

Vorlageart:
Vorlagenummer:
Öffentlichkeitsstatus:

Vorlage
2025-03GV-304
öffentlich

Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting
hier: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 20 „Geltinger Bucht“
Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss

Datum: 10.02.2025
Federführung: Bauamt
Sachbearbeitung: Dirk Petersen

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)	25.02.2025	Ö

Sachverhalt

Zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 20 „Geltinger Bucht“ ist zwischenzeitlich die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB durchgeführt worden. Die vorgebrachten Bedenken und Hinweise haben zur Änderung des Planentwurfs geführt, so dass dieser erneut zu veröffentlichen ist.

Nach Beratung der eingegangenen Stellungnahmen sowie des überarbeiteten Planentwurfes, kann mit dem erneuten Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für den Planentwurf das Beteiligungsverfahren (erneute Veröffentlichung im Internet / Behördenbeteiligung) eingeleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen vorhanden
Betroffenes Produktkonto: 511100.543100
Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA/Jahr:

Ja: ☒ Nein: ☐

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Der überarbeitete Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ mit Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt / oder wird mit folgenden Änderungen gebilligt:
.....
2. Der überarbeitete Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung erneut zu veröffentlichen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die erneute Veröffentlichung im Internet zu benachrichtigen. Zusätzlich zur erneuten Veröffentlichung im Internet sind die veröffentlichten Unterlagen durch öffentliche Auslegung zugänglich zu machen.
Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich ins Internet einzustellen; die zu veröffentlichenden Unterlagen sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Anlage/n

1 - Gemeinde Gelting 1ÄB20, Abwägungstabelle (öffentlich)

Gemeinde Gelting: 1. Änderung B-Plan Nr. 20 „Geltinger Bucht“

Prüfung der Stellungnahmen aus Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Datum	Stellungnahme	Bewertung
1. Behörden / Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden		
1.1 ohne Bedenken, Anregungen, Hinweise		
IHK Flensburg 15.08.2024	<i>Keine Bedenken</i>	Kenntnisnahme
1.2 mit Bedenken, Anregungen, Hinweisen		
Kreis Schleswig-Flensburg 15.08.2024	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> <i>seitens der oberen Denkmalschutzbehörde können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG SH in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher bestehen keine Bedenken und den vorliegenden Planunterlagen wird zugestimmt. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet. Dieses archäologische Interessengebiet dient zur Orientierung, dass mit einem erhöhten Aufkommen an archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen ist.</i> <i>Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG SH verwiesen</i> <u>Untere Bauaufsichtsbehörde:</u> <i>folgende bauaufsichtlichen Hinweise mit der Bitte um Beachtung:</i> • <i>Der Begriff Nebenwohnung ist baurechtlich unbestimmt</i> • <i>Die geplanten textlichen Änderungen a) und b) sind im Rahmen einer Antragsbearbeitung bauaufsichtlich nicht nachprüfbar.</i> <i>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.</i>	Kenntnisnahme. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Durch die Planung werden keine über das bisher bereits zulässige Maß hinausgehenden Baumöglichkeiten geschaffen. Eine Betroffenheit von archäologischen Denkmälern über das bereits bestehende Planrecht hinaus ist daher nicht zu erkennen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Aufgrund der Hinweise und nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung von Zweitwohnungen ab. Kenntnisnahme
3. Landesplanung		
Innenministerium 26.07.2024 Landesplanung	<i>... mit Schreiben vom 11.07.2024 haben Sie über die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ der Gemeinde Gelting informiert. Zu dem Vorhaben war im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB seitens der Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 21.03.2024 Stellung genommen worden. <u>Im Ergebnis war bestätigt worden, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, insbesondere Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegenstanden.</u></i>	Kenntnisnahme.

	<i>Da entsprechend der nun vorliegenden Planunterlagen keine wesentlichen die Raumordnungsebene berührenden Änderungen vorgenommen worden sind, wird an dem Ergebnis der o. g. Stellungnahme festgehalten.</i> <i>Hinsichtlich der neu aufgenommenen Festsetzungen zum Ausschluss von Zweitwohnungen verweise ich auf die Ausführungen des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht.</i>	
Referat Städtebau, Ortsplanung, Städtebaurecht	• <i>Gegen die gewählte Festsetzung zum Ausschluss von Nebenwohnungen und der Rückausnahme für bestimmte Fälle gemäß Nr. 1.1.1 Satz 2 (Ausdehnung/Erweiterung der Bestandsschutzregelung) bestehen erhebliche Bedenken bezüglich der Rechtmäßigkeit. Festsetzungen sind aus städtebaulichen Gründen zu treffen. Für die Nutzung ist es unerheblich, ob und wer eine Wohnung oder ein Gebäude nutzt oder wem es ggf. zu welchem Zeitpunkt gehörte und gehört. Wenn die Gemeinde das Ziel des Erhaltens von Dauerwohnraum hat, sollte dies entsprechend festgesetzt werden. Hierzu wird auf das OVG Lüneburg-Urteil vom 13.05.2022 (Az.: 1 KN 85/20; Beschl. v. 7.10.2021 – 1 KN 92/19; Beschl. v. 18.9.2014 - 1 KN 123/12) verwiesen, dass eine Beschränkung der Zulässigkeit von Wohngebäuden auf „Wohngebäude mit Dauerwohnungen“ als unbedenklich und hinreichend bestimmt einstuft. Dieser Ausschluss von Zweitwohnungen einer sonst in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Art der Nutzung sei von § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO gedeckt. Diese Beschränkung könne durch städtebauliche Gründe, wie der Vermeidung von Leerstand während der meisten Zeit des Jahres gerechtfertigt sein. Sollen neben Dauerwohnungen auch derzeit bestehende Nebenwohnungen (weiterhin) zulässig sein, so wäre die Ausnahme entsprechend nutzungsbezogen zu formulieren (z.B.: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans zulässigerweise genutzte Nebenwohnungen sind weiter zulässig.). Grundlage für eine solche Festsetzung sollte allerdings eine – wie unter Kapitel 5 der Planbegründung dargelegte – Erhebung der aktuell zulässigerweise genutzten Nebenwohnungen sein, damit die Gemeindevertretung bewusst darüber entscheiden kann, in welchem Umfang sie weiterhin Nebenwohnungen zulässt. Eine zukünftige Umnutzung von derzeitigem Dauerwohnraum sollte aufgrund des Planungsziels, den Dauerwohnraum zu sichern, nicht zugelassen werden.</i> • <i>Hinsichtlich der durch ortsübliche Bekanntmachung vom 05.07.2024 (veröffentlicht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht, Nr. 24/2024 vom 05.07.2024) angekündigten Veröffentlichung im Internet nebst öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass das Einstellen der nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das Internet (Homepage der Gemeinde) unterblieben ist. Es bestand somit ein Zugangshindernis, welches geeignet war, die Öffentlichkeit von einer Einsichtnahme abzuhalten; dies begründet einen beachtlichen Fehler i.S.d. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB und bedingt die Wiederholung des Verfahrensschritts zur Beseitigung des beachtlichen Fehlers. Im Sinne einer Beschleunigung des Planverfahrens kann die Wiederholung des Verfahrensschrittes auch mit einem geänderten Planinhalt durchgeführt werden. ...</i>	Kenntnisnahme. Nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung von Zweitwohnungen ab. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. In den vorliegenden Baugenehmigungen wurde keine nutzungsbezogene Differenzierung für das Wohnen (z.B. nur Dauerwohnen) vorgesehen ist. Es wurde also nicht nach Dauerwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden, so dass auch bisher als Dauerwohnung genutzte Wohnungen zukünftig als Zweitwohnungen genutzt werden können. Eine nachträgliche Einschränkung der bestehenden Genehmigungen und der darauf basierenden Nutzungsmöglichkeiten ist nicht zulässig. Kenntnisnahme; dieser Fehler wird durch die erneute Veröffentlichung / öffentliche Auslegung (mit geändertem Planinhalt) geheilt werden.

3. Öffentlichkeit

P 1
15.08.2024

Ich bin alleinige Eigentümerin der Doppelhaushälfte Up de Barg 7 a und habe dort aktuell meinen Zweitwohnsitz.

Im Frühjahr 2020, also erst vor 4 Jahren, habe ich die neu erstellte Doppelhaushälfte vom Bauträger ... erworben. Der Bauträger hatte im Baugebiet Nr. 20 sieben Doppelhäuser mit je 2 Ferienwohnungen errichtet, die ihm nach Fertigstellung nicht zur gewerblichen Ferienvermietung genehmigt wurden.

Die Häuser sind hochwertig und mit KfW-55 Standard gebaut, als Zweitwohnsitze zum Freizeitwohnen bestens ausgestattet, für Familien zum Dauerwohnen aufgrund kleiner Schlafräume und fehlender Stellflächen eher nicht geeignet.

Daher wunderte es mich nicht, dass sich im Jahr 2020 der Verkauf der schönen Häuser an Privatanwender pandemiebedingt (Einreiseverbot nach Schleswig-Holstein) schleppend gestaltete und dass es keine Konkurrenz von Mitbewerbern aus Gelting oder den umliegenden Gemeinden gab.

Meine Kaufentscheidung wurde durch die Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnsitz begründet, da dies größeren Spielraum bei der Lebensgestaltung zulässt und sich bei einem eventuell notwendigen Verkauf positiv auswirken würde.

Nun strebt die Gemeinde Gelting eine Änderung des B-Plans Nr. 20 an, der durch eine Untersagung des Nutzungsrechts „Zweitwohnsitz“ massiv in die schutzwürdigen Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer eingreifen würde.

Zwar soll die Änderung des B-Plans durch Ausnahmeregelungen unbeabsichtigte Härten für Zweitwohnsitzinhaber vermindern durch folgende Formulierungen:

1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig Wohngebäude mit Dauerwohnungen. Die Nutzung der Wohnungen als Nebenwohnungen ist unzulässig. Dies gilt nicht, wenn

- a) Eine Wohnung vom Eigentümer selbst als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in dessen Eigentum befand, oder
- b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner ebenfalls als Nebenwohnung genutzt werden soll.

Dennoch ist hier eine Lücke im beabsichtigten Bestandsschutz der Zweitwohnsitznutzung erkennbar, und zwar für den Fall, dass nach Inkrafttreten der Änderung des Bebauungsplans der bisherige Eigentümer - zum Beispiel wegen des Verkaufs seines Erstwohnsitzes - vorübergehend diesen an seinen bisherigen Zweitwohnsitz verlegen möchte, zum Beispiel für einige Jahre oder bis zum Erwerb oder Anmieten eines neuen Hauptwohnsitzes.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Noch P 1	<i>Ich plädiere ausdrückliche dafür, im Baugebiet Nr. 20 die Gründung eines Zweitwohnsitzes für alle Wohneinheiten weiterhin zuzulassen, so wie es der B-Plan von 2017 ermöglicht. Die Umwandlung von Wohnraum in weitere Ferienwohnungen sollte ausgeschlossen werden.</i> <u>Begründung:</u> <i>In der Sitzung vom 24.06.2024 ging es im Tagesordnungspunkt 12 um das in Planung befindliche weitere Neubaugebiet B-Plan 23, das sich direkt an das Baugebiet B-Plan 20 anschließt und in dem der Bau von weiteren 140 Wohneinheiten!! beabsichtigt wird.</i> <i>Hier diskutierte die Gemeindevertretung durchaus streitig über das Vorhaben, in diesem Baugebiet bereits von vorneherein Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze auszu-schließen.</i> <i>Dabei wurde bekannt, dass die Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft TEG sich aus der Vermarktung der großen Fläche zurückziehen wolle, da bei der Beschränkung auf reines Dauerwohnen die Nachfrage fehlen werde und die Grundstücke nicht verkauft werden könnten.</i> <i>Auch bei der Vermarktung des bestehenden Baugebiets Nr. 20 haben sich ganz augenscheinlich die heimischen jungen Familien zurückgehalten oder es gab – und gibt die Nachfrage einheimischer Familien in größerem Umfang gar nicht.</i> <i>Das würde erklären, warum 2020 die Gemeinde Gelting den im B-Plan vorgesehenen Spielplatz mit Begegnungsfläche lieber in Hausgrundstücke umwidmen wollte.</i> <i>Damals hieß es in der eigens einberufenen Bürgerversammlung, es gebe nur 12 Bewohner im Kindesalter in der ganzen Neubausiedlung, für die man nicht eigens einen Spielplatz bräuchte.</i> <i>Der Spielplatz kam doch und er ist sicher auf Dauer ein Gewinn für die Gemeinde Gelting.</i> <i>Statt der jungen Familien kamen Ruheständler sowie Menschen im mittleren und höheren Alter, so einige aus anderen Bundesländern, um sich im Neubaugebiet ein Haus oder eine Eigentumswohnung zu kaufen und dort zu leben, wo sie früher vielleicht gerne Urlaub gemacht haben.</i> <i>Sofern diese aktuell ihren Haupt- oder alleinigen Wohnsitz in Gelting haben, werden sie in Zukunft mit der beabsichtigten B-Plan Änderung erheblich gegenüber den Zweitwohnungsinhabern benachteiligt sein.</i> <i>Ihre Immobilie wird massiv im Wert gemindert sein, wenn bei Zwang zum Dauerwohnen sich kaum Nachfrage aus der heimischen Bevölkerung generieren lässt.</i> <i>In der Nachfrage nach Dauerwohnsitzen für im Tourismus Beschäftigte wird sich zeigen, dass die Gemeinde Gelting nicht mit Rottach-Egern am Tegernsee, den Inseln Norderney oder Sylt gleichzusetzen ist, so wunderschön es auch in und um Gelting ist.</i> <i>Günstige Wohnungen sind in Geltings Umgebung ausreichend zu finden, z.B. in Kappeln, wo auch die weiterführenden Schulen für die Kinder sind.</i>	Nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung der Zweitwohnungsnutzung im Plangebiet ab. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Bislang wurde bei Baugenehmigungen nicht nach Dauerwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden. Also können auch bisher als Dauerwohnung genutzte Wohnungen zukünftig als Zweitwohnungen genutzt werden. Beibehalten wird in der überarbeiteten Fassung der Planänderung der Ausschluss von Ferienwohnungen. Entgegen der durch die Einwender ingetätigten Aussage muss festgestellt werden, dass weder in Gelting und Umgebung und schon gar nicht in der Stadt Kappeln günstige Wohnungen in ausreichender Zahl gegeben sind. So heißt es etwa in der Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2024: „Die Mietpreis-dynamik hat zu einer Anspannung im unteren Preissegment geführt. Aufgrund des hohen Preisniveaus ist es auch für Haushalte mit mittleren Einkommen nur sehr schwer möglich, bezahlbaren Wohnraum zu finden.“ An anderer Stelle heißt dann: „... die Umwandlung von Dauerwohnraum in Zweit- oder Ferienwohnungen ist die zentrale Größe des Wohnungsabgangs. ... Der Wohnungsabgang in diesem Bereich liegt deutlich über dem Durchschnitt anderer Regionen.“ Auch wenn die Wohnungssituation in dieser Region noch nicht mit den touristischen Hotspots der Nordseeküste oder des Voralpenlandes vergleichbar sind, so ist aufgrund der aktuellen Entwicklung sehr wohl Handlungsbedarf zur Sicherung von Dauerwohnraum gegeben.
-----------------	--	---

