

Satzung der Gemeinde Gelting über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Suterballig“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet „Suterballig“, bestehend aus dem Text, erlassen:

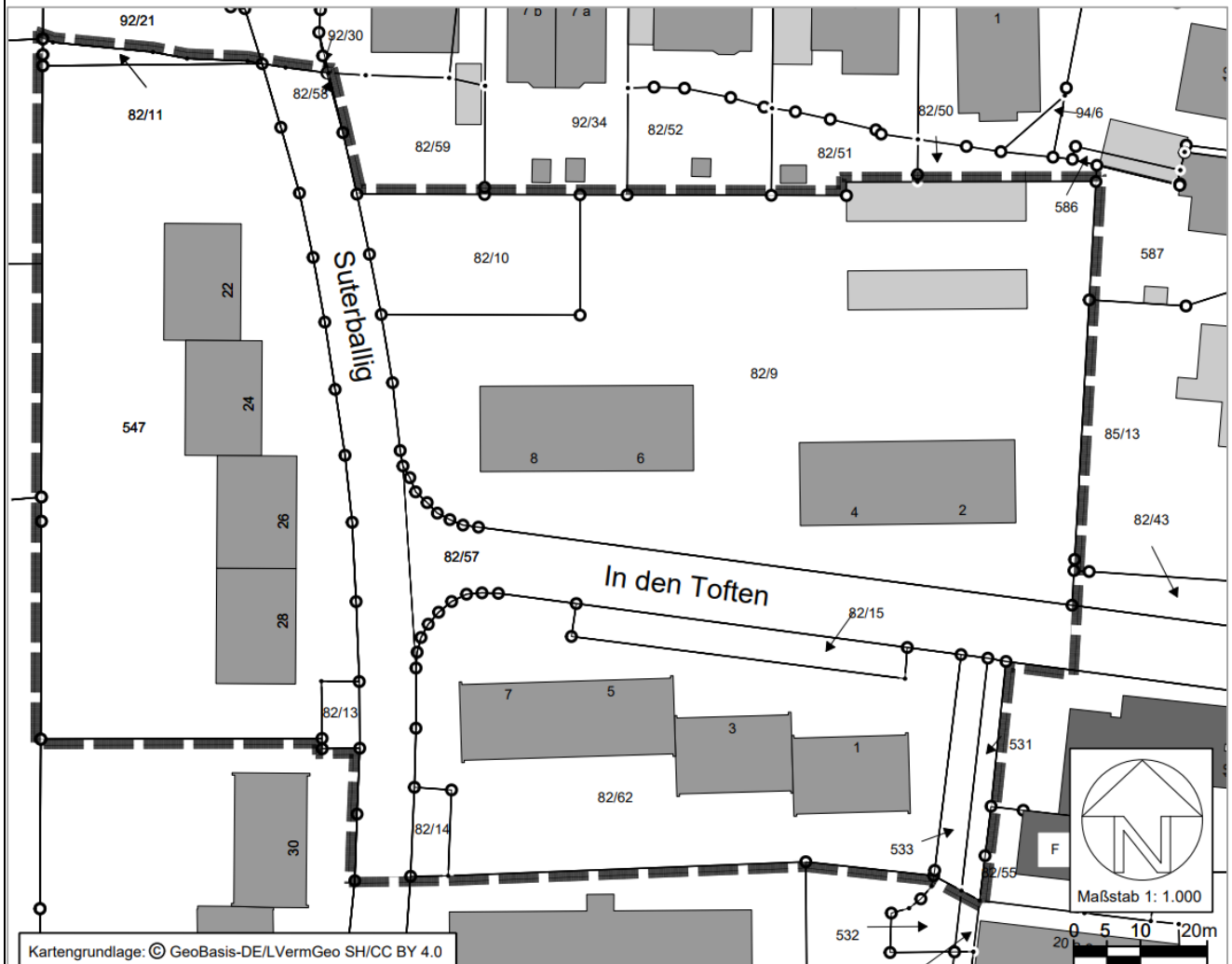
Text:

(Stand Entwurf, Februar 2026)

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 4 wird folgendermaßen geändert:

- § 1 Für den in nachstehender Karte umgrenzten Geltungsbereich gilt fortan folgende Regelung:
Die in der Planzeichnung (Teil A) im B-Plan Nr. 4 „Suterballig“ festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie die diesen Flächen zugeordnete Anzahl werden aufgehoben.

