

*Betreff***Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting  
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Suterballig",  
Aufstellungsbeschluss  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss***Sachbearbeitende Dienststelle:***Bauamt***Datum***06.11.2020***Sachbearbeitung:***Dirk Petersen***Beratungsfolge (Zuständigkeit)***Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)***Sitzungstermin**Status***Ö****Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde 1973 rechtskräftig. Darin ist das Grundstück im Südosten des Pflegeheims als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Nutzung wird nicht ausgeübt. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dieser Fläche barrierefreie Wohnungen für Senioren zu errichten. Damit würde das Angebot in direkter Nachbarschaft zum Pflegeheim, Sozialstation und Seniorenwohnungen für diese Zielgruppe an einem geeigneten Standort erweitert. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Gelting, soll auf der Fläche Baurecht geschaffen werden. Dazu ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Für das zentral im Ortsteil Gelting gelegene Gebiet südlich der Straße „Toften“ und Westlich der Straße „Süderholm“ wird die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Suterballig“ aufgestellt. Lage und Umfang des Geltungsbereiches sind aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich.  
Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen durch Nachverdichtung im Innenbereich.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie von der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes soll das Planungsbüro GR Zwo aus Flensburg beauftragt werden.
5. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Suterballig“ einschließlich Begründung (sh. Vorlagenanlage)

... werden in der vorliegenden Form gebilligt ...

oder

... werden mit folgenden Änderungen / Ergänzungen gebilligt:

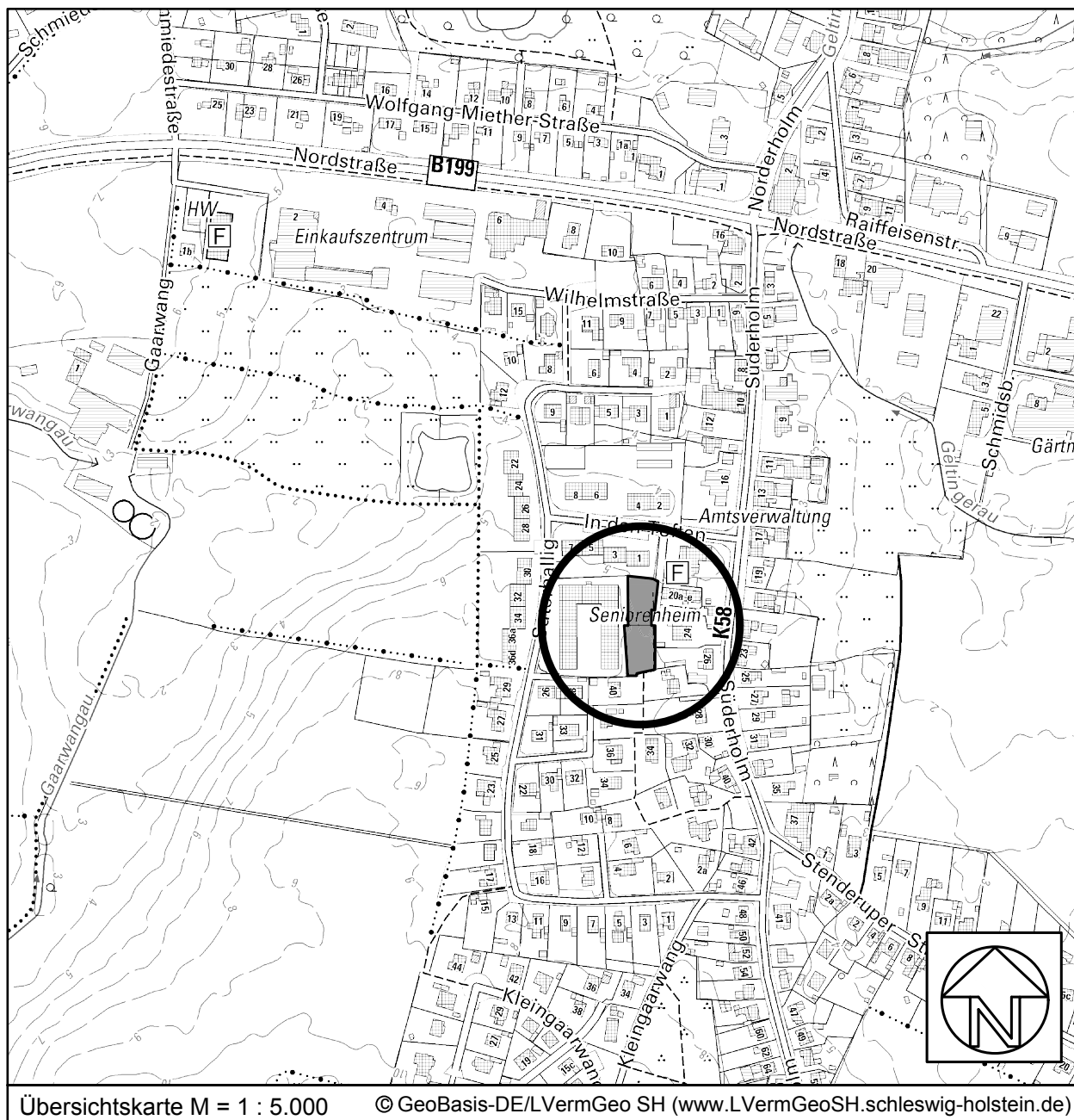
.....  
.....  
.....

