

Betreff

Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting
1.Änderung B- Plan Nr. 20 "Geltinger Bucht"
hier: Sicherung der Planung durch Erlass einer
Veränderungssperre

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

22.11.2023

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

04.12.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting hat für das Wohngebiet Up de Barg I/II (nördlich Bebauung Schmiedestraße, westlich der Sportanlagen) den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ gefasst.

Um das Wohngebiet Up de Barg für die Versorgung mit Dauerwohnraum zu sichern, ist die Regulierung der Zulässigkeit von Ferienwohnungen erforderlich.

Zur Sicherung ihrer Planungsziele kann die Gemeinde für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes per Satzung eine Veränderungssperre erlassen, nach der im zukünftigen Planbereich bauliche Maßnahmen und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstück und baulichen Anlagen nicht vorgenommen werden dürfen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

1. Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ wird gem. §§ 14, 16 i.V.m. 17 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Veränderungssperre erlassen.
2. Die Begründung zur Veränderungssperre wird gebilligt.
3. Die beschlossene Satzung über die Veränderungssperre ist ortsüblich bekanntzumachen.

Anlagen:

Veränderungssperre, Satzung mit Begründung, Entwurf
Übersichtskarte

**Satzung der Gemeinde Gelting über eine Veränderungssperre
für das Gebiet der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 20
„Geltinger Bucht“**

Gemäß § 14 i.V.m. §§ 16, 17 BauGB i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ erlassen:

§ 1

- (1) Zur Sicherung der Planung im Bereich der künftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ wird für das in Abs. 2 genannte Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (2) Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“. Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind in der anliegenden Karte durch Umrandung gekennzeichnet.

§ 2

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre ist es nicht zulässig:

- (1) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht zu beseitigen.
- (2) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, vorzunehmen.

§ 3

- (1) Eine Ausnahme der Veränderungssperre kann zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (2) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4

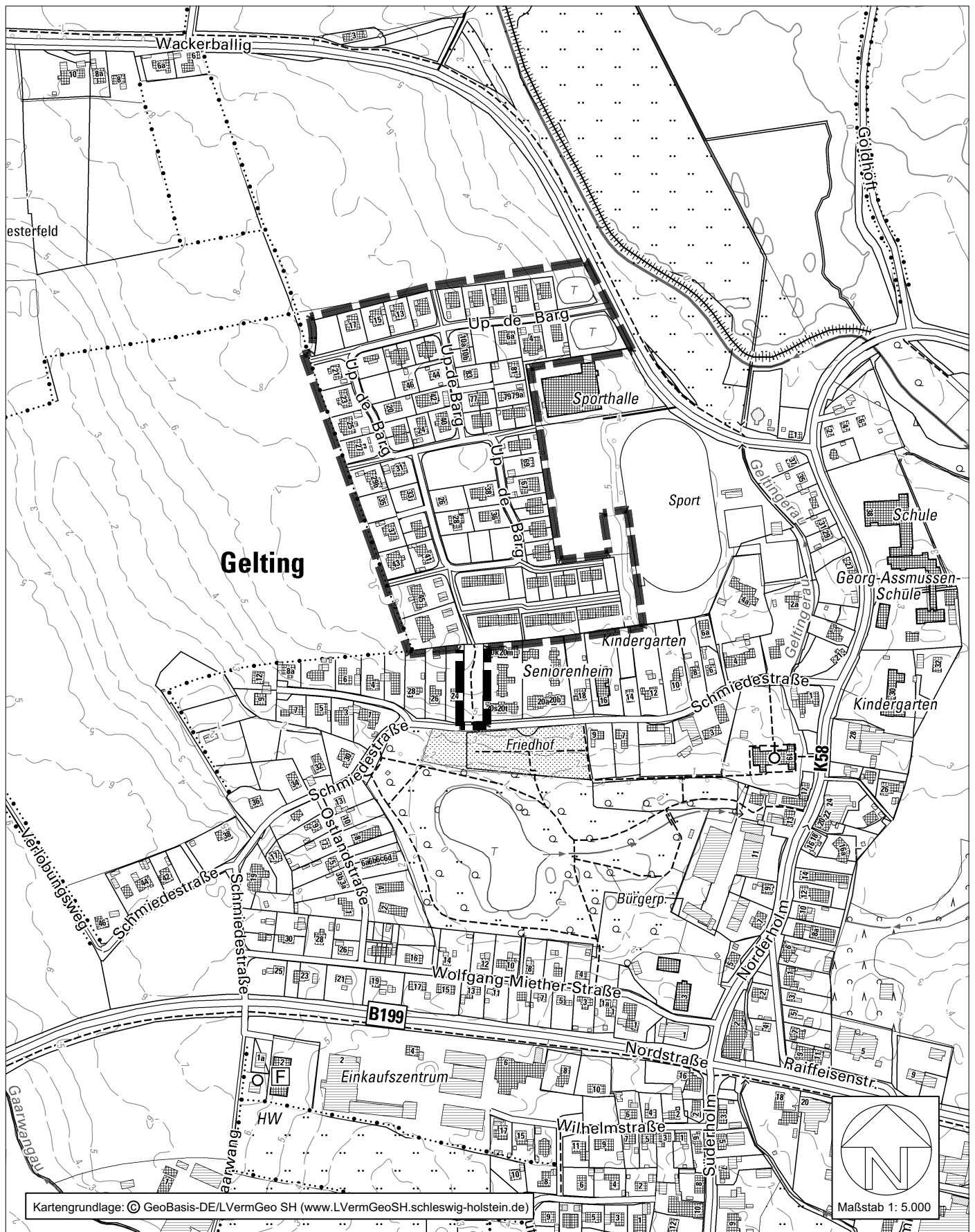
Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Sie tritt mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Geltinger Bucht“, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung.

Anlage: Übersichtskarte

Gelting, den

.....
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Gelting über eine Veränderungssperre zu der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Geltinger Bucht"



Übersichtskarte

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Gelting über den Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Geltinger Bucht“

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. 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 wurden ausgeschlossen, „da diese Art von Betrieben nicht zu dem speziellen Charakter des Wohngebiets abseits der Haupteinfahrungsstraßen passt.“¹

Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen und können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

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.

Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, hat die Gemeindevertretung am die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 20 „Geltinger Bucht“ beschlossen mit dem Ziel die Ferienwohnungsnutzung im Plangebiet zu reglementieren.

Diese Veränderungssperre ist erforderlich, um im ländlichen Zentralort Gelting für den Ort Gelting und den Nahbereich den dringend benötigten Dauerwohnraum zu sichern und eine rechts-sichere Festsetzung für das Gebiet treffen zu können.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

.....
Bürgermeister

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