Übersichtsplan Geltungsbereich 8. Änderung B-Plan Nr. 4



Im Übrigen gelten unverändert die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und seiner Änderungen Nr. 1 - 7.

Verfahrensvermerke siehe Rückseite (> werden erst nach Abschluss des Verfahrens beigelegt)

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

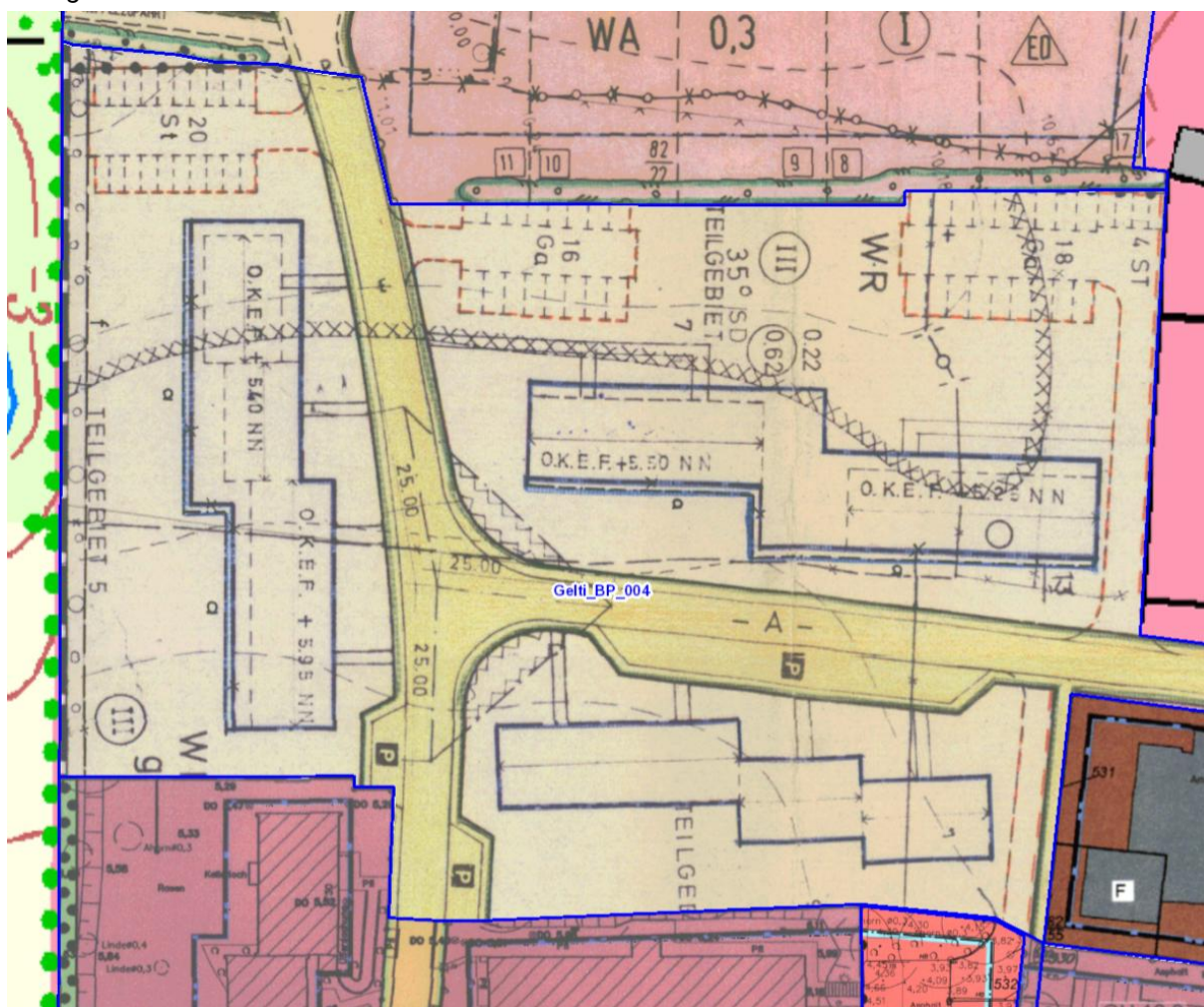
Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Ortslage von Gelting und umfasst die Baugrundstück Suterballig 22, 24, 26, 28 (Flurstücke 547, 82/1, Flur 1 Gemarkung Gelting), die Baugrundstücke In den Toften 1 – 8 (Flurstücke 82/10, 82/9, 82/14, 82/15, 82/62, 533, 531 Flur 1, Gemarkung Gelting) sowie die angrenzenden Straßenflächen.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst ca. 1.5 ha.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde 1973 rechtskräftig. Darin wurden die von dieser Änderung betroffenen Flächen als reines Wohngebiet festgesetzt. Neben dem Maß der baulichen Nutzung sind in der Planzeichnung die Baugrenzen sowie Flächen für Garagen und Stellplätze mit Angabe der Platzanzahl festgesetzt. Die Lage sowie die Festsetzungen zu Größe und Art der jeweiligen Stellplätze, Garagen entsprechen nicht den gestiegenen Flächenansprüchen für einzelne Kraftfahrzeuge und schränken aufgrund der differenzierten Festsetzungen die Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers unverhältnismäßig ein.

