

<p><i>Betreff</i></p> <p>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</p>

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