Noch P 1	<i>Und so komme ich zu meinem letzten Argument: „Rolladensiedlung“?</i> <i>Es gibt sie nicht in „Up de Barg“!</i> <i>„Rolladensiedlungen“ sind eine von großen Bauträgern gepuschte Entwicklung in begehrten touristisch geprägten, dabei hochpreisigen Städten, so etwa am Bodensee, am Zürichsee oder in Skigebieten. Es handelt sich in der Regel um teure Appartmenthäuser mit Tiefgaragen. Die Besitzer sind meist vor allem an der Wertsteigerung der jeweiligen Wohnlage interessiert, weniger daran, dort ihren Urlaub zu verbringen. Daher sind sie fast nie dort und die Rolläden sind immer unten...</i> <i>Wer einen Zweitwohnsitz in Up de Barg hat, hat meist keine sehr weite Anreise, lebt in Schleswig-Holstein, Hamburg oder Niedersachsen, auch mal weiter weg, verbringt viele Wochenenden im Jahr, Feiertage und Urlaube hier, hat Freude an Gartenarbeit und nachbarschaftlichen Kontakten, kauft hier ein, besucht hier die Gastronomie, Modengeschäfte, Baumärkte, Gärtnereien, beauftragt örtliche Handwerksbetriebe.</i> <i>Wird durch eine Änderung eines B-Plans in Eigentumsrechte eingegriffen, hat eine gerechte Abwägung zwischen den städtebaulichen Aspekten und den grundgesetzlichen Eigentumsrechten zu erfolgen!</i> <i>Aus meiner Sicht sollte die Abwägung ergeben, dass auf den nachträglichen Ausschluss von Zweitwohnen zu verzichten ist.</i>	Und auch wenn mit dieser Planänderung keine Regulierung des Zweitwohnens vorgenommen werden wird, so liegt es in der Natur der Sache, dass die Nutzungsintensität bei Zweitwohnungen sehr viel geringer ist als bei Dauerwohnraum – und bei besonderer Häufung mit den entsprechenden Folgen für Nachbarschaft, Dorfgemeinschaft und in der dunklen Jahreszeit vielen Wohnungen, die an den meisten Tagen unbeleuchtet sind, einhergeht.
P 2 15.08.2024	<i>Eigentümer der Doppelhaushälfte Up de Barg 5a in Gelting folgende Stellungnahme zum Entwurf:</i> <i>Es ist wahrscheinlich, dass wir in Gelting in ca. einem Jahr unseren Erstwohnsitz nehmen möchten. Uns gefällt es sehr gut, der Rentenbeginn steht an. Damit dürfte dann eine eventuell vorgesehene Besitzstandswahrung erlöschen. Wir selber oder nach unserem Tod unsere Kinder könnten die Immobilie dann nur mit dem o. g. Nachteil veräußern.</i> <i>Ein Verbleib als Ferienhaus im Besitz unserer Kinder wäre damit eventuell ebenfalls nicht möglich. Aktuell gilt die Nutzung als Zweitwohnsitz. Ein nachträglicher Ausschluss dieser Option bzw. Käufergruppe würde eine beträchtliche Einschränkung und Wertminderung bedeuten.</i> <i>Aufgrund dieser Nachteile sprechen wir uns gegen dieses nachträgliche Änderungsverhaben des Bebauungsplanes aus.</i>	Kenntnisnahme Nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung der Zweitwohnungsnutzung im Plangebiet ab. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Bislang wurde bei Baugenehmigungen nicht nach Dauerwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden. Also können auch bisher als Dauerwohnung genutzte Wohnungen zukünftig als Zweitwohnungen genutzt werden. Beibehalten wird in der überarbeiteten Fassung der Planänderung der Ausschluss von Ferienwohnungen. Die Genehmigung einer Nutzungsänderung von Dauerwohnen zu Ferienwohnen ist damit ausgeschlossen. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandsschutz. Kenntnisnahme

P 3 15.08.2024	<i>Wir sind Eigentümer der Doppelhaushälfte Up de Barg 5, Gelting. Wir haben unsere Immobilie im Mai 2021 gekauft. Vor dem Kaufabschluss haben wir uns natürlich beim Amt Geltinger Bucht über die Nutzungsmöglichkeit informiert. Die damalige Auskunft lautete, Ferienvermietung verboten, Nutzung als Zweitwohnsitz erlaubt. Die Gemeinde erhebt eine Zweitwohnsitzsteuer. Mit diesen feststehenden Modalitäten waren wir einverstanden. Die Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnsitz war für uns Grundlage für die Kaufentscheidung. Wesentlich ist auch, dass das Nutzungsrecht „Zweitwohnsitz“ einen großen Bestandteil bei der Wertermittlung des von uns gezahlten Kaufpreises ausmachte.</i> <i>Die geplante Änderung des B-Plans greift massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Anwohner ein. Natürlich mussten wir für den Kauf unseres Hauses in Gelting Kredite aufnehmen. Auch wenn wir es nicht planen, könnte es in der Zukunft Zwänge geben, dass ein Verkauf unvermeidbar wäre. Eine Verkaufsbeschränkung im B-Plan 20 „keine Nutzung als Zweitwohnsitz“ wird den Wert unseres Hauses empfindlich mindern. Diese Wertdifferenz macht uns finanziell große Sorgen.</i> <i>Die Aufteilung unseres Hauses ist für unsere Nutzung ideal, für eine Familie zum Dauernutzen dagegen ungeeignet, da die zwei Schlafräume mit je ca. 10 qm sehr klein sind.</i> <i>Zum Schutz der bisherigen Zweitwohnsitznutzer soll die Änderung des B-Plans folgende Ergänzung erhalten:</i> <i>1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig Wohngebäude mit Dauerwohnungen. Die Nutzung der Wohnungen als Nebenwohnungen ist unzulässig. Dies gilt nicht, wenn</i> <i>a) Eine Wohnung vom Eigentümer selbst als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in dessen Eigentum befand, oder</i> <i>b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner ebenfalls als Nebenwohnung genutzt werden soll.</i> <i>In der obigen Formulierung sehen wir den Bestandsschutz unseres Eigentums nicht ausreichend berücksichtigt. Das Recht zur Nutzung als Zweitwohnsitz darf in keinem Falle untergehen.</i> <i>Ein mögliches Beispiel: Aus Gründen sind wir gezwungen, in drei Jahren unseren Erstwohnsitz nach Gelting zu verlegen. Zwei Jahre später wollen wir das rückgängig machen. Auch dann muss gewährleistet sein, dass die Nutzung als Zweitwohnsitz erlaubt bleibt mit allen oben beschriebenen Rechten.</i> <i>Im Tagesordnungspunkt 12 in der Sitzung vom 24.06.2024 diskutierte die Gemeindevertretung über die Erlaubnis von Zweitwohnsitzen im neuen B-Plan 23. Dabei wurde</i>	Kenntnisnahme Nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung der Zweitwohnungsnutzung im Plangebiet ab. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Bislang wurde bei Baugenehmigungen nicht nach Dauerwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden. Also können auch bisher als Dauerwohnung genutzte Wohnungen zukünftig als Zweitwohnungen genutzt werden. Kenntnisnahme
---------------------------	---	---

Noch P 3	erwähnt, dass die TEG die Vermarktung der Fläche ablehnt, wenn Zweitwohnsitze im B-Plan 23 ausgeschlossen werden. Grund sei die dann fehlende Verkaufsperspektive. Im B-Plan 20 sind junge Familien mit Kindern eher die Ausnahme. Das kann kaum daran liegen, dass die Gemeinde diese Käufergruppe nicht berücksichtigt hat. Es scheint eher sehr wenig Nachfrage bei dieser Käuferschicht gegeben zu haben. Versucht die Gemeinde jetzt die Häuser im BPlan 20 massiv im Wert zu drücken, damit bei einem Weiterverkauf günstige Immobilien auf den Markt kommen? Der zukünftige Preis wird vermutlich weit unter dem, der hohen Herstellungskosten der Häuser liegen, wenn es nur wenige Kaufinteressenten gibt. Natürlich verstehen wir die Gründe der Gemeinde für den Wunsch, Dauerwohnraum für junge Familien zu schaffen. Der Weg, das Eigentum der Anwohner im BPlan 20 zu entwerten, ist aber nicht der Richtige. Zum Schluss noch eine Anmerkung zum Thema „Rolladensiedlung“: Wir nutzen unser Haus in Gelting nicht ausschließlich in den Ferien, sondern ganzjährig in unserer Freizeit an den meisten Wochenenden, im Homeoffice und im Urlaub. Wir kaufen vor Ort ein, beauftragen ansässige Handwerker, besuchen Gemeindefeste und Gastronomie, halten Kontakte in der Nachbarschaft und pflegen unser Grundstück, inklusive des anliegenden Straßenbereichs. Wir fragen uns, weshalb der Blick auf „uns“ so abwertend dargestellt wird? Wir bitten die Gemeinde abschließend darum, von einer Änderung des B-Plans 20 gänzlich abzusehen.	Kenntnisnahme
P 4 15.08.2024	... als Eigentümer der Doppelhäuser, Up de Barg, Nr. 1, 1a, 3 und 3a möchte ich hiermit meine Bedenken, zum Beschluss der Änderung des B-Planes 20, zum Ausdruck bringen. Die Wohnungen 1, 3 und 3a sind fest vermietet und lediglich die Wohnung 1a nutze ich selbst als Nebenwohnung. Zum Zeitpunkt des Grundstückskaufes, war der B-Plan noch nicht vollends fertiggestellt, jedoch wurde mir seinerzeit eine Nutzung als Ferienwohnungen in Aussicht gestellt. Dieses wurde dann wieder zurückgenommen und im ursprünglichen B-Plan als unzulässig dargestellt, was für mich einen erheblichen finanziellen Nachteil mit sich brachte. Nun wiederum soll auch noch das Nutzungsrecht als „Zweitwohnsitz“ ebenfalls als unzulässig erklärt werden, was wiederum eine erhebliche Wertminderung meiner Immobilien darstellt. Ich habe zwar nicht die Absicht meine Immobilien in nächster Zeit zu veräußern, kann aber nicht ausschließen, dass dieses nicht doch in den kommenden Jahren nicht geschieht. Ich möchte Sie eindringlich bitten, die Änderung des B-Planes diesbezüglich noch einmal zu überdenken.	Kenntnisnahme Nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung der Zweitwohnungsnutzung im Plangebiet ab. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebauteres Gebiet. Bislang wurde bei Baugenehmigungen nicht nach Dauerwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden. Also können auch bisher als Dauerwohnung genutzte Wohnungen zukünftig als Zweitwohnungen genutzt werden.