Abb. 1: Auszug digitaler Atlas Nord – Bebauungsplan Nr. 4 mit festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen



Um zeitgemäße und bedarfsgerechte Stellplatz- bzw. Garagenanlagen zu ermöglichen, sollen die allein in diesem Teil des Bebauungsplans noch geltenden Festsetzungen zu Flächen für Garagen / Stellplätze (vgl. Abbildung im Anhang) aufgehoben werden.

Dazu ist die Änderung des B-Planes erforderlich.

3. Planverfahren

Die Planänderung ist als eine Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen. 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 (FH/Vogelschutz) betroffen, und 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. Auch löst die Planänderung keine Flächeninanspruchnahme aus. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Da die am B-Plan vorzunehmende Änderung durch rein textliche Festsetzung hinreichend bestimmbar ist, kann und soll – schon aus planungsökonomischen Erwägungen heraus – auf eine aufwändige Überarbeitung der Planzeichnung (Teil A) verzichtet werden.

4. Entwicklung der Planung

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Die im B-Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WR) wird im Zuge dieser Planung nicht verändert und ist somit nach wie vor aus dem FNP entwickelt.

5. Ziele und Inhalte der Planung

Mit der 8. Änderung des B-Planes Nr. 4 soll – wie oben dargelegt – eine zeitgemäße und bedarfsgerechte Errichtung von Stellplatz-/Garagenanlagen für die vorhandene Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierzu ist es erforderlich, dass die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze/ Garagen sowie die Festsetzung der Zahl der Stellplätze/ Garagen aufgehoben wird.

Bei dem hier überplanten Teil des B-Planes Nr. 4 handelt es sich um den einzigen Bereich, in dem noch der Ursprungsbebauungsplan mit seinen differenzierten Festsetzungen zu Garagen- und Stellplatzflächen Anwendung findet. Daher ist diese Planänderung auch aus Gründen des Gleichbehandlungsgrundsatzes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 geboten.

Die übrigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 und seiner Planänderungen bleiben unverändert.

6. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 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 der 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. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Es erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche. Da die bisher gültigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 4 weitestgehend unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Das Erfordernis ergänzender Erschließungsmaßnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln wären, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die Begründung wurde mit Beschluss Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gelting, am

.....

Bürgermeister

Anlage: Auszug digitaler Atlas Nord; Bebauungsplan Nr. 4 mit Änderungen