Der Entwurf ist entsprechend zu überarbeiten.

6. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind 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 unter [www.amt-geltingerbucht](http://www.amt-geltingerbucht), Rubrik Bürgerservice/Bauleitplanung einzustellen.

**Anlagen:**

Gelting, 7. Änderung B-Plan Nr. 4 –Suterballig-, Entwurf



# Gemeinde Gelting

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Suterballig"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Januar 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

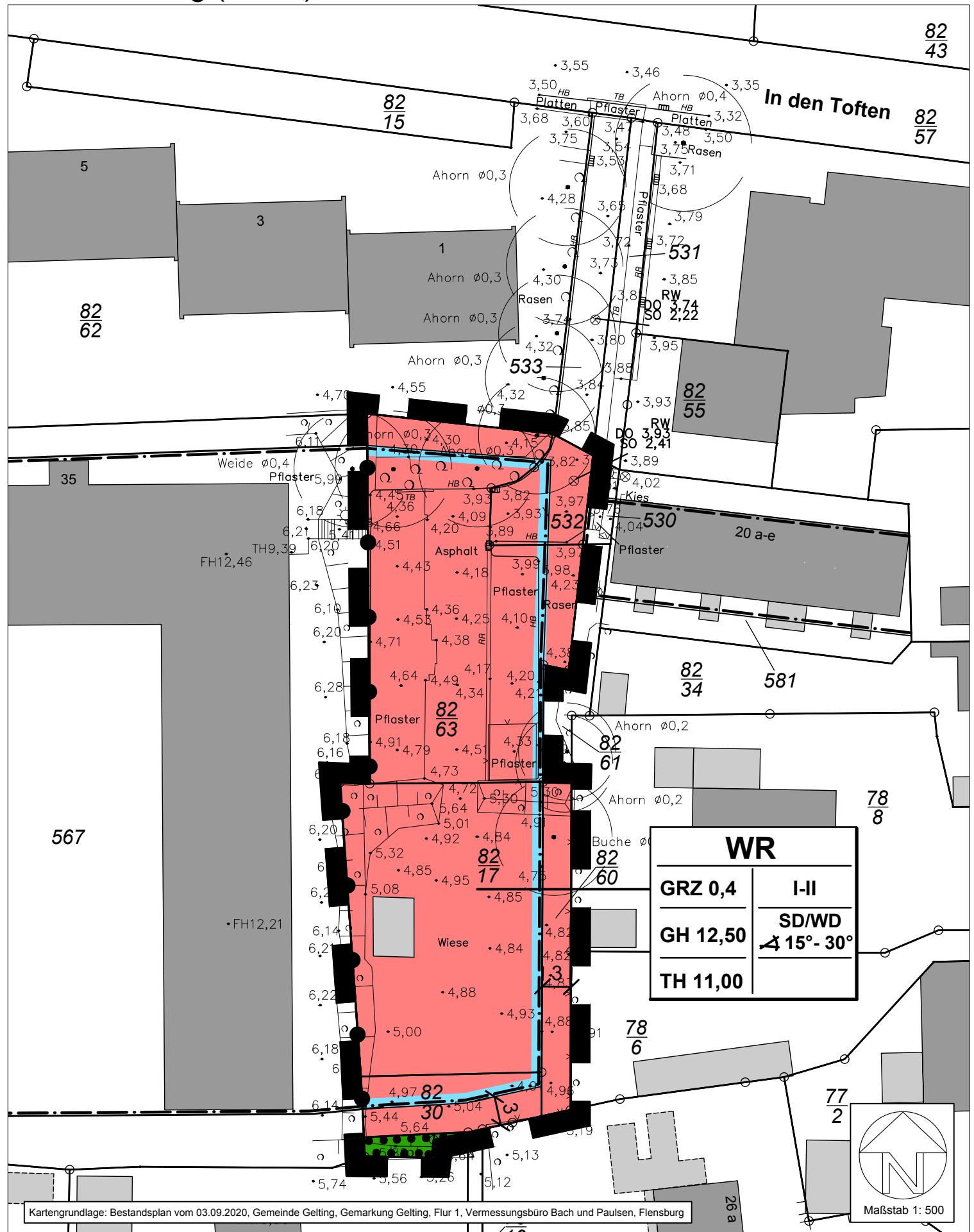
# Gemeinde Gelting

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Suterballig"