P 5 16.08.2024	... Planungsziel der Gemeinde ist es, in dem bereits entwickelten Teilgebiet „Up de Barg“ in Zukunft Ferienwohnungen und Nebenwohnungen auszuschließen. Damit soll der Charakter als allgemeines Wohngebiet erhalten bleiben. Aufgrund mehrerer genehmigter sowie ungenehmigter Nutzungsänderungen sieht die Gemeinde den angestrebten Gebietscharakter gefährdet. Der Ausschluss von Ferienwohnungsnutzung in dem Gebiet ist in meinen Augen nicht zu beanstanden, da eine reine Ferienwohnungsnutzung auch nach meiner Einschätzung nicht mit dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar ist. Grundsätzlich anders bewerte ich die Situation jedoch im Hinblick auf Zweitwohnungsnutzungen. In 1.1.1 der textlichen Festsetzungen der Satzung soll es zukünftig heißen: Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnungen ist unzulässig. Dies gilt nicht, wenn a) eine Wohnung vom Eigentümer selbst als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in dessen Eigentum befand oder b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner ebenfalls als Nebenwohnung genutzt werden soll. Mit der geplanten Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll das Planungsziel des Ursprungs-Bebauungsplans zur Entwicklung eines Wohngebiets mit Dauerwohnraum präzisiert werden. Durch die in 1.1.1 a) und b) aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nebenwohnnutzung wird zwar dem Vertrauensschutz derjenigen, die bereits eine Wohnung im Vertrauen auf die bisher zulässige Nebenwohnnutzung erworben haben, teilweise Rechnung getragen, nicht jedoch für diejenigen, die Eigentum mit der Absicht erworben haben es ggf. zukünftig (als Nebenwohnsitz) zu vermieten oder zu veräußern und ebenso wenig im Hinblick auf zukünftige Erwerber. Insoweit werden nur diejenigen Neuerwerber privilegiert, die ihr Eigentum von einer Person erwerben, die bereits in der Vergangenheit eine Zweitwohnsitznutzung ausgeübt hat. Eigentümer, die von Voreigentümern, bei denen dies nicht der Fall war, kaufen, haben diese Chance nicht. Darin sehe ich eine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentums sowie eine nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung. 1. Unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung Der Ausschluss von Zweitwohnungsnutzungen stellt einen Eingriff in das Eigentum derjenigen dar, welche innerhalb des in Rede stehenden Baugebiets nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Grundstücke erwerben werden. Wollen diese Neuerwerber auf den Grundstücken Wohnungen als Nebenwohnungen nutzen, so ist dies zukünftig unzulässig, sofern die Wohnungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans nicht bereits als Nebenwohnung genutzt worden sind. Das Eigentum verleiht gerade dem Einzelnen die notwendige Unabhängigkeit und Freiheit, um das Leben autonom zu gestalten und ist Mittel und Ausdruck der individuellen	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Nach weitergehender Prüfung der Rechtslage sieht die Gemeinde Gelting von einer Festsetzung zur Beschränkung der Zweitwohnungsnutzung im Plangebiet ab. Es handelt sich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Bislang wurde bei Baugenehmigungen nicht nach Dauerwohnungen und Zweitwohnungen unterschieden. Also können auch bisher als Dauerwohnung genutzte Wohnungen zukünftig als Zweitwohnungen genutzt werden. Kenntnisnahme; vgl. vorstehend zu vorgesehener Anpassung der Bauleitplanung
---------------------------	--	--

Noch P5	<i>Selbstverwirklichung (Dürig/Herzog/Scholz/Papier/Shirvani GG, Art. 14 Rn. 2). Damit soll es dem Eigentümer gerade als Grundlage privater Initiative dienen und in eigenverantwortlichem privatem Interesse von Nutzen sein (BVerfG, Urteil v. 06.12.2016 – 1BvR2821/11, 1BvR321/12, BvR1465/12, NJW2017, 217). Das bürgerlich-rechtliche Eigentum ist geprägt durch privatnützig zugewiesene umfassende Herrschafts- und Verfügungsbefugnisse, welche in § 903 BGB idealtypisch zum Ausdruck kommen. Demnach kann der Eigentümer einer Sache mit dieser nach Belieben verfahren, also auch sein Grundstück als Nebenwohnung nutzen.</i> <i>Die Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in das Eigentum der soeben beschriebenen Erwerber sehe ich insbesondere darin, dass sich Lebensumstände nach dem Eigentumserwerb aus beruflichen oder privaten Gründen dahingehend verändern können, dass die Betroffenen ihr Eigentum in Gelting nicht mehr als Erstwohnsitze nutzen können. Ich denke hier etwa an berufliche Verpflichtungen an Orten, zu denen man in Betracht zu großer Distanzen nicht pendeln kann. Oder zeitweilige Abwesenheiten etwa zur Pflege von Angehörigen, die weiter entfernt leben. Den so betroffenen Eigentümern per se zu verwehren, einen Zweitwohnsitz in Gelting zu unterhalten, stellt eine nicht tragbare Konsequenz der Satzungsänderung dar. Vielmehr ist auch den künftig Betroffenen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes insoweit Eigentumsschutz zu gewährleisten.</i> <i>Zusätzlich wird der Wert von Immobilien, die derzeit als Hauptwohnsitz genutzt werden, durch die geplante Änderung erheblich gemindert. Die zukünftigen Verkaufschancen dieser Immobilien würden eingeschränkt, da sie nicht mehr als Nebenwohnsitz genutzt werden dürfen, was die Attraktivität für potenzielle Käufer mindert. Dies stellt nicht nur eine unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung dar, sondern auch einen schwerwiegenden Eingriff in die wirtschaftliche Freiheit der Eigentümer. Der Vertrauensschutz, auf den diese Eigentümer beim Erwerb ihrer Immobilien zählten, wird dadurch erheblich untergraben.</i> <i>Die in der Vergangenheit zu beobachtende Umwandlung von Wohnungen in Ferien- und Nebenwohnungen im Planungsgebiet „Geltinger Bucht“ stellt in meinen Augen keinen besonders gewichtigen Belang dar, welcher den geplanten Eingriff in die Eigentumsgarantie rechtfertigt. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb die Nutzung der Grundstücke mit Nebenwohnungen das Nachbarschaftsnetzwerk behindert und damit wesentlich die dörfliche Gemeinschaft schwächt. Dies mag bei Ferienwohnungen, deren Bewohner permanent wechseln, anders sein. Bei Zweitwohnsitzinhabern, die zwar nicht dauerhaft aber doch durchgängig vor Ort leben, ist dies anders. Auch hat die Nutzung von Nebenwohnungen nicht zwingend zur Folge, dass diese in den Wintermonaten leer stehen, da Zweitwohnsitzinhaber sich in aller Regel deutlich häufiger an ihrem Zweitwohnsitz aufhalten, statt nur im Sommer, wie es i.d.R. bei Feriengästen der Fall ist. Insbesondere in den o.g. Konstellationen, d.h. bei beruflich oder familiär induzierter Ortsabwesenheit, ist vielmehr davon auszugehen, dass sich Zweitwohnsitzinhaber so oft wie nur möglich in Gelting aufhalten werden.</i>	
----------------	--	--

	2. Ungleichbehandlung Darüber hinaus sehe ich in der geplanten Regelung auch eine Ungleichbehandlung. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet dem Normgeber, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln (ständige Rechtsprechung, vgl. z.B. BVerfGE 98, 365; 130,240). Hiervon darf nur abgewichen werden, wenn es einen sachlichen Grund für die Gleichbehandlung von Ungleiche[m] bzw. Ungleichbehandlung von Gleiche[m] gibt. Die geplanten Ausnahmeregelungen unter a) und b) in Ziff. 1.1.1 der textlichen Festsetzungen sollen offensichtlich dem Bestandsschutzgedanken Rechnung tragen. Dies ist zunächst einmal zu begrüßen. Trotzdem werfen jene Regelungen unter Gleichbehandlungsgrundsätzen ungelöste Folgefragen auf. So ist nicht ersichtlich, warum im Verkaufsfall nur Personen eine Zweitwohnsitznutzung ausüben dürfen, die von einem Voreigentümer gekauft haben, der dies ebenfalls schon getan hat. Hier hinter scheint der Gedanke zu stehen, dass das betreffende Objekt schon mit einer Zweitwohnsitznutzung „vorbelastet“ ist. Der Vertrauensschutz des Voreigentümers ist mit dem Verkauf seines Grundstück[s] jedoch entfallen. Worauf sich ein Vertrauensschutz des neuen Eigentümers gründen soll, ist nicht ersichtlich. Zudem stellt sich die Frage, was in der Konstellation gilt, wenn ein Erstkäufer eine Zweitwohnnutzung betrieben hat, während der Zweite[kä]ufer das Objekt als normalen Erstwohnsitz genutzt hat. Was gilt dann für eine Dritteigentümer? Fällt dieser noch unter die Regelung unter b) in Ziff. 1.1.1 oder hat das Objekt mit der Nutzung als Erstwohnsitz durch den Zweitekäufer seinen Status als Nebenwohnungsobjekt verloren? Darüber hinaus führt die geplante Änderung zu einer erheblichen Ungleichbehandlung der derzeitigen Eigentümer, die ihre Immobilien als Hauptwohnsitz nutzen. Diese werden durch die Regelung in einer Weise benachteiligt, dass sie ihre Immobilien künftig nicht mehr als Nebenwohnsitz vermieten oder an Käufer verkaufen könne[n], die eine solche Nutzung beabsichtigen. Den Eigentümern von Immobilien die aktuell als Nebenwohnsitz genutzt werden, steht hingegen bei Vermietung oder Veräußerung sowohl der Markt der Haupt- wie der Nebenwohnsitzinteressenten offen. Die Tatsache, dass zukünftige Erwerber, die von einem Eigentümer kaufen, der die Immobilie als Erstwohnsitz genutzt hat, nicht die Möglichkeit erhalten, diese als Nebenwohnsitz zu nutzen, stellt ebenfalls eine ungerechtfertigte Ungleichbehandlung dar. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Zweitwohnnutzung auf bestimmte Objekte „eingefroren“ werden soll, während andere Objekte, nur weil sie von einem Erstwohnsitznutzer stammen, von dieser Möglichkeit ausgeschlossen bleiben. Dies führt zu einer unsachgemäßen Differenzierung und verstärkt die Problematik der Eigentumseinschränkungen. Insgesamt ist die erste Änderung des B-Plans Nr. 20 der Gemeinde Gelting in der vorgesehenen Form somit als unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentums und als Ungleichbehandlung der Eigentümer (oder künftigen Eigentümern) zu bezeichnen. Die geplante Änderung würde die Wertminderung von Immobilien nach sich ziehen, die	Kennntnisnahme
Noch P5		
		Kennntnisnahme; vgl. vorstehend zu vorgesehener Anpassung der Bauleitplanung

	<i>derzeit als Hauptwohnsitz genutzt werden, und untergräbt den Vertrauens- und Bestandsschutz. Von der Planung sollte Abstand genommen werden.</i>	
P 6 16.08.2024	<i>... Wir haben unsere Immobilie als einer der ersten von ...gekauft. Vor dem Kaufabschluss haben wir uns natürlich beim Amt Geltinger Bucht über die Nutzungsmöglichkeit informiert. Die damalige Auskunft lautete Nutzung als Zweitwohnsitz erlaubt. Auch wurde uns zu diesem Zeitpunkt noch die Nutzung zur Ferienvermietung gegen eine Bettensteuer erlaubt was für uns allerdings derzeit nicht in Frage kam. Mit der doch in Vergleich zu anderen Touristischen Orten eher hohen Zweitwohnsteuer waren wir einverstanden da wir uns hier in Gelting sehr wohl fühlen, was schon mehrere Urlaube davor hier in der Gemeinde bekräftigten. Die Nutzungsmöglichkeit als Zweitwohnsitz war für uns Grundlage für die Kaufentscheidung.</i> <i>Die geplante Änderung des B-Plans greift massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Anwohner ein. Bedenken Sie bitte Gelting wäre ohne Touristen und Zweitwohnbesitzer niemals das was es gerade ist.</i> <i>Es würde zum Beispiel in einer normalen Kleingemeinde niemals so viel Handel und Gastronomie sich niederlassen.</i> <i>Bedenken Sie auch Supermärkte und Gastronomie und ähnliche Anbieter würden hier Ihre Zelte abbrechen, wenn die richtige Struktur fehlt. Auch würde ein Lidl wohl niemals in eine normale Kleingemeinde gehen.</i> <i>Das dies auch für die einheimische Bevölkerung zu Wertminderung ihrer Anwesen führt brauche ich ja weiter nicht schildern.</i> <i>Nun strebt die Gemeinde Gelting eine Änderung des B-Plans Nr. 20 an, der durch eine Untersagung des Nutzungsrechts „Zweitwohnsitz“ massiv in die schutzwürdigen Eigentumsrechte der betroffenen Eigentümer eingreifen würde.</i> <i>Hiermit fechten wir folgenden Beschluss an:</i> <i>1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig Wohngebäude mit Dauerwohnungen. Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnungen ist unzulässig.</i> <i>Dies gilt nicht, wenn</i> <i>a) eine Wohnung vom Eigentümer selbst als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in dessen Eigentum befand oder</i> <i>b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner ebenfalls als Nebenwohnung genutzt werden soll.</i> <i>In der obigen Formulierung sehen wir den Bestandsschutz unseres Eigentums nicht ausreichend berücksichtigt. Das Recht zur Nutzung als Zweitwohnsitz darf in keinem Falle untergehen. Auch nicht, wenn das Haus zeitweise als Erstwohnsitz oder Festvermietung genutzt wird.</i>	Kenntnisnahme. . Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de

