



Erholungsort, Luftkurort
Kneipp-Kurort
GEMEINDE GELTING
Der Bürgermeister

Gemeinde Gelting * Schmiedestr. 14 * 24395 Gelting

Postanschrift:
Schmiedestr. 14
24395 Gelting
Telefon 04643 / 183221
Telefax 04643 / 183250
E-Mail: buergermeister@gelting.de
Internet: www.gelting.de
Datum: 23.11.2023

Einladung

Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting

Sitzungstermin: Montag, 04.12.2023, 18:00 Uhr

Raum, Ort: Gasthof Gelting, Norderholm 28, 24395 Gelting

Tagesordnung

Öffentlicher Teil:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit und gegebenenfalls Beschluss über Änderungsanträge zur Tagesordnung
2. Beschlussfassung über die in nichtöffentlicher Sitzung zu behandelnden Tagesordnungspunkte
3. Einwendungen zur Niederschrift der Sitzung vom 15.11.2023
4. Bericht des Bürgermeisters
5. Berichte und Terminbekanntgaben der Ausschussvorsitzenden
6. Bekanntmachung der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
7. Sitzungs- und Terminmitteilungen für das Jahr 2024
8. Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting **2023-03GV-253**
1.Änderung B- Plan Nr. 20 "Geltinger Bucht"
hier: Aufstellungsbeschluss
9. Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting **2023-03GV-254**
1.Änderung B- Plan Nr. 20 "Geltinger Bucht"
hier: Sicherung der Planung durch Erlass einer Veränderungssperre
10. Beratung und Beschluss über die Versetzung der Ortstafel im Bereich Wackerballig **2023-03GV-255**
11. Solar-Freiflächenanlagen; modifizierte Beschlussfassung
12. Einwohnerfragestunde
13. Verschiedenes

Der / die nachfolgende/n Tagesordnungspunkt/e wird/werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch das Gremium voraussichtlich nichtöffentlich beraten:

14. Grundstücksangelegenheiten

gez. Boris Kratz
Bürgermeister

*Betreff***Bauleitplanung in der Gemeinde Gelting**
1.Änderung B- Plan Nr. 20 "Geltinger Bucht"
hier: Aufstellungsbeschluss*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:**

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:

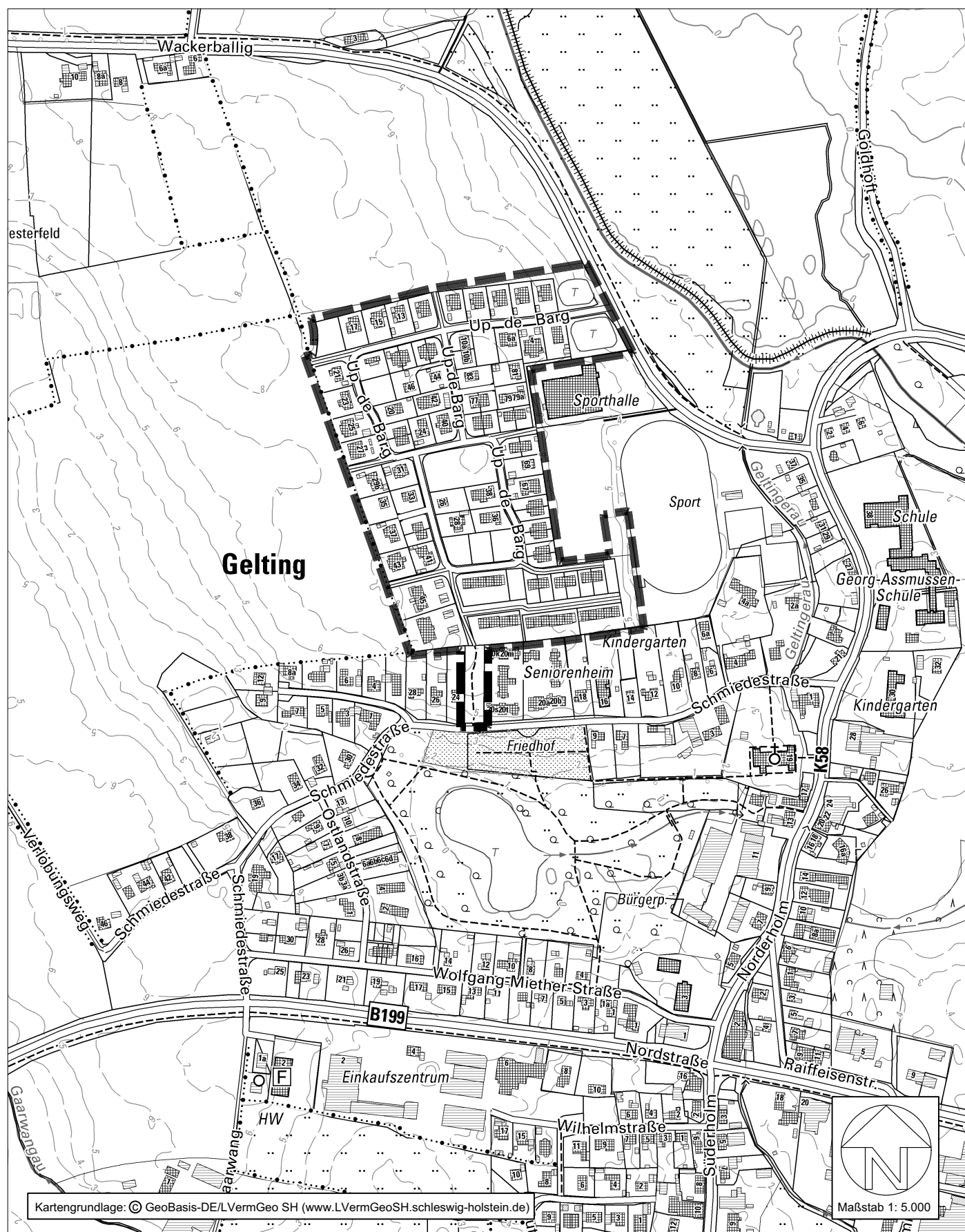
Die Gemeindevertretung Gelting beschließt:

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

Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Gelting über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Geltinger Bucht"



Übersichtskarte

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 anzeigespflichtig 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

