 Vogelarten². Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

² siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 18.02.2019, Punkt 10.2

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung (28.09.2020). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als größtenteils versiegelter Parkplatz genutzt. Im Norden des Parkplatzes stehen 4 Bäume (Ahorn), die zu einer Baumreihe an der Zufahrt (außerhalb des Plangebietes) gehören.

Der südliche Teil des Plangebietes stellt sich als ungenutzte Grünfläche mit verfilztem Bewuchs aus Gräsern und einzelnen Ruderalstauden dar. Auf der westlichen Seite, zum Seniorenwohnheim, befindet sich eine Böschung. Auf der westlichen Seite steht eine Gartenhütte aus Holz, auf der östlichen Seite eine jüngere Blutbuche. An der südlichen Grenze ragt ein 7 m langer Knickabschnitt in das Plangebiet. Dieser stellt das östliche Ende des südlich des angrenzenden Seniorenheimes verlaufenden Knicks dar. Der Knick unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG.

Der Knickabschnitt ist in einem degenerierten Zustand und geprägt von Jungwuchs. Ältere Bäume/Überhälter sind nicht vorhanden. Im Knick liegen Gartenabfälle.

Aufgrund der Lage im Ortsbereich mit zu allen Seiten angrenzender Wohnbebauung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. 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.

Das Baufenster ragt in den Kronenbereich der im Osten stehenden Buche sowie der im Norden stehenden Ahornbäume. Gegebenenfalls würden diese Bäume wegfallen. Die Bäume haben Stammumfänge zwischen 75 - 90 cm.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 1. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Bei den ggfs. zu rodenden Gehölzen waren vom Boden aus keine Höhlungen, die als Fledermausquartiere dienen könnten, vorhanden. Die Gartenhütte kann aufgrund der nicht vorhandenen Frostfreiheit allenfalls als Sommerquartier dienen.

Da der Abriss der Gartenhütte voraussichtlich außerhalb der Wochenstubenzeit durchgeführt wird (außerhalb 15.05. bis 31.07.), ist nicht damit zu rechnen, dass Wochenstuben betroffen sein können.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Im Falle des Fundes von Fledermäusen beim Abriss ist der Abriss sofort zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.

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

Biotopschutz

Der 7 m lange degradierte Knick im Süden des Plangebietes unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG.

In Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde³ ist der Knickabschnitt, da er durch die Planung in eine Binnenlage gerät, zu entwidmen und als Grünfläche zu erhalten.

Gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz⁴ können Beeinträchtigungen als ausgeglichen gelten, wenn die betroffenen Knicks als „Grünfläche“ gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB – ggf. mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB – ausgewiesen werden und ein externer Ausgleich im Verhältnis 1:1 für den entwidmeten Knick erfolgt.

Für die Entwidmung des 7 m langen Knickabschnittes wäre somit ein Ausgleich von 7 m erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto oder die Schließung einer noch näher zu bestimmenden Feldzufahrt im Rahmen des zu stellenden Antrages auf Knickentwidmung.

Abweichung des Planungszieles von der Landschaftsplanung

Die vorgesehene bauliche Nutzung im Bereich der Satzung 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 - Wohngebiet - 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 südlichen Teil des überplanten Bereiches keine Wohnbaufläche vor.

In der Bestandskarte des Landschaftsplanes (1995) ist der nördliche Teil bereits als Siedlungsfläche, der südliche Teil als Grünfläche dargestellt.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (1997) sind keine weiteren Entwicklungsziele für die Fläche benannt.

Von der Planung ist der im Süden des Plangebietes vorhandene Knick betroffen. Dieser kann erhalten werden, muss aber, aufgrund der zukünftigen Binnenlage entwidmet und entsprechend ausgeglichen werden.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Innenentwicklungsfläche, die zu allen Seiten von vorhandener Bebauung umgeben ist.

Da eine Innenentwicklungsfläche in Anspruch genommen wird und der Eingriff in ein geschütztes Biotop entsprechend ausgeglichen werden kann, ist es aus Sicht der Gemeinde Gelting im vorliegenden Fall vertretbar, von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung abzuweichen, um so weitere Wohnbebauung im Ortsbereich entwickeln zu können.