Noch P 6	<i>Wir bitten die Gemeinde abschließend darum, von einer Änderung des B-Plans 20 gänzlich abzusehen. Auch wird sich so niemals das neue Baugebiet hier realisieren lassen.</i>	Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandschutz und sind von dieser Planänderung nicht betroffen.
P 7 22.10.2024	<i>... Als Betroffene halten wir die Änderung für nicht vertretbar aus folgenden Gründen:</i> <i>1. zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs, stand es zu keinem Zeitpunkt zur Diskussion, dass die Immobilien nicht als Zweitwohnsitz genutzt werden dürfen oder es diesbezüglich zu einer Änderung des B-Plans kommen könnte. Somit wird dem Vertrauensschutz aus unserer Sicht nicht mehr Rechnung getragen, dass wir und unsere Erben auch weiterhin die Immobilie als Nebenwohnung nutzen können. Darüber hinaus soll auch bei Verkauf, Erbschaft oder Neuvermietung eine Nebenwohnsitznutzung durch die jeweils neuen Nutzer zulässig sein.</i> <i>2. Man kann uns nicht nachträglich auferlegen, unsere Immobilie künftig nur noch an ortsansässige Einwohner zu verkaufen, da dies aus unserer Sicht eine Diskriminierung in beide Richtungen darstellt.</i> <i>3. Die Veröffentlichung über die geplante Veränderung erfolgte nicht, wie bisher von Herrn Kratz dargestellt in „voller Transparenz“, sondern wurde aus unserer Sicht sehr gezielt und bewusst in die Sommerferien gelegt, so dass die Kenntnis für alle Anwohner im Baugebiet Up de Barg erschwert wurde.</i> <i>4. Den für uns bewusst gewählten Zeitraum der Änderung nach sieben Jahren halten wir ebenfalls für willentlich gewählt, um eine Schadensersatzzahlung der daraus resultierenden Wertminderung der Immobilien aus dem Weg zu gehen.</i> <i>5. Wir verweisen weiterhin auf die Stellungnahme der Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH, die eindeutig feststellen „eine Einschränkung von Zweitwohnnutzung über die Bauleitplanung ist rechtlich schwierig, zumal kein dringendes städtebauliches Erfordernis für besteht, da im Rahmen früher Neubaugebiete keine wesentlichen Verdrängungstendenzen von Dauerwohnraum erkennbar sind. Dies zeigen die Erfahrungen aus dem vorherigen Baugebiet und allen anderen allgemeinen Wohngebieten auf.“</i>	Kenntnisnahme Zu 1.: Kenntnisnahme Zu 2.: Kenntnisnahme Zu 3.: Die Bekanntmachung der Veröffentlichung erfolgte am 05.07.2024 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht. Die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung der Planunterlagen waren in der Zeit vom 15.07. bis zum 16.08.2024 zugänglich. Da die Sommerferien erst zum 22.07.24 begannen, wurde bereits ca. 3 Wochen vor den Sommerferien über die Auslegung informiert, die zudem auch bereits eine Woche vor den Sommerferien begann. Zu 4.: Kenntnisnahme Zu 5.: Kenntnisnahme. In dem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf die Stellungnahme des Innenministeriums zu diesem Planverfahren vom 21.03.2024 „Vor dem Hintergrund, dass sich in dem Plangebiet auch ein gewisser Anteil von Zweitwohnnutzungen entwickelt hat, sollte die Gemeinde die Planung zum Anlass nehmen, auch die Zweitwohnnutzung auszuschließen.“ Dem ist

Noch P 7		die Gemeinde mit dem Entwurf vom Mai 2024 gefolgt. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde nunmehr davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P 8 27.10.24	... Da wir 3 Monate im Urlaub waren, haben wir erst jetzt erfahren, dass diese Änderung bereits ausgelegt hat. Aus diesem Grund können wir erst jetzt Stellung zur geplanten Änderung nehmen. Wir, ..., sind Eigentümer des Grundstückes Up de Barg 15 und haben das Grundstück 2018 von der TEG erworben. Hauptgrund für uns war, dass in diesem Gebiet Zweitwohnungen zugelassen waren. Die ersten Monate wurde unser Haus als Zweitwohnung genutzt, erst mit dem Renteneintritt von ... haben wir hier unseren Hauptwohnsitz angemeldet. Da wir das Haus im Falle unseres Todes unserem Sohn vererben werden, wird dieser, nach dem derzeitigen Stand der geplanten Änderung des B-Planes gezwungen sein, das Haus zu verkaufen (mit erheblichem Wertverlust), da er und seine Familie an ihren derzeitigen Hauptwohnsitz gebunden sind (Schwiegertochter arbeitet als Kripo-Beamtin, der Sohn arbeitet in der Rettungsleitstelle im Landkreis Harburg). Beiden wird es mit diesen Berufen nicht möglich sein, einen Homeoffice-Job zu betreiben, ein beruflicher Wechsel ist ebenfalls nicht möglich. Auch könnte es natürlich möglich sein, dass wir bei krankheitsbedingten Änderungen (Seniorenheim, Pflegeheim) das Haus verkaufen müssten, was ebenfalls mit einem erheblichen Wertverlust einhergeht. Zu den Änderungen haben wir viele Fragen: Warum sollen in dem bestehenden B-Plan nun plötzlich Zweitwohnungen ausgeschlossen werden? Dass Ferienwohnungen auf einen bestimmten Prozentsatz reduziert waren, war von vornherein im B-Plan so festgelegt. Eine schlüssige Erklärung für den Wegfall von Zweitwohnungen gibt es bisher nicht, zumal im gesamten Gemeindegebiet Zweitwohnungen zulässig sind, lediglich das Gebiet Up de Barg soll nun davon ausgeschlossen werden. Wer hat gesteigertes Interesse daran, eine derartige Änderung zu forcieren? Warum werden Zweitwohnungen nun plötzlich nicht mehr gewünscht, zumal doch eine nicht erhebliche Summe an Zweitwohnungssteuer in die Gemeindekasse fließt? Dass in einem neuen B-Plan Vorsorge getroffen wird, Ferienwohnungen und Zweitwohnungen auszuschließen, können wir nachvollziehen, nicht aber, dass den Bewohnern hier im B-Plan-Gebiet im Nachhinein Rechte entzogen werden, die ihnen ursprünglich über den B-Plan zugestanden wurden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“, das der regionalen Wohnraumversorgung dient. Ziel der Gemeinde war es mit Bereitstellung der Flächen ein Potential für die Wohnraumentwicklung zu bieten und nicht ein Gebiet für Freizeitwohnen, also Ferienwohnen und Zweitwohnen zu entwickeln. Die Bestandsaufnahme (Daten der Amtsverwaltung) zeigt deutlich, dass der Anteil an Freizeitwohnen im Baugebiet Up de Barg überdurchschnittlich hoch ist.

Noch P 8	<i>Wenn die Gemeinde bemüht ist, junge Familien mit Kindern und Einheimischen hier Grundstücke zu vermitteln, hätten diese bereits damals die Gelegenheit gehabt, hier Grundstücke zu erwerben. Die Infrastruktur und die Arbeitsmöglichkeiten geben dies aber einfach nicht her. Mit Zweitwohnungen wurden Interessenten "gelockt" und nun, da sie hier sind, will die Gemeinde sie wieder "los" werden.</i> <i>Wenn Zweitwohnungen verboten werden sollen, dann aber für das gesamte Gemeindegebiet, dann müssten Sie aber auch das Feriengebiet "Wackerballig" wieder "aufheben" und den B-Plan Mühlenfeld ebenfalls ändern.</i> <i>Wenn die Gemeindevertreter sich einmal die Mühe machen würden und durch das Baugebiet gehen, werden sie feststellen, dass hier in keinsten Weise von einer "Wochenendsiedlung" die Rede sein kann.</i> <i>Das Vorgehen ist eine Verletzung der Gleichbehandlung gegenüber dem Rest des Gemeindegebietes. Auch juristisch wird das Vorgehen als ungewöhnlich eingestuft. Wir möchten alle Verantwortlichen darum bitten, die vorgesehenen Änderungen zu überdenken und zu verwerfen.</i>	Kenntnisnahme Baurechtlich sind Wohnungen und Ferienwohnungen zwei gänzlich unterschiedliche Nutzungskategorien, die bei Änderung der Nutzung jeweils einer eigenständigen Genehmigung bedürfen. Der Ortsteil Wackerballig hat aufgrund seiner besonderen Lage und Struktur die Funktion „Zentrum für Tourismus und Naherholung“ inne. Dementsprechend wird in diesem Bereich die touristische Infrastruktur und das Beherbergungsangebot planerisch ermöglicht. So befinden sich im Ortsteil Wackerballig ausgewiesene „Ferienhausgebiete“, in denen Ferienwohnungen die einzig zulässige Nutzungsart sind. Dauerwohnen – und damit auch Zweitwohnen - ist in diesen Sondergebieten dagegen nicht zulässig. Wie die Darlegung in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 sowie Ergebnisse aktueller Überprüfungen zeigen, ist der Anteil an Freizeitwohnen (Zweitwohnen und Ferienwohnen) im Gebiet „Up de Barg“ im Vergleich zu anderen Ortsteilen von Gelting als besonders hoch zu bezeichnen. Damit ist in diesem Gebiet ein besonders hoher Anteil an Wohnraum der regionalen Wohnraumversorgung entzogen. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P9 30.10.2024	<i>... Wir haben unser Grundstück (Up de Barg 6 A und B) gekauft und bebaut, um perspektivisch das Objekt im Alter als Zweitwohnsitz zu nutzen. Es gab zum Zeitpunkt des Kaufs keine Hinweise, die dieses Vorhaben in Zweifel hätten ziehen können.</i> <i>Da wir die Wohneinheiten derzeit vermieten und sie nicht bereits heute schon als Zweitwohnsitz nutzen, verschont uns die geplante Regelung zum Bestandsschutz nicht.</i> <i>Wir sehen uns mit der geplanten B-Plan-Änderung massiv in unserem Eigentumsrecht eingeschränkt.</i>	Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“, das der regionalen Wohnraumversorgung dient.

Noch P 9	<i>Darüber hinaus sehen wir spürbare finanzielle Nachteile, da im Falle einer Veräußerung ein möglicher Käufer nur noch eingeschränkt sein Eigentum nutzen könnte. Auch aus Sicht als Vermieter der Objekte sehen wir uns durch die geplante B-Plan-Änderung mit verschiedenen Problemen konfrontiert:</i> • <i>Wie können wir sicherstellen, dass ein Mieter das Objekt als Erstwohnsitz nutzt und entsprechend beim Einwohnermeldeamt anmeldet?</i> • <i>Wie können wir prüfen, ob sich die Lebensumstände eines Mieters während der Mietdauer ändern und er zu einem späteren Zeitpunkt seinen Erstwohnsitz in einen Zweitwohnsitz ummeldet?</i> <i>Offen ist auch die Frage, warum sich diese Änderung ausschließlich auf den B-Plan 20 beschränken soll, in anderen Teilen von Gelting aber die Zweitwohnsitznutzung weiterhin möglich ist. Wir sehen das als einseitige Benachteiligung der Eigentümer im Wohngebiet „Up de Barg“.</i> <i>Daher bitten wir, die geplante Änderungen im B-Plan nicht umzusetzen bzw. am bisherigen und gültigen BPlan festzuhalten.</i>	Wie die Darlegung in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 sowie Ergebnisse aktueller Überprüfungen zeigen, ist der Anteil an Freizeitwohnen (Zweitwohnen und Ferienwohnen) im Gebiet „Up de Barg“ im Vergleich zu anderen Gebieten von Gelting als besonders hoch zu bezeichnen und damit ein besonders hoher Anteil an Wohnraum der regionalen Wohnraumversorgung entzogen. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P 10 31.10.2024	<i>... Wir haben dieses Grundstück 2017 von der Gemeinde Gelting erworben. Es waren damals noch viele Grundstücke frei, und wir konnten uns noch ein Grundstück aussuchen. Dementsprechend war kein großer „Run“ auf diese Grundstücke. Es musste nicht wie in anderen Baugebieten eine Auslosung stattfinden. Daraufhin wurde auch die Ferienvermietung und der Zweitwohnsitz in diesem Baugebiet erlaubt. Wir hatten uns über diese Nutzungsmöglichkeiten informiert. Leider ist bei unserem Bauantrag etwas schiefgelaufen. Was Verschulden unserer Architektin war. Leider können wir diese nicht mehr in Regress nehmen, weil sie verstorben ist.</i> <i>Unser Haus wurde dann zur einen Hälfte Dauervermietet und die andere Hälfte haben wir zur Ferienvermietung genutzt. Nun, nach 5 Jahren entscheiden Sie über die Köpfe der Eigentümer, nur aus diesem Baugebiet, es darf keine Ferienvermietung und kein Zweitwohnsitz mehr genutzt werden. Der Zweitwohnsitz würde bei Veräußerung entfallen. Zudem wäre es fair gewesen, die Eigentümer darüber frühzeitig zu informieren.</i> <i>Das besondere an unserem Ferienhaus war, dass es barrierefrei ist und auch eine „Rolliplus“ Zertifizierung hatte.</i> <i>Diese Zertifizierung ist nur unter hohen Auflagen zu erreichen. Es gibt in ganz Schleswig-Holstein nur noch eine weitere Ferienwohnung am Timmendorfer Strand mit dieser</i>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.03.2024 wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke informiert. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht Nr. 9/2024 vom 08.03.2024 eingeladen worden. Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Ent-

