

<i>Betreff</i> <b>Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting</b> <b>1.Änderung B- Plan Nr. 20 "Geltinger Bucht"</b> <b>hier: Aufstellungsbeschluss</b>
---

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> <b>Bauamt</b>	<i>Datum</i> 22.11.2023
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)	04.12.2023	Ö

## Sachverhalt:

Im März 2017 hat die Gemeinde Gelting den Bebauungsplan Nr. 20 „Geltinger Bucht“ aufgestellt. Ziel der Planung war die Entwicklung eines Wohngebiets am nördlich Rand der Ortslage Gelting. Bereitgestellt wurden ca. 65 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 wurden ausgeschlossen, „da diese Art von Betrieben nicht zu dem speziellen Charakter des Wohngebiets abseits der HAUPTerschließungsstraßen passt“ (s. Begründung zum B-Plan Nr. 20 „Geltinger Bucht“, S. 5).

Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen und können daher ausnahmsweise zugelassen werden. Während des Aufstellungsverfahrens und zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 20 war die Ergänzung der Baunutzungsverordnung durch §13 a „Ferienwohnungen“ noch nicht gegeben.

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 als Renditeobjekte touristisch vermietet.

Mehr als 15 % der vorhandenen Wohnungen sind bisher als Ferienwohnung genehmigt. Weitere werden ohne Genehmigung an Touristen vermietet.

Mit der fortschreitenden Umwandlung von Dauerwohnraum in gewerblich genutzte Ferienwohnungen wird der Mangel an Dauerwohnraum in der Region verschärft und droht der Charakter des Wohngebiets „Up de Barg“ zu einer Ferienhaussiedlung zu kippen, was für einen ständigen Wechsel von „Bewohnern“ und deutlich mehr Unruhe und Bewegung im Wohngebiet verbunden ist. Zudem wird das Entstehen von Nachbarschaftsnetzwerken behindert und damit ein wesentliches Element der dörflichen Gemeinschaft geschwächt.

Die zwischenzeitlich geänderte Rechtslage erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes. Um das ursprüngliche Planungsziel der Ausweisung eines Wohngebiets zur Wohnraumversorgung zu sichern, ist die Regulierung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erforderlich.

Für baurechtlich bereits genehmigte Ferienhäuser/-wohnungen gilt der Bestandsschutz.

Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Das bedeutet u.a., dass keine Umweltprüfung erforderlich ist.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Für das Wohngebiet Up de Barg I/II nördlich der Bebauung Schmiedestraße und westlich der Sportanlagen wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 aufgestellt. Lage und Umfang des Geltungsbereiches sind aus der anliegenden Übersichtskarte ersichtlich.  
Planungsziel ist es, Regelungen zur Begrenzung von Ferienwohnnutzungen zu erlassen, um Dauerwohnraum zu sichern und damit die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes soll das Planungsbüro GR Zwo aus Flensburg beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Anhörung durchgeführt werden.

### **Anlagen:**

Übersichtskarte