³ Untere Naturschutzbehörde: Frau Ernst, Telefonat am 1.10.2020

⁴ Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 20. Januar 2017

Das Erfordernis einer Fortschreibung der gemeindlichen Landschaftsplanung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen.

Bodenschutz

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

8. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m² gerundet)

Nutzung	ca. m²
Reines Wohngebiet WR	1.564
Gehölzstreifen	17
Geltungsbereich gesamt	1.581

Die Begründung wurde mit Beschluss Gemeindevertretung vom gebilligt.

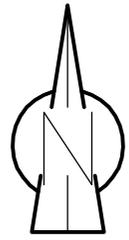
Gelting, am

.....

Bürgermeister

Anlage

Lageplan und Schnitt geplantes Bauvorhaben



-  Bestand
-  Abbruch
-  Neubau / Änderung

BAUVORHABEN

Neubau eines Wohnhauses
mit 8 Wohnungen

BAUORT

In den Toften
24395 Gelting
Gemarkung Gelting
Flur 1 Flurstück 82/ 17, 82/ 30, 82/ 60

PLANINHALT

Lageplan

M.: 1:500 / 23.01.2021

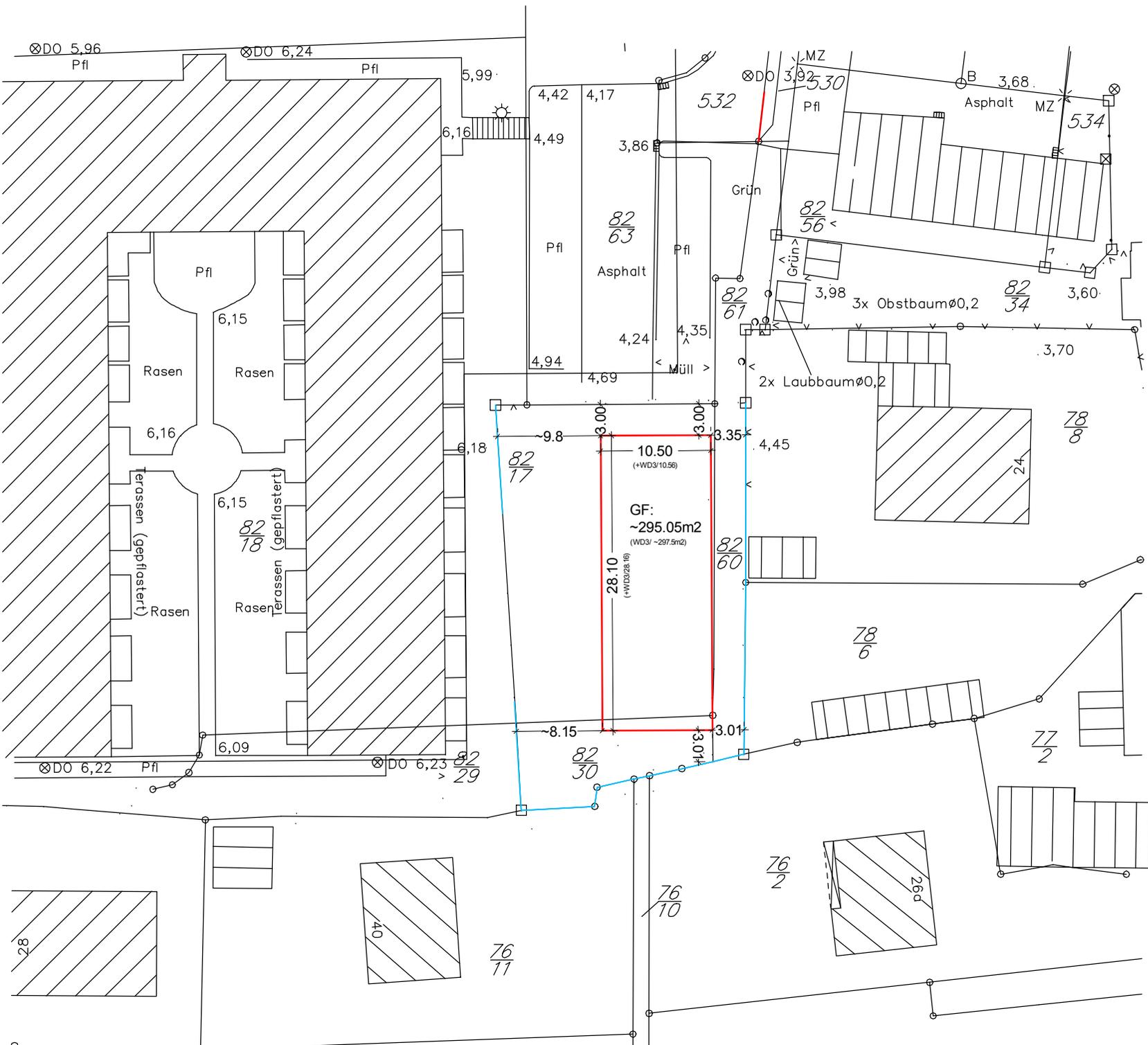
BAUHERR/-IN

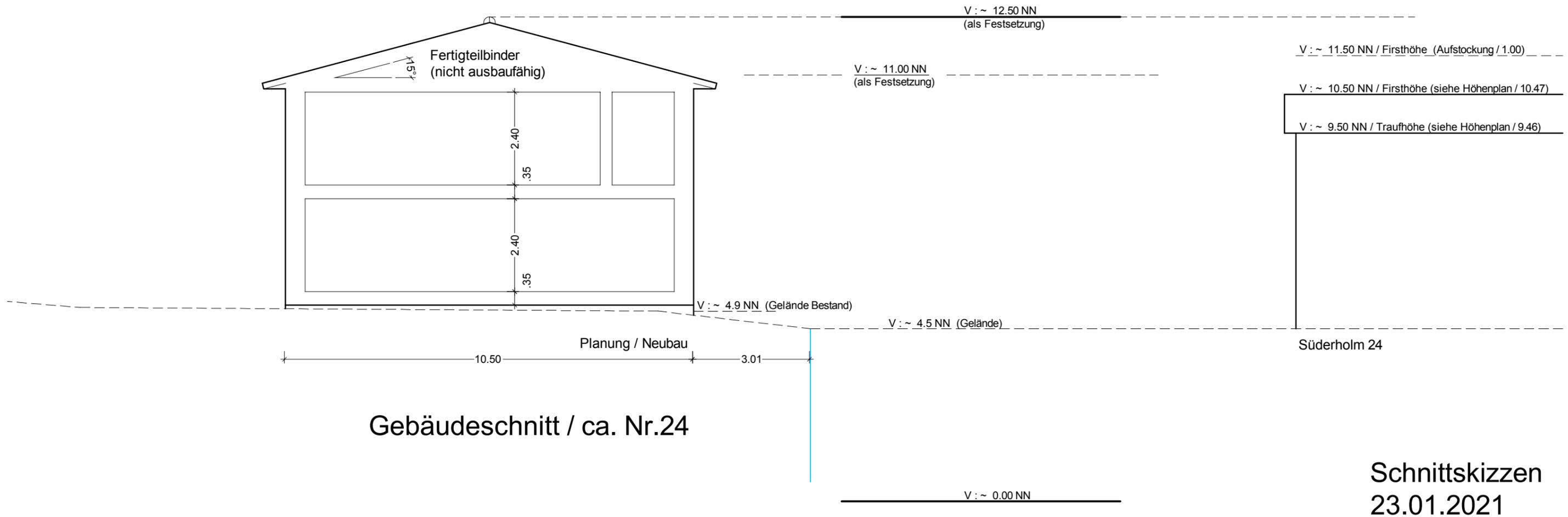
Geltinger Bucht Immobilien GmbH
Nordstraße 6-8
24395 Gelting

ENTWURF und PLANUNG

Planungsbüro Schwensen
Entwerfen, Planen, Beraten


Bredegatter Straße 11 24972 Steinbergkirche
Tel 0 46 32 - 8 72 02 Fax 0 46 32 - 8 72 03
Mobil 01 71 - 6 15 16 61
Planungsbuero-Schwensen@email.de





Schnittskizzen
23.01.2021