Noch P 10	<i>Zertifizierung. Es ist für Menschen mit Handicap wirklich schwierig eine geeignete Unterkunft zu finden. Diese Menschen haben auch ein Recht auf Urlaub. Bei der letzten Kommunalwahl wurde von der SPD sogar mit „barrierefrei durch den Kreis“ Werbung für Stimmen gemacht. Deshalb widerspricht sich Ihr Verhalten im Gemeinderat wirklich.</i> <i>Wir möchten Sie bitten für die bestehende Ferienunterkunft eine Ausnahme zu machen.</i> <i>Zudem mindert es den Wert der Immobilie, sollte es einmal veräußert werden. Der Bestandschutz unseres Eigentums wird nicht ausreichend berücksichtigt.</i> <i>Wir bitten die Gemeinde darum, von einer Änderung des B-Plans abzusehen. Schleswig-Holstein ist ein Tourismusland und wird es auch bleiben. Bitte bedenken Sie auch, dass die gesamte Region und Ihre Gaststätten vom Tourismus leben.</i>	wicklung eines Wohngebiets“. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Baurechtlich sind Wohnungen und Ferienwohnungen zwei gänzlich unterschiedliche Nutzungskategorien, die bei Änderung der Nutzung jeweils einer eigenständigen Genehmigung bedürfen. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandsschutz und sind von dieser Planänderung nicht betroffen. Wohnungen, die ohne entsprechende Baugenehmigung als Ferienwohnungen genutzt werden, sind nicht zulässig und werden zukünftig auch nicht genehmigungsfähig sein. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P 11 31.10.2024	<i>... Im Jahr 2017 habe ich in dem als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Baugebiet „Geltinger Bucht“ ein Grundstück (Up de Barg 16) erworben und bebaut. Es keine Beschränkungen hinsichtlich der baulichen Nutzung (außer des Ausschlusses der Nutzung als Gartenbaubetriebe und Tankstellen).</i> <i>Das Grundstück wurde von mir zu rein privater Eigennutzung bebaut/genutzt und der Besitz zu keinem Zeitpunkt als Rendite- oder Spekulationsobjekt betrachtet: Ich bin fest in Angeln verwurzelt, habe meine gesamte Schulzeit hier verbracht, in Kappeln Abitur gemacht, pflege einen großen Freundeskreis mit ehemaligen Schulkameradinnen in der Umgebung und unser Familiengrab befindet sich auf dem Geltinger Friedhof.</i> <i>Ich beantrage hiermit, dass mein vertraglich vereinbartes Recht zur uneingeschränkten Nutzung (als Erst- oder als Zweitwohnsitz sowie zur Dauervermietung) bestehen bleibt. Im Falle eines Verkaufs oder Wechsels (Übergang an Erben/ Rechtsnachfolger) meines Besitzes kann die Gemeinde von ihrem vertraglich vereinbarten Wiederkaufsrecht Gebrauch machen, ansonsten aber bestehen auch weiterhin keine Beschränkungen hinsichtlich neuer Eigentümer (und der Art der privaten Nutzung) durch diese.</i>	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P 12 02.11.2024	<i>... Wir haben in 2017 das Grundstück Up de Barg 23 mit dem Ziel erworben, ab Eintritt in die Rente unseren Lebensabend in Gelting zu verbringen und hierfür eine entsprechend altersgerechte Immobilie zu errichten. Bis zum Renteneintritt ist eine entsprechende eigene Nutzung als Zweitwohnsitz geplant, wir haben uns aber bereits in dieser Zeit in diverse Veranstaltungen der Gemeinde und ins Vereinsleben eingebracht.</i>	Kenntnisnahme

Noch P 12	<i>Mittlerweile hat ... eine Arbeitsstelle in Gelting angetreten und bereits ihren Erstwohnsitz an diese Adresse verlegt, welches aus beruflichen Gründen für ... noch nicht möglich ist.</i> <i>Durch die geplante Änderung des B-Plans (Unzulässigkeit der Nutzung von Zweitwohnungen) sehen wir, auch unter Berücksichtigung der in Änderung unter „dies gilt nicht, wenn...“ erwähnten Ausnahmen eine erhebliche Einschränkung unserer Rechte und erheben hiermit Einspruch gegen die geplante Änderung.</i> <i>Begründung:</i> <i>der Wert der Immobilie würde durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes sinken, dieses würde sich auf ggf. für Pflegefinanzierung nötige Veräußerung negativ auswirken und zudem unsere Erben in ihrer Lebensplanung einschränken, da sie zur Anmeldung eines Erstwohnsitzes in Gelting verpflichtet wären, um die Immobilie selbst zu nutzen.</i> <i>Diese Einschränkungen stehen unseres Erachtens nicht in einem angemessenen Verhältnis zu dem durch die Gemeinde Gelting erwarteten Effekt der Stärkung des Dauerwohnens durch Einschränkung der Nutzung von Nebenwohnungen (siehe veröffentlichte Begründung der 1.Ä.B20).</i> <i>Weiterhin ist es für uns überhaupt nicht nachzuvollziehen, warum die Einschränkung der Nutzung als Zweitwohnsitz auf das Baugebiet Up de Barg / B-Plan B 20 beschränkt werden soll und für andere Baugebiete der Gemeinde Gelting (z.B. Mühlenfeld II und III) nicht. Hieraus ergibt sich eine einseitige Benachteiligung der Grundstückseigentümer im Bereich des B20 gegenüber anderen Geltinger Grundstückseigentümern Unseres Erachtens liegt eine Verfehlung gegen §3 Grundgesetz vor, die es zu prüfen gilt.</i> <i>Zusätzliche Fragestellungen an Bauamt / Gemeinde Gelting :</i> <i>1. In welcher Form liegt der erforderliche Nachweis eines unzureichenden Angebotes an Dauerwohnraum in der Gemeinde Gelting vor und wo ist dieser einsehbar?</i> <i>2. Geht hieraus explizit hervor das Dauerwohnraum in anderen Bereichen der Gemeinde Gelting ausreichend vorhanden ist, im Bereich des B-Plans 20 aber nicht?</i> <i>3. Worauf stützt sich die Annahme, das sich der Charakter des Wohngebietes Up de Barg zu einer „Rolladensiedlung“ entwickelt?</i> <i>Erlauben Sie uns, in diesem Zusammenhang aus dem täglichen Leben hier vor Ort zu berichten, immerhin leben wir zum überwiegenden Teil unserer Zeit hier : im Wohngebiet findet ein sehr gutes nachbarschaftliches Leben mit gegenseitiger Unterstützung in diversen erlebten familiären Krankheits- und Todesfällen statt, völlig unabhängig davon, ob es sich um Erst- oder Zweitwohnsitzinhaber handelt. Gerade durch die Vielfalt der hier zugezogenen Bewohner mit den unterschiedlichsten Werdegängen ist die Gemeinschaft hier um einiges interessanter als wir es z.B. an unserem bisherigen Hauptwohnsitz erleben bzw. erlebt haben.</i>	Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ziel der Gemeinde war es mit Bereitstellung der Flächen ein Potential für die Entwicklung von Wohnraum für die regionale Versorgung zu bieten und nicht ein Gebiet für Freizeitwohnen, also Ferienwohnen und Zweitwohnen zu entwickeln. Die Bestandsaufnahme (Daten der Amtsverwaltung) zeigt deutlich, dass der Anteil an Freizeitwohnen im Baugebiet Up de Barg überdurchschnittlich hoch ist und damit ein besonders hoher Anteil an Dauerwohnraum dem regionalen Wohnungsmarkt entzogen ist. Es liegt in der Natur der Sache, dass die Nutzungsintensität bei Zweitwohnungen sehr viel geringer ist als bei Dauerwohnraum – und bei besonderer Häufung mit den entsprechenden Folgen für Nachbarschaft, Dorfgemeinschaft und in der dunklen Jahreszeit vielen Wohnungen, die an den meisten Tagen unbeleuchtet sind, einhergeht Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der
------------------	---	--

Noch P 12	<i>Im Zeitalter von Homeoffice verbringen dank Glasfasernetz viele Zweitwohner ihre Zeit hier vor Ort und von einer Menschenleere im Winter kann keine Rede sein. Wenn dieses in der Vergangenheit der Fall war, dann zu der Zeit, als während der Corona- Pandemie den Zweitwohnsitzinhabern von Amts wegen wochenlang untersagt sagt war, ihre Wohnungen nutzen. ...</i>	Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandsschutz.
P 13 03.11.2024	<i>... Wir haben unsere Immobilie im Oktober 2023 gekauft. Vor dem Kaufabschluss haben wir uns bei unserem Immobilienmakler Engel & Völkel Kappeln über die Nutzungsmöglichkeiten und Rahmenbedingungen informiert. Wir waren mit den feststehenden Modalitäten der Gemeinde Gelting damals einverstanden. Somit haben wir unsere Geschäfte und Immobilien in Nordrhein-Westfalen veräußert und unseren Lebensmittelpunkt (1. Wohnsitz) nach Gelting verlegt. Wir fühlen uns hier sehr wohl, haben schon viele Bekannte und auch Freunde gefunden und nehmen rege am Gemeindeleben teil. Unser Plan ist also, bis zu unserem Lebensende in Gelting zu leben. Trotzdem könnte es in der Zukunft Zwänge geben (z.B. Tod von mir oder meines Ehemannes), die es erforderlich machen, die Immobilie zu veräußern. (denkbar wäre auch die Notwendigkeit, in ein Pflegeheim umziehen zu müssen). Im Falle eines Verkaufes könnten wir dann, nach Ihren jetzigen Plänen, nur an einen Käufer verkaufen, der mit Erstwohnsitz in Gelting gemeldet ist. Die Beschränkung führt zu einem derart reduzierten Käuferkreis, dass ein Verkauf sehr schwierig, langwierig und daher nur mit hohen Wertabschlägen möglich ist. (Schätzungen sprechen von bis zu 30% Wertminderung). Deshalb bitten wir die Gemeinde abschließend darum, von einer Änderung des B-Plans 20 gänzlich abzusehen.</i>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“. Ziel der Gemeinde war es mit Bereitstellung der Flächen ein Potential für die Entwicklung von Wohnraum für die regionale Versorgung zu bieten und nicht ein Gebiet für Freizeitwohnen, also Ferienwohnen und Zweitwohnen zu entwickeln. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandsschutz.
P 14 05.11.2024	<i>...Wir, ..., haben 2020 die Immobilie „Up de Barg 13“ käuflich erworben. Wir sind seit Jahrzehnten eng mit der Region verbunden und haben uns bereits vor Corona zum Kauf entschlossen. Kaufentscheidend war für uns, dass ein Zweitwohnsitz in diesem Baugebiet zulässig ist, was uns auch beim Amt Geltinger Bucht in Steinbergkirche versichert wurde. In der geplanten Änderung des Bebauungsplanes (Unzulässigkeit der Nutzung von Zweit- oder Nebenwohnungen bei Vererbung oder Veräußerung der Immobilie) sehen wir eine doch erhebliche Einschränkung unserer Rechte, gegen die wir einen Widerspruch erheben. Im Verkaufsfall würde der Käuferkreis deutlich eingeschränkt und somit der Wert der Immobilie erheblich reduziert, zumal unser Haus ursprünglich vom Investor als Ferienhaus ausgelegt wurde. Weder für eine Familie (zwei ca. 10m² große Schlafräume)</i>	Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Baurechtlich sind Wohnungen und Ferienwohnungen

Noch P 14	<i>noch für Senioren (zwei Stockwerke) dürfte diese Immobilie wirklich im Fokus stehen. Aus unserer Sicht ist die Verhältnismäßigkeit zu einem solchen Einschnitt nicht gegeben.</i> <i>Zudem stellt sich dann auch die Frage, warum lediglich eine Straße in Gelting, „Up de Barg“ hier sanktioniert und der komplette Rest ausgenommen werden soll. Dieser Schritt ist für uns nicht nachvollziehbar.</i>	zwei gänzlich unterschiedliche Nutzungskategorien, die bei Änderung der Nutzung jeweils einer eigenständigen Genehmigung bedürfen. Wie gut eine Immobilie dabei für die eine oder andere Art der Nutzung geeignet ist, spielt dabei keine Rolle. Ziel der Gemeinde war es mit Bereitstellung der Flächen für das Baugebiet Up de Barg Potential für die Entwicklung von Wohnraum für die regionale Versorgung zu bieten und nicht ein Gebiet für Freizeitwohnen, also Ferienwohnen und Zweitwohnen zu entwickeln. Die Bestandsaufnahme (Daten der Amtsverwaltung) zeigt deutlich, dass der Anteil an Freizeitwohnen im Baugebiet Up de Barg überdurchschnittlich hoch ist und damit dem Wohnungsmarkt ein besonders hoher Anteil an Dauerwohnraum entzogen ist. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P 15 06.11.2024	<i>... als Besitzer einer Eigentumswohnung im Wohngebiet Up de Barg, die wir zurzeit vermietet haben, wenden wir uns heute an Sie.</i> <i>Wir sind entsetzt über Ihre Pläne den Bebauungsplan zu ändern. Unsere Kinder werden diese Wohnung erben. Sie sollen die Möglichkeit haben die Wohnung als Zweit- bzw. Ferienwohnung zu nutzen.</i> <i>Wir verstehen, dass Wohnraum für Menschen, die dort ihren erst Wohnsitz haben wollen, benötigt wird, aber wir verstehen nicht, dass dies nun zulasten der Menschen geschehen soll, die erst 2018 und 2019 ganz gezielt für den Kauf von Zweitwohnungen bzw. teilweise auch Ferienwohnungen angeworben wurden.</i> <i>Die Knappheit von Wohnraum als Hauptwohnsitz in der Region resultiert aus vielen Faktoren, und wenn dieses Problem wirklich gelöst werden soll, gäbe es wesentlich zielführendere Maßnahmen als die Änderung des Bebauungsplanes Up de Barg.</i> <i>Um weitere Ferienwohnungen dort abzulehnen, bedarf es keiner Änderung des Planes. Noch im Februar 2024 attestierte die Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH in einer Stellungnahme zum Bebauungsplan 23:</i> <i>„Eine Einschränkung von Zweitwohnnutzung über die Bauleitplanung ist rechtlich schwierig, zumal kein dringendes städtebauliches Erfordernis dafür besteht, da im Rahmen früherer Neubaugebiete keine wesentlichen Verdrängungstendenzen von</i>	Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“, das der regionalen Wohnraumversorgung dient. Baurechtlich sind Wohnungen und Ferienwohnungen zwei gänzlich unterschiedliche Nutzungskategorien, die bei Änderung der Nutzung jeweils einer eigenständigen Genehmigung bedürfen. Die Gemeinde Gelting hat bereits frühzeitig deutlich gemacht, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken in dem Wohngebiet eben nicht für die Errichtung von Ferienwohnungen erfolgt ist.