Planzeichnung (Teil A)

26.01.2021

-ENTWURF-



# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Reines Wohngebiet

(§ 3 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GRZ 0,4**

Grundflächenzahl (vgl. Text Ziff. 2.1)

(§ 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)

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### 13. 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)

### 15. 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 N.H.N., z.B. 4,95



Bemaßung in m, z.B. 3

## Gemeinde Gelting

### 7. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Suterballig“

#### Text (Teil B)

#### Entwurf

(Stand: 26.01.2021)

#### 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 m<sup>2</sup> 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

(§ 84 LBO)

##### 4.1. Dacheindeckung:

<sup>1</sup>Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit; bei Nebendächern auch transparente Eindeckungen. Ziff 2.4 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 7 – Örtliche Bauvorschriften

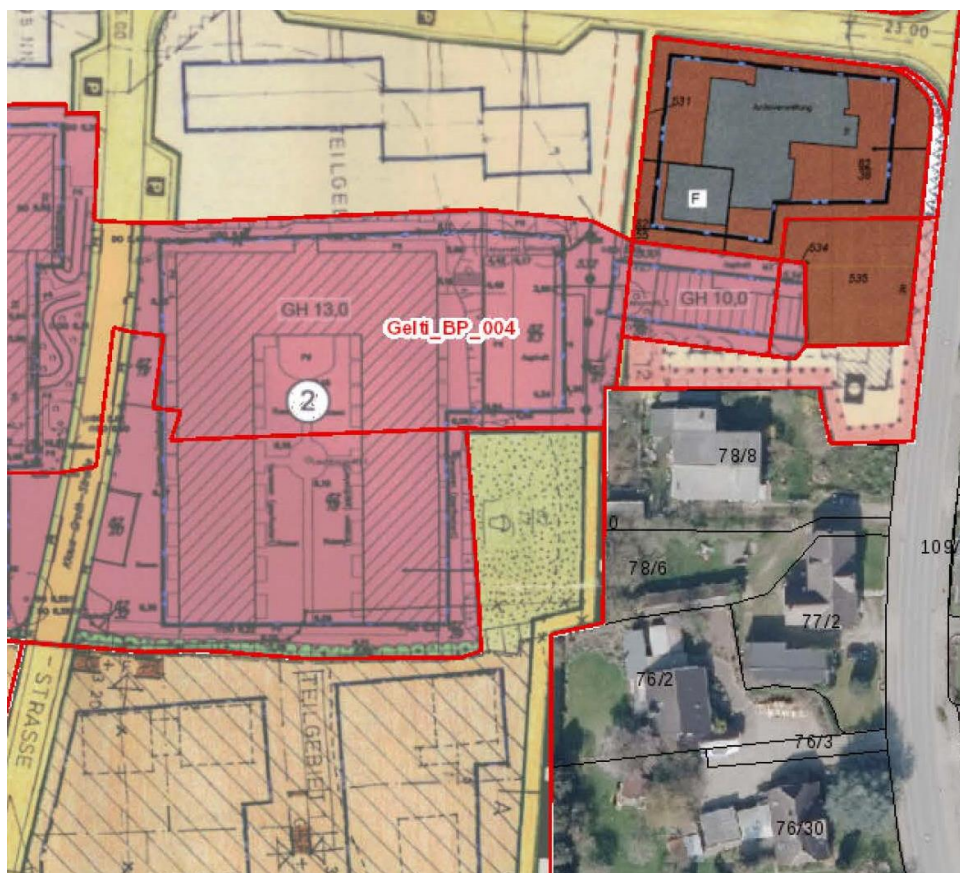
Gemäß § 82 Abs. 1 Nr.1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 8 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## 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 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup> die festgesetzte Grundfläche zwangsläufig weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