Noch P 15	<i>Dauerwohnraum erkennbar sind. Dies zeigen die Erfahrungen aus dem vorherigen Baugebiet (B- Plan Nr. 20) und anderen allgemeinen Wohngebieten auf.“</i> <i>Dass die Gemeinde Gelting inzwischen das Planungsbüro gewechselt hat und diese Argumentation nach nur zweieinhalb Monaten einmal um 180 Grad wendet, macht das dünne Eis, auf dem Sie sich rechtlich bewegen, nicht dicker.</i> <i>Wir möchten noch klarstellen, dass es uns nicht um einen (voraussichtlichen) Wertverlust der Immobilie geht, hierfür können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Uns geht es darum, dass wir die Wohnung als Wertanlage für unsere Kinder gekauft haben, auch in der Vorstellung, dass diese und unsere Enkel sie nach ihrem persönlichen Bedarf selbstbestimmt z.B. auch als Zweitwohnung und Ferienimmobilie nutzen können.</i>	Aus diesem Grund wurde bereits vielfach das gemeindliche Einvernehmen zu Anträgen auf Nutzungsänderung hin zu Ferienwohnungen versagt. Wie die Darlegung in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 sowie aktueller Überprüfungen zeigt, ist der Anteil an Freizeitwohnen (Ferienwohnungen und Zweitwohnungen) im Gebiet „Up de Barg“ im Vergleich zu anderen Bereichen von Gelting als hoch zu bezeichnen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Regelungsbedarf. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung. Bereits baurechtlich <u>genehmigte Ferienwohnungen</u> unterliegen dem Bestandsschutz.
P 16 14.11.2024	<i>... über die freundliche Nachbarschaft "Up de Barg" wurden wir auf das o.g. Vorhaben aufmerksam gemacht und möchten unseren deutlichen und entschiedenen Protest gegen ein solches Vorgehen bekunden.</i> <i>Eine nachträgliche Änderung mit Verbot von Zweitwohnen und Ferienwohnen verändert die Möglichkeit, unsere Immobilie in Zukunft an eines unserer vier Kinder zu vererben erheblich und wäre beim Kauf vor 4 Jahren ein Ausschlusskriterium gewesen.</i> <i>Wir verstehen, dass Zweitwohnen einer Gemeinde wie Gelting Probleme bereitet - wir bezahlen über die nicht geringe Steuer einen Ausgleich in Anerkennung des Problems. Nicht zu verstehen ist die rückwirkende Änderung gerade vor dem Hintergrund der geplanten Erschließung des benachbarten Baugebietes zur Straße nach Wackerballig hin. Hier kann ja problemlos Erstwohnen durchgesetzt werden - jeder der dort in Zukunft bauen wird würde die Bedingungen kennen und mit seinen Erben klären können.</i> <i>Wir schließen uns dem Protest der betroffenen Nachbarn an und werden uns einer solchen Entscheidung gemeinsam mit ihnen und den uns möglichen Mitteln entgegensetzen. Leider können wir an der Sitzung am 19.11.24 nicht persönlich teilnehmen, werden aber von den Nachbarn entsprechend informiert und vertreten. Schade ist, dass ein solch wenig verständliches Vorgehen unsere sehr hohe Loyalität zu Gelting deutlich schwächt.</i>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 ausführlich dargelegt, war es von Anfang Ziel der Gemeinde ein Wohngebiet zu entwickeln, das der regionalen Wohnraumversorgung dient. Die Bereitstellung von Flächen zur Entwicklung eines Gebiets für Freizeitwohnen war nicht Gegenstand der Planung. Dementsprechend wird die Gemeinde mit der nun angestoßenen Änderung des B-Planes Nr. 20 wie vorgesehen, den Ausschluss von Ferienwohnungen als textliche Festsetzung beibehalten. Bereits <u>baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen</u> unterliegen dem Bestandsschutz.

		Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren.
P 17 24.11.2024	... Wir haben unsere Immobilie ab Oktober 2018 gebaut. Die geplante Änderung des B-Plans greift massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Anwohner ein. Natürlich mussten wir für den Bau unseres Hauses in Gelting Kredite aufnehmen. Auch wenn wir es nicht planen, könnte es in der Zukunft Zwänge geben, dass ein Verkauf unvermeidbar wäre. Eine Verkaufsbeschränkung im B-Plan 20 „keine Nutzung als Zweitwohnsitz“ wird den Wert unseres Hauses empfindlich mindern. Diese Wertdifferenz macht uns finanziell große Sorgen. Zum Schutz der bisherigen Zweitwohnsitznutzer soll die Änderung des B-Plans folgende Ergänzung erhalten: 1.1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind allgemein zulässig Wohngebäude mit Dauerwohnungen. Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnungen ist unzulässig. Dies gilt nicht, wenn a) eine Wohnung vom Eigentümer selbst als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt werden soll und sich die betreffende Wohnung schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in dessen Eigentum befand oder b) eine Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bereits als Nebenwohnung gem. Satz 2 genutzt wird und die betreffende Wohnung nachfolgend oder zu einem späteren Zeitpunkt durch neue Bewohner ebenfalls als Nebenwohnung genutzt werden soll. In der obigen Formulierung sehen wir den Bestandsschutz unseres Eigentums nicht ausreichend berücksichtigt. Das Recht zur Nutzung als Zweitwohnsitz darf in keinem Falle untergehen. Im Tagesordnungspunkt 12 in der Sitzung vom 24.06.2024 diskutierte die Gemeindevertretung über die Erlaubnis von Zweitwohnsitzen im neuen B-Plan 23. Dabei wurde erwähnt, dass die TEG die Vermarktung der Fläche ablehnt, wenn Zweitwohnsitze im B-Plan 23 ausgeschlossen werden. Grund sei die dann fehlende Verkaufsperspektive. Dies zeigt auch dass unsere Vermarktung ohne Option Zweitwohnsitz schwer bis unmöglich zu sein scheint und dementsprechend einer Wertminderung oder Enteignung gleichkommen kann. Wir bitten die Gemeinde abschließend darum, von einer Änderung des B-Plans 20 gänzlich abzusehen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren.

P 18 26.09.2024	Bezugnahme: /1/ Bekanntmachung über den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ (Nr. 45/2023 vom 22. Dezember 2023) /2/ „B-Plan 20 1. Änderung – hier: Verbot von Ferienwohnungen, Up de Barg“ (veröffentlicht 07.05.2024, Homepage der Gemeinde) /3/ TEG, Bewerbung der im Auftrag der Gemeinde zu verkaufenden Grundstücke B-Plan 29: www.teg-nord.de/gelting-geltinger-bucht ... <u>Antrag</u>: Hiermit stelle ich den Antrag als Einzelfallregelung und Ausnahme im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 die Ferienwohnung im Einfamilienhaus „Up de Barg 69“ zu befürworten/ zuzulassen. Bezugnahme zu /1/§3 (1): „Eine Ausnahme der Veränderungssperre kann zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“ Wie nachfolgend ausgeführt, stehen „überwiegend öffentliche Belange nicht entgegen“ durch die Nutzung einer Ferienwohnung innerhalb eines ganzjährig bewohnten Einfamilienhauses. Begründung: Es handelt sich bei einer Ferienwohnung, innerhalb eines privaten Einfamilienhauses, um eine nicht störende Nutzung“, innerhalb des benannten Baugebietes „Up de Barg“, der den Wohncharakter des Baugebietes auch nicht dem Grunde nach nachteilig beeinflusst, wie nachfolgend dargelegt: a) Privates Einfamilienhaus als Erstwohnsitz wird ganzjährig vom Eigentümer / der Eigentümerin bewohnt, unabhängig vom Betrieb der Ferienwohnung innerhalb des Hauses. Es handelt sich somit um keine „tote Immobilie“, wenn die Ferienwohnung innerhalb des Hauses nicht vermietet ist. Eine „tote Immobilie“ liegt aber dann vor, wenn Ferienhaushälften von Doppelhäusern oder ein einzelnes Ferienhaus nicht vermietet sind, was mehrere Monate im Jahr der Fall sein kann. Dieser Leerstand von genehmigten Ferienhaushälften eines Doppelhauses oder genehmigten Ferienhaushälften eines Doppelhauses oder genehmigten einzelnen Ferienhäusern kann dem Wohncharakter des Wohngebietes „Up de Barg“ daher tatsächlich abträglich sein. Dieser Sachverhalt ist <u>nicht</u> gegeben, bei einem ganzjährig bewohnten Privathaus (keine tote Immobilie), in dem zeitweise eine Ferienwohnung vermietet wird. b) Außerdem wird durch den ständigen Wechsel von Touristen und dem mehrmonatigen Leerstand des Ferienhauses oder der Ferienhaushälfte das „Entstehen von Nachbarschaftsnetzwerken (alleine schon räumlich) behindert und damit	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Die Darlegung, dass es sich in diesem Einzelfall nicht um eine „tote Immobilie“ handeln würde ist nachvollziehbar. Allerdings ist der Gemeinde daran gelegen eine für alle Fälle anwendbare Regelung zu treffen, ohne Ausnahme. Bei Festsetzung einer Regelung, die die untergeordnete Nutzung einer Ferienwohnung in einem Gebäude zulassen würde, würde dies die Möglichkeit eröffnen, dass in einer Vielzahl von Fällen zusätzlich eine „Einliegerwohnung“ als Ferienwohnung zugelassen werden könnte. Bereits genehmigte Ferienwohnungen / Ferienhäuser unterliegen auch nach Änderung des B-Planes dem Bestandsschutz, so dass die jeweilige Genehmigung bis zur Beantragung einer Nutzungsänderung fortbesteht. Kenntnisnahme
----------------------------	--	---

Noch P 18	<i>ein wesentliches Element der dörflichen Gemeinschaft geschwächt (Zitat aus /2, 6 Abs.)</i> <i>Dieses ist nicht der Fall, wenn ein Haus, mit einliegender Ferienwohnung, ganzjährig bewohnt ist und daher Nachbarschaftshilfe / Nachbarschaftskontakt / Nachbarschaftsnetzwerke ganzjährig selbstverständlich sind und ja auch tatsächlich praktiziert werden und auch dadurch der „dörfliche Charakter“ gepflegt wird.</i> c) <i>Es ist aufgrund der Eigennutzung des Hauses (mit Integration einer Ferienwohnung, ca. 30 % der Gesamtwohnfläche) davon auszugehen, dass es sich beim Anbieter / bei der Anbieterin der Ferienwohnung, innerhalb eines privat genutzten Hauses, es sich nicht um eine „auswärtige Person (Zitat aus /2/4.Abs.)“, handelt die die Ferienwohnung als „Renditeobjekt touristisch vermietet (Zitat aus /2/4.Abs.)“, wie es bei ganzen Ferienhäusern/ Ferienhaushälften, die ausschließlich zur touristischen Vermietung erstellt wurden, das i.d.R. der Fall ist.</i> <i>Da die Ferienwohnung innerhalb eines Einfamilienhauses i.d.R. (wie oben dargestellt) nicht als „Renditeobjekt“ zur „Gewinn-Maximierung des Kapitaleinsatzes“ dient, sondern vielmehr der Existenzsicherung des Eigentümers / der Eigentümerin dient, wäre dieses auch ein soziales Argument, eine Ferienwohnung innerhalb eines Einfamilienhauses im Wohnbaugebiet „Up de Barg“ als Ausnahme als gestattungsfähig anzusehen, zumal nachteilige Wirkungen auf das Wohnbaugebiet „Up de Barg“ nicht zu erkennen sind.</i> d) <i>Da der Eigentümer / die Eigentümerin das private Haus ganzjährig bewohnt und die Ferienwohnung u.a. zu Feiertagen / Ostern /Geburtstage/Ferien usw.) der Familie und Freunden der Familie zur Verfügung steht, und eine touristische Vermietung nur in der übrigen Zeit erfolgt, ist von keiner bzw. von einer zu vernachlässigenden Beeinflussung des Wohncharakters des Wohngebietes durch eine derartige Ferienwohnung innerhalb eines Einfamilienhauses auszugehen, im Gegensatz zu isoliert dastehenden ganzen Ferienhäusern oder auch Ferienhaushälften, als bezuglose Investitionsobjekte innerhalb der Wohnsiedlung „Up de Barg“.</i> e) <i>Eine „Vermietung als Dauerwohnraum“ (Bezug zu /2/6 Abs.)“ einer Wohnung innerhalb des Einfamilienhauses ist aufgrund der oben gemachten Ausführungen (siehe d) ausgeschlossen. Bei einer Dauervermietung könnte die separate</i>	Kenntnisnahme Wie oben bereits ausgeführt, mag es zutreffen, dass bei einer zusätzlichen Ferienwohnung keine nachteiligen Wirkungen für das Quartier entstehen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch eine allgemein gültige Regelung zu treffen. Um die Entwicklung des Gebiets für die Zukunft als Wohnquartier zu sichern, sollen eben keine Ferienwohnungen zusätzlich zugelassen werden, die über den bisher genehmigten Bestand hinausgehen. Das Recht zur Einrichtung einer Einliegerwohnung zu Wohnzwecken bleibt unbenommen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
------------------	--	--