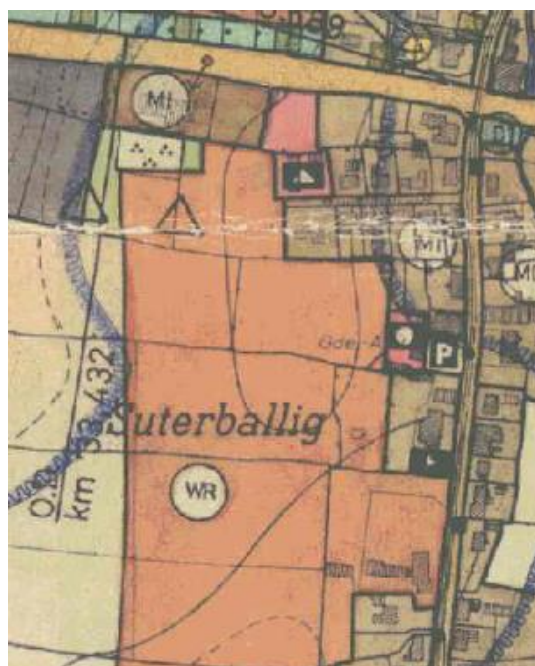
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, 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 Wohnbauland 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 m<sup>2</sup> 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 Normalhöhennull) und der maximal zulässigen Traufhöhe (über Normalhöhennull) 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 seniorenrechtlichen 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 Knickschutz<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 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.

---

<sup>2</sup> 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 Naturschutzbehörde<sup>3</sup> ist der Knickabschnitt, da er durch die Planung in eine Binnenlage gerät, zu entwidmen und als Grünfläche zu erhalten.

Gemäß Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz<sup>4</sup> 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.

---

<sup>3</sup> Untere Naturschutzbehörde: Frau Ernst, Telefonat am 1.10.2020

<sup>4</sup> 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 m<sup>2</sup> gerundet)

| <b>Nutzung</b>                | <b>ca. m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------|--------------------------|
| Reines Wohngebiet WR          | 1.564                    |
| Gehölzstreifen                | 17                       |
| <b>Geltungsbereich gesamt</b> | <b>1.581</b>             |

*Die Begründung wurde mit Beschluss Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.*

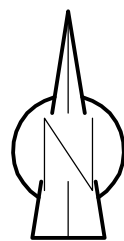
Gelting, am

.....