Noch P 18	Wohnung innerhalb des Wohnhauses nicht zeitweise für Familienangehörige, Verwandte und Freunde genutzt werden. Jedoch bei der Nutzung als Ferienwohnung kann durch das Blockieren von Zeiträumen der Besuch von Familienangehörigen, Verwandten und Freunden ermöglicht werden. Dieser familiäre / freundschaftliche Kontakt ist wichtig und wesentlich, was leicht nachvollziehbar sein sollte. f) Die Nutzung einer Ferienwohnung für Touristen, in einem privaten Einfamilienhaus, stört nicht den Wohncharakter in der Wohnsiedlung „Up de Barg“, da diese sich nicht unterscheidet von der privaten /familiären Nutzung der Ferienwohnung /Einliegerwohnung, zumal wenn auch die Reinigungsarbeiten durch den Hauseigentümer / die Hauseigentümerin ohnehin durchgeführt werden, so dass z.B. auch keine Reinigungsfirma, durch An- und Abfahrten, als Argument für mögliche Störungen, im Wohngebiet genannt werden könnten. Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohncharakters des Wohnbaugebiets „Up de Barg“ durch ganze Haushälften oder ganze Häuser als Ferienwohnbjekte und Renditeobjekte (Hälfte des Jahres ggf. Leerstand) könnte folgerichtig begrenzt werden, da dadurch der Wohncharakter des Wohngebiets negativ beeinflusst werden könnte (wie oben ausgeführt), einschließlich u.a. durch die An- und Abfahrt von Servicepersonal. Jedoch bei einer teilweisen Nutzung einer Einliegerwohnung als Ferienwohnung, in einem privat genutzten Einfamilienhaus, ist keine Beeinträchtigung des Wohncharakters des Wohnbaugebiets „Up de Barg“ zu unterstellen. g) Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich bei einer Vermietung einer Ferienwohnung, innerhalb eines privat genutzten Einfamilienhauses, um einen nachhaltigen / sanften Tourismus handelt, da – wenn vom Gast gewünscht – ein persönlicher Kontakt zum Gastgeber / zur Gastgeberin möglich ist und auch i.d.R. gerne in Anspruch genommen wird, sei es z.B. als Hilfe zur Reparatur eines Fahrrades oder auch für Tipps zu Ausflugszielen, Gastronomie u.s.w., so dass der Gast /die Gäste sich in das „dörfliche Leben“ integriert fühlen. Der direkte Kontakt der Touristen zu Land und Leuten wird so gefördert, desgleichen das positive Image der Region. Durch diese Art des nachhaltigen / sanften Tourismus wird der Wohncharakter der Wohnsiedlung „Up de Barg“ keinesfalls nachteilig beeinträchtigt. Jedoch bei der Vermietung von ganzen Ferienhäusern / Ferienhaushälften ist dieser Kontakt und diese Art der persönlichen Gastlichkeit i.d.R. ausgeschlossen, so dass die Feriengäste ggf. isoliert als Fremdkörper in dem Wohngebiet „Up de Barg“ wahrgenommen werden könnten (uns sich auch ggf. so fühlen), was dem harmonischen Wohncharakter des Neubaugebietes dann entgegenstehen könnte.	Kenntnisnahme
	Schlussfolgerung:	Kenntnisnahme

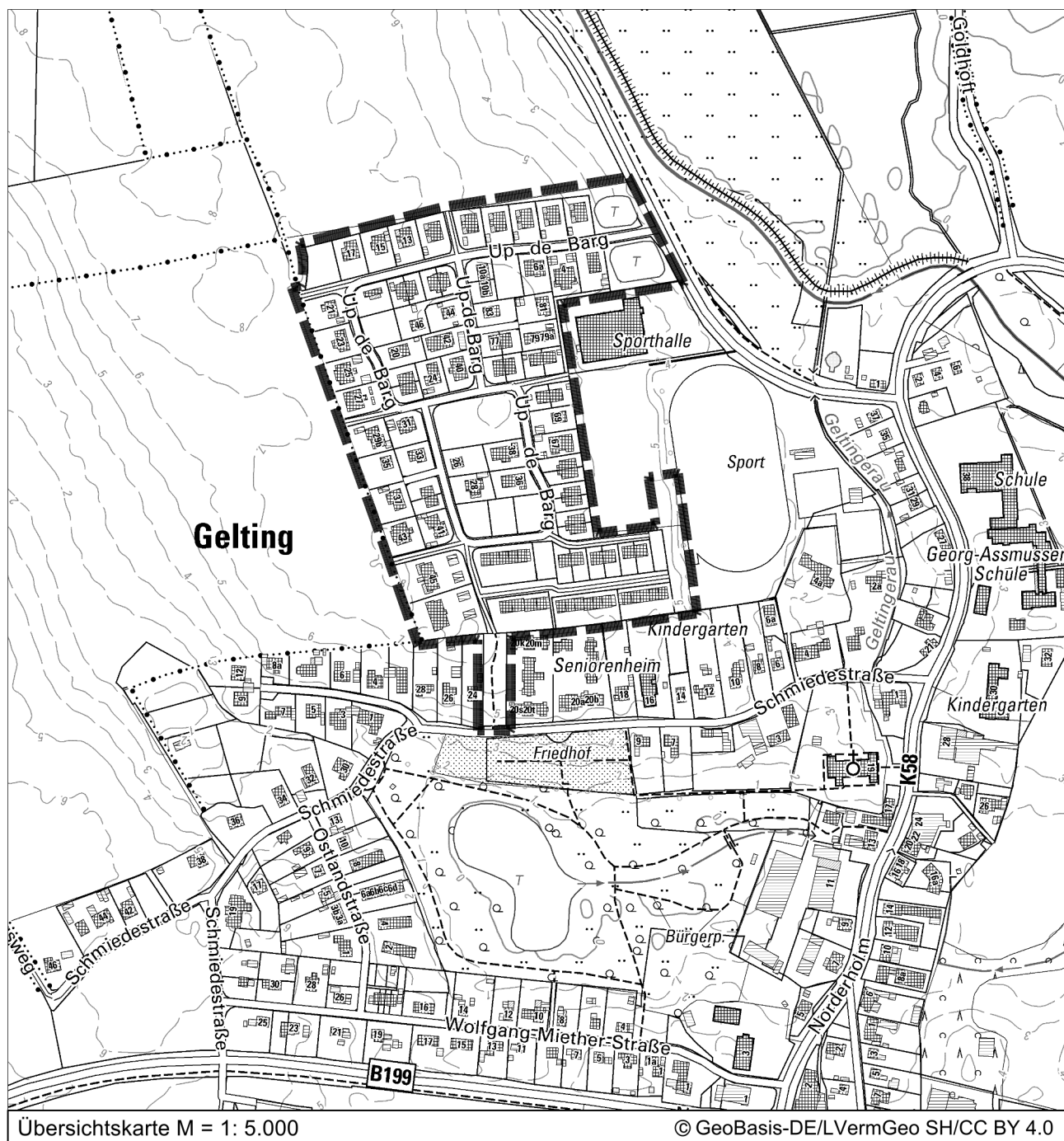
[illegible]

Noch P 19	Nach unserer Ansicht will die Gemeindevertretung in einem Schnellverfahren etwas durchdrücken, was durch ihre Begründungen nicht gerechtfertigt ist. In einem verkürzten Verfahren in der Sommerzeit erfolgt die Veröffentlichung ohne weitere Informationen dazu. Die Gemeinde beklagt die Entwicklung zum Ferienwohnen. Das ist einzig und alleine Verschulden der Gemeindevertretung. Übliche Verfahren, Ortsansässige bei der Grundstücksvergabe in Up de Barg zu bevorzugen gab es nicht. Es gab keine Anreize/ Vergünstigungen für junge Familien oder Einheimische. Vielleicht war aber auch gar nicht der Bedarf vorhanden, wir haben recht spät das Grundstück gekauft, Familien aus dem Ort hätten also sehr lange vor uns ein Grundstück erwerben können. Grundstücke wurden an Investoren vergeben, deren Planungen entsprachen nicht unbedingt dem Wohnen junger Familien. Die Gemeinde wusste das, aus dem Bebauungsplan war die Zielrichtung durchaus ersichtlich. Die Gemeinde hat durch die Verabschiedung des Bebauungsplans die Entwicklung sogar gefördert. Ferienvermietung und Nebenwohnen wird zu Unrecht vermischt. Eine kommerzielle Nutzung mit Gewinnerzielungsabsicht hat nicht mit einer langfristigen Lebensplanung zu tun. Einige im Baugebiet nutzen die Immobilie noch als Nebenwohnung, um sie später einmal als Hauptwohnung zu nutzen. Oder die Immobilie dient wie bei uns der Altersvorsorge. Warum will die Gemeinde das nicht? Warum werden Zweitwohnungen plötzlich so negativ bewertet? Die Menschen leben zwar nur zum Teil hier, kaufen aber ein, nutzen die Gastronomie und nehmen am Leben in der Gemeinde teil. Manche Zweitwohnungsbesitzer sind z.B. öfter hier in Gelting als wir, da bei uns sehr oft wg. Reisen die Rollläden unten sind. Ist der Gemeindevertretung bewusst, dass die Änderung sehr wahrscheinlich mit einem nicht unerheblichen Wertverlust der Immobilie einher geht? Ist das etwa so gewollt? Lebensumstände können sich ändern, so dass man zum Verkauf gezwungen wird. Warum sollen dann Verkäufer deutliche Nachteile erleiden müssen? Die Gemeinde erhebt Zweitwohnungssteuer in erheblichem Umfang und kann und will darauf verzichten? Warum sollen die Einschränkungen nur in Up de Barg gelten und warum nicht in ganz Gelting? Zweifellos gibt es in Gelting überall zahlreiche Ferien- und Zweitwohnungen. Warum soll es dort erlaubt sein und in Up de Barg nicht? Wir sind sicher, dass es nicht zu solch einer Änderung kommen würde, da einige Verantwortliche dann selbst betroffen wären. Warum sollen die Bewohner von Up de Barg für etwas verantwortlich gemacht werden was sie nicht zu verantworten haben? Das Vorgehen ist eine eklatante Verletzung der Gleichbehandlung. Dass in einem neuen Bebauungsplan Vorsorge getroffen wird, ist ja völlig in Ordnung, aber im Nachhinein Gegebenheiten auf den Kopf stellen zu wollen ist ein Unding und ungerecht.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme. Ziel der Gemeinde war es mit Bereitstellung der Flächen für das Baugebiet Up de Barg Potential für die Entwicklung von Wohnraum für die regionale Versorgung zu bieten und nicht ein Gebiet für Freizeitwohnen, also Ferienwohnen und Zweitwohnen zu entwickeln. Die Bestandsaufnahme (Daten der Amtsverwaltung) zeigt deutlich, dass der Anteil an Freizeitwohnen im Baugebiet Up de Barg überdurchschnittlich hoch ist und damit dem Wohnungs-
-----------	--	--

Noch P 19	<i>Erste Nachfragen bei Juristen haben ergeben, dass es sich hier um ein außerordentlich ungewöhnliches Vorgehen handelt. Ähnliche Fälle sind nicht bekannt. Es stellt sich tatsächlich die Frage, wer hat ein so starkes und welches Interesse daran, dass diese Änderung erfolgen soll? Die heruntergelassenen Rollläden können ja nicht wirklich der Grund sein. Wir möchten alle Verantwortlichen darum bitten, die vorgesehenen Änderungen nochmals zu überdenken und zu verwerfen.</i>	markt in diesem Gebiet ein besonders hoher Anteil an Dauerwohnraum entzogen ist. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung.
P 20 Ohne Datum	<i>.. als glückliche Besitzer einer Wohnung im Wohngebiet Up de Barg, die wir, wie Sie sagen würden als „Nebenwohnung“ nutzen, wenden wir uns heute an Sie. Wir sind entsetzt über Ihre Pläne den Bebauungsplan zu ändern. Wir lieben die Gegend und Gelting ist für uns keine Nebenwohnung, sondern zweite Heimat. Wir verstehen, dass Wohnraum für Menschen, die dort ihren erst Wohnsitz haben wollen, benötigt wird, aber wir verstehen nicht, dass dies nun zulasten der Menschen geschehen soll, die erst 2018 und 2019 ganz gezielt für den Kauf von Zweitwohnungen bzw. teilweise auch Ferienwohnungen angeworben wurden. Die Knappheit von Wohnraum als Hauptwohnsitz in der Region resultiert aus vielen Faktoren, und wenn dieses Problem wirklich gelöst werden soll, gäbe es wesentlich zielführendere Maßnahmen als die Änderung des Bebauungsplanes Up de Barg. Um weitere Ferienwohnungen abzulehnen bedarf es keiner Änderung des Planes. Noch im Februar 2024 attestierte die Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH in einer Stellungnahme zum Bebauungsplan 23: „Eine Einschränkung von Zweitwohnnutzung über die Bauleitplanung ist rechtlich schwierig, zumal kein dringendes städtebauliches Erfordernis dafür besteht, da im Rahmen früherer Neubaugebiete keine wesentlichen Verdrängungstendenzen von Dauerwohnraum erkennbar sind. Dies zeiten die Erfahrungen aus dem vorherigen Baugebiet (B-Plan Nr. 20) und anderen allgemeinen Wohngebieten auf.“ Dass die Gemeinde inzwischen das Planungsbüro gewechselt hat und diese Argumentation nach nur zweieinhalb Monaten einmal um 180 Grad wendet, macht das dünne Eis, auf dem Sie sich rechtlich bewegen, nicht dicker. Wir möchten noch klarstellen, dass es uns nicht um einen (voraussichtlichen) Wertverlust der Immobilien geht, hierfür können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden, uns geht es darum, dass wir die Wohnung als Mittelpunkt für eine weitverstreute Familie gekauft haben, auch in der Vorstellung, dass unsere Enkel sie einmal nutzen können. In diesem Sinne bitten wir Sie dringend, die Pläne zur Änderung des Bebauungsplanes 20 fallen zu lassen. Andernfalls seien Sie versichert, dass wir und die anderen Eigentümer der Immobilien Up de Barg keinen rechtlichen Schritt unversucht lassen werden, um diese Pläne zu stoppen bzw. anzufechtn.</i>	Kenntnisnahme Wie in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 bereits dargelegt, war Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes Nr. 20 die „Entwicklung eines Wohngebiets“, das der regionalen Wohnraumversorgung dient. Baurechtlich sind Wohnungen und Ferienwohnungen zwei gänzlich unterschiedliche Nutzungskategorien, die bei Änderung der Nutzung jeweils einer eigenständigen Genehmigung bedürfen. Die Gemeinde Gelting hat bereits frühzeitig deutlich gemacht, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken in dem Wohngebiet eben nicht für die Errichtung von Ferienwohnungen erfolgt ist. Aus diesem Grund wurde bereits vielfach das gemeindliche Einvernehmen zu Anträgen auf Nutzungsänderung hin zu Ferienwohnungen versagt. Wie die Darlegung in der Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 sowie aktueller Überprüfungen zeigt, ist der Anteil an Freizeitwohnen (Ferienwohnungen und Zweitwohnungen) im Gebiet „Up de Barg“ im Vergleich zu anderen Bereichen von Gelting als hoch zu bezeichnen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Regelungsbedarf.

<i>Noch P 20</i>		In dem Zusammenhang verweist die Gemeinde auf die Stellungnahme des Innenministeriums zu diesem Planverfahren vom 21.03.2024 „<i>Vor dem Hintergrund, dass sich in dem Plangebiet auch ein gewisser Anteil von Zweitwohnnutzungen entwickelt hat, sollte die Gemeinde die Planung zum Anlass nehmen, auch die Zweitwohnnutzung auszuschließen.</i>“ Dem ist die Gemeinde mit dem Entwurf vom Mai 2024 gefolgt. Nach eingehender Prüfung der Rechtslage nimmt die Gemeinde nun davon Abstand innerhalb des bestehenden Wohngebiets „Up de Barg“ die Zulässigkeit von Zweitwohnungen zu regulieren. Der Ausschluss von Ferienwohnungen bleibt jedoch Bestandteil der vorgesehenen Planänderung. Bereits baurechtlich genehmigte Ferienwohnungen unterliegen dem Bestandsschutz.
------------------	--	---

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro, 11.02.2025, ergänzt 12.02.2025



Gemeinde Gelting

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

"Geltinger Bucht"

Stand: Entwurf (Erneute Veröffentlichung / Behördenbeteiligung, Februar 2025)

Satzung der Gemeinde Gelting über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet „Geltinger Bucht“, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) Nr. 1.1 des Bebauungsplanes Nr. 20 werden folgendermaßen ergänzt:

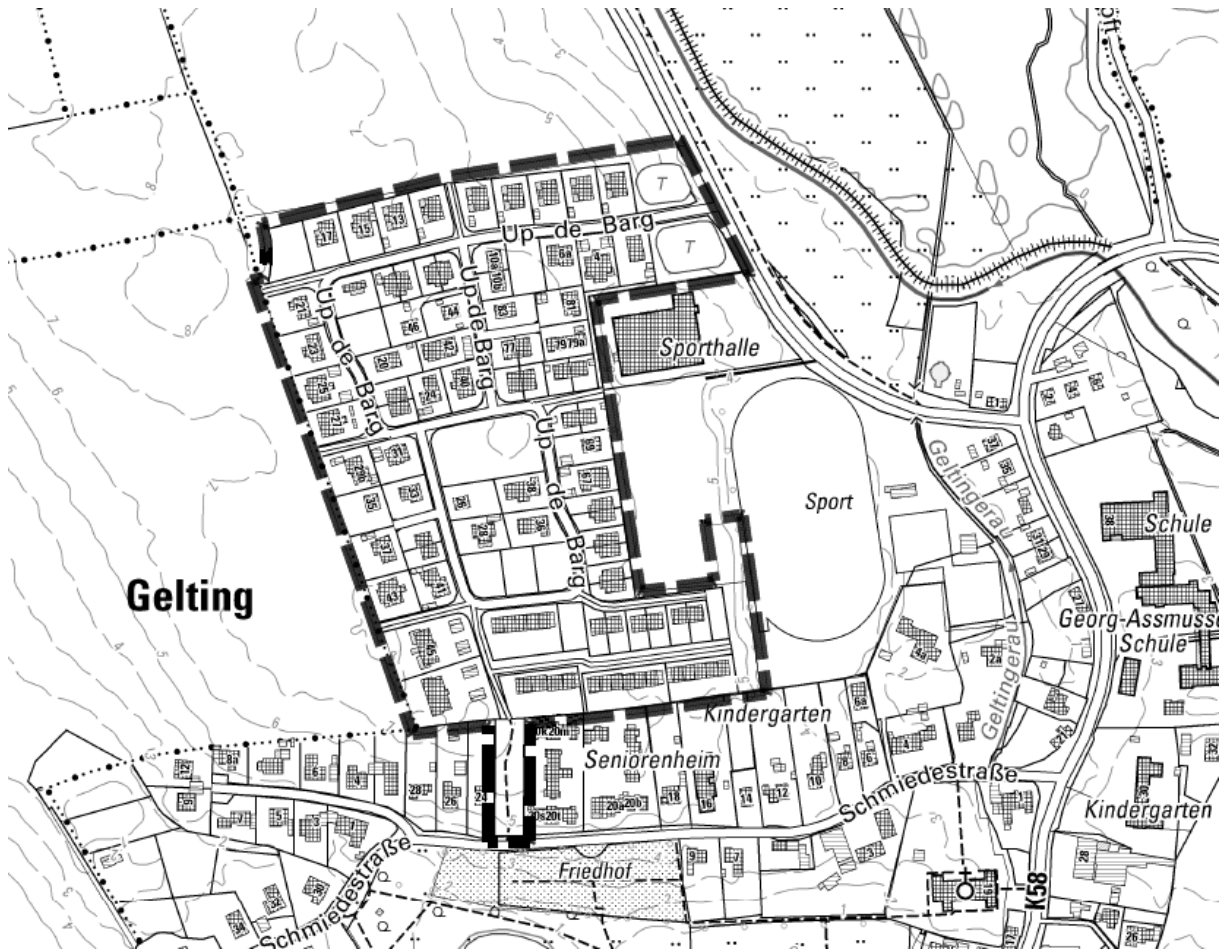
Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der Baunutzungsverordnung sowie sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ (Rechtskraft 18.03.2017).

Verfahrensvermerke werden erst nach Abschluss des Verfahrens eingefügt

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Gelting, westlich der Straße Wackerballig sowie der Sportanlagen von Gelting und nördlich der Bebauung Schmiedestraße. Es umfasst den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 „Geltinger Bucht“, in dem zwischenzeitlich das Wohngebiet „Up de Barg“ entwickelt wurde. Der Geltungsbereich weist eine Fläche von 7,3 ha auf.



Auszug DGK

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Im März 2017 hat die Gemeinde Gelting den Bebauungsplan Nr. 20 „Geltinger Bucht“ aufgestellt. Ziel der Planung war die Entwicklung eines Wohngebiets am nördlichen Rand der Ortslage Gelting in unmittelbarer Nähe zu gemeindlicher Infrastruktur wie Sportanlagen, Grundschule, Kindergarten, Bürgerpark sowie Ärztehaus und Kirche. Bereitgestellt wurden ca. 60 Baugrundstücke, auf denen Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und kleinteilige Wohnungen für Single- und Seniorenhaushalte entstehen sollten. Insgesamt sollten ca. 95

Wohneinheiten zur Wohnraumversorgung des ländlichen Zentralorts Gelting und Nahbereich entstehen.

Entsprechend dem Planungsziel „Entwicklung eines Wohngebiets“ wurden die Bauflächen im Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) wurden ausgeschlossen, *„da diese Art von Betrieben nicht zu dem speziellen Charakter des Wohngebiets abseits der Haupteinfahrtsstraßen passt.“*¹

Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen und können daher ausnahmsweise zugelassen werden. In Verbindung mit §13 a BauNVO können daher auch Ferienwohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die anhaltende Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen. Bereits mit den ersten Bauanträgen, aber auch in der Folge als Anträge auf Nutzungsänderung wurde für viele Wohnungen im Gebiet die Nutzung als Ferienwohnung beantragt. Etliche Wohnobjekte wurden von auswärtigen Personen erworben und werden als Renditeobjekte (auch ohne Genehmigung) touristisch vermietet.

Die Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen und in Nebenwohnungen und auch deren weitere Errichtung ist unter ortsplanerischen sowie wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten problematisch, weil hierdurch zunehmend Wohnraum in direkter Nachbarschaft zu etlichen Infrastruktureinrichtungen dem regionalen Wohnungsmarkt entzogen wird.

Zudem wird das Entstehen von Nachbarschaftsnetzwerken behindert und damit ein wesentliches Element der dörflichen Gemeinschaft geschwächt. Der Charakter des Wohngebiets „Up de Barg“ droht sich zu einer „Rollladensiedlung“ zu entwickeln, in der in den Wintermonaten viele Wohnungen leer stehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Errichtung oder Umnutzung zu Ferienwohnungen durch den B-Plan Nr. 20 nicht ausgeschlossen ist und damit ein fortdauernder Umnutzungsdruck auf dem Gebiet lastet. Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, hat die Gemeindevertretung am 04.12.2023 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ beschlossen mit dem Ziel die Ferienwohnungsnutzung im Plangebiet zu reglementieren.

¹ Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 „Geltinger Bucht“, S. 5

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990

Maßstab 1:1.000



Auszug Planzeichnung Gemeinde Gelting B-Plan Nr. 20 (2017)

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gem. §13a i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Das mit der Planänderung verfolgte Ziel des Ausschlusses von Ferienwohnungen ist als Maßnahme der qualitativen 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 (FFH-/Vogelschutzgebiet) 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 (BImSchG) zu beachten sind. Auch löst die Planänderung keine weitergehende Flächeninanspruchnahme aus². Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die am B-Plan vorzunehmende Änderung ist allein durch textliche Festsetzung hinreichend bestimmbar.

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 Nr. 20 festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet = WA) wird im Zuge dieser Planung nicht verändert. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestandsanalyse Freizeitwohnen

Nach Auskunft des Bauamtes Amt Geltinger Bucht sind im Wohngebiet Up de Barg insgesamt 16 Wohneinheiten als Ferienwohnung/-haus genehmigt. Damit ist für rund 17 % des Wohnungsbestands die Nutzung als Ferienwohnung, also für eine touristische Nutzung, zugelassen.

Für insgesamt 6 Wohneinheiten wurde die beantragte Ferienwohnungsnutzung abgelehnt.

Für weitere 7 Gebäude (= 14 Einheiten) wurde die Nutzung als Ferienhaus beantragt, aber nach Beratung wieder zurückgezogen.

Die Recherche im Internet auf gängigen Portalen ergab insgesamt weitere Ferienwohnungs-nutzungen, für die keine baurechtliche Genehmigung vorliegt.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 7 Nutzungsuntersagungen seitens der Bauordnungsbehörde für nicht genehmigte Ferienwohnungs-nutzungen angedroht. Zwischenzeitlich erfolgte bei 3

² Dies im Hinblick auf die in Abs. 1 des § 13a BauGB genannten Schwellenwerte.

Objekten die freiwillige Aufgabe der Ferienwohnnutzung. Bei den übrigen 4 Objekten wurde bzw. wird die Nutzung untersagt.

Neben den Ferienwohnungen finden sich im Gebiet 13 Wohneinheiten, die ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt werden. Dies bedeutet, dass mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes nicht als Dauerwohnraum genutzt wird.

Damit wird deutlich, dass nicht nur schon ein hoher Anteil an Wohnungen für die touristische Nutzung „Ferienwohnen“ genehmigt wurde, sondern dass der Entwicklungsdruck auch weiterhin besteht. Insgesamt ist dem Wohnungsmarkt von Gelting und Umgebung ein nicht unerheblicher Anteil an Wohnungen für das Dauerwohnen in einem Quartier entzogen, für das explizit mit dem Ziel „Schaffung von Wohnraum“ eine Entwicklung von Bauland erfolgt ist.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 20 (2017) ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Änderungen des Nutzungskatalogs nach § 4 BauNVO wurden durch die textliche Festsetzung 1.1 vorgenommen:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)

(Auszug Text Teil B des B-Planes Nr. 20)

Damit können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ferienwohnungen sind im Nutzungskatalog des § 4 BauNVO nicht als eigene Nutzungsart aufgeführt. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ergibt sich mittelbar durch ihre planungsrechtliche Einstufung in Verbindung mit § 13a BauNVO. So sind im Allgemeinen Wohngebiet Ferienwohnungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Unterart des nicht störenden Gewerbebetriebs oder bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 soll die Regulierung der Nutzung „Ferienwohnen“ erfolgen. Nur durch die Änderung des Bebauungsplanes kann eine eindeutige und dauerhaft wirksame Begrenzung der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen erreicht sowie die Errichtung von Gebäuden mit Ferienwohnungen oder auch von Hotels sowie Pensionen vermieden werden.

Durch textliche Festsetzung erfolgt durch Feinsteuerung nach § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ein Ausschluss von Ferienwohnungen sowie sonstiger Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebieten.

Die Planung hat keine Auswirkungen auf bereits ausgeübte Ferienwohnnutzungen oder sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes, soweit diese vor dem Aufstellungsbeschluss genehmigt waren (formeller Bestandschutz).

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 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. 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 Ausgleichspflicht 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 eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 20 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.

8. 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 durch Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Gelting, am

Bürgermeister