Bürgermeister

### Anlage

*Lageplan und Schnitt geplantes Bauvorhaben*



-  Bestand
-  Abbruch
-  Neubau / Änderung

## BAUVORHABEN

Neubau eines Wohnhauses  
mit 8 Wohnungen

## BAUORT

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

## PLANINHALT

Lageplan

M.: 1:500 / 23.01.2021

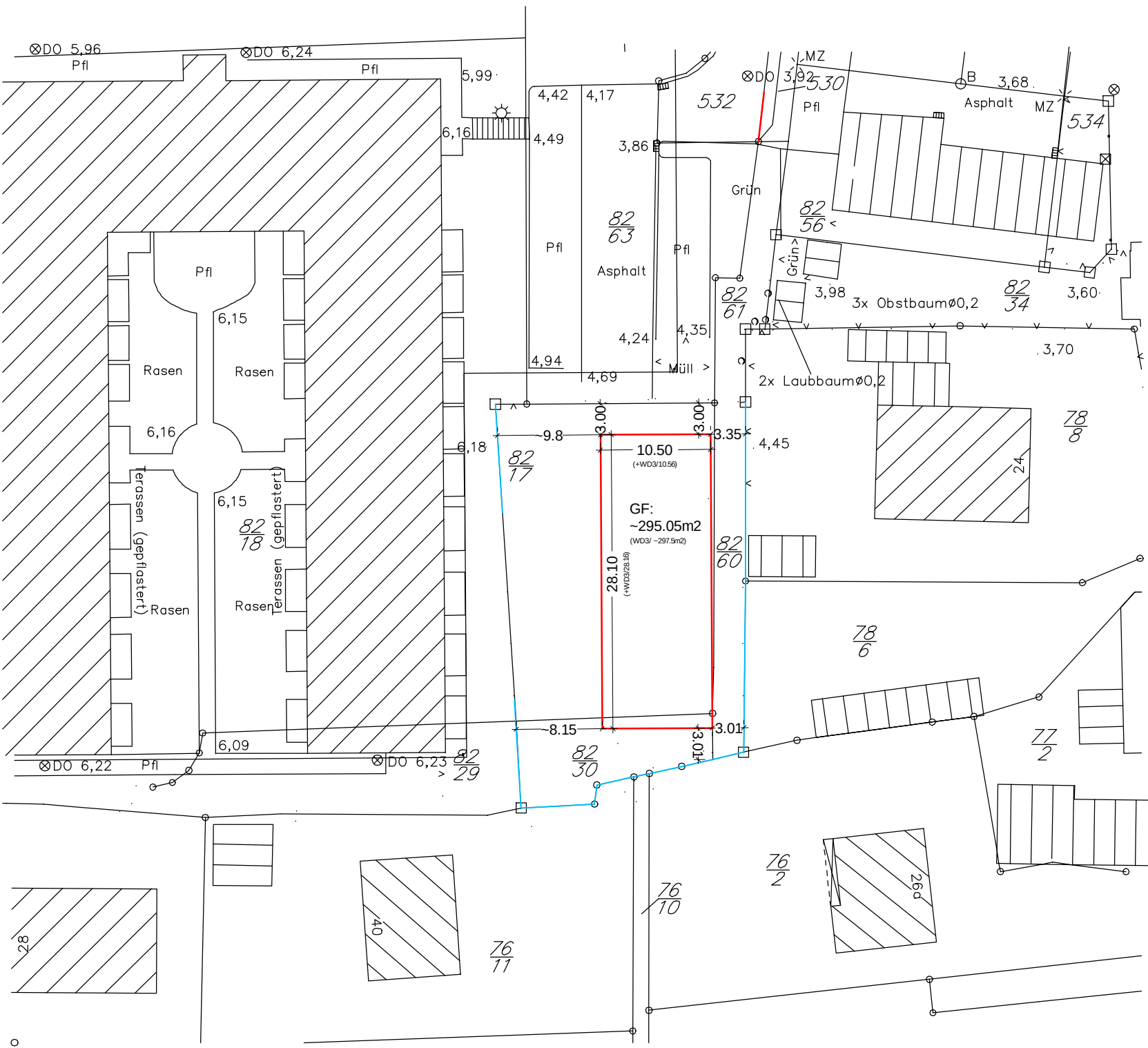
## BAUHERR/-IN

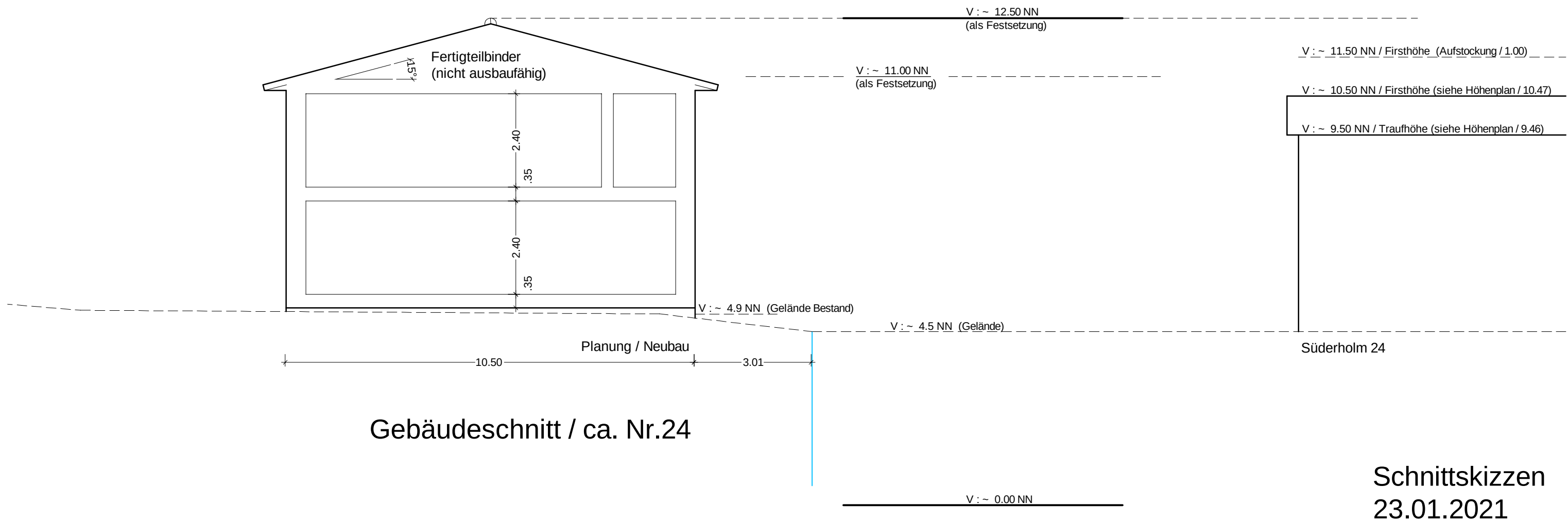
Geltinger Bucht Immobilien GmbH  
Nordstraße 6-8  
24395 Gelting

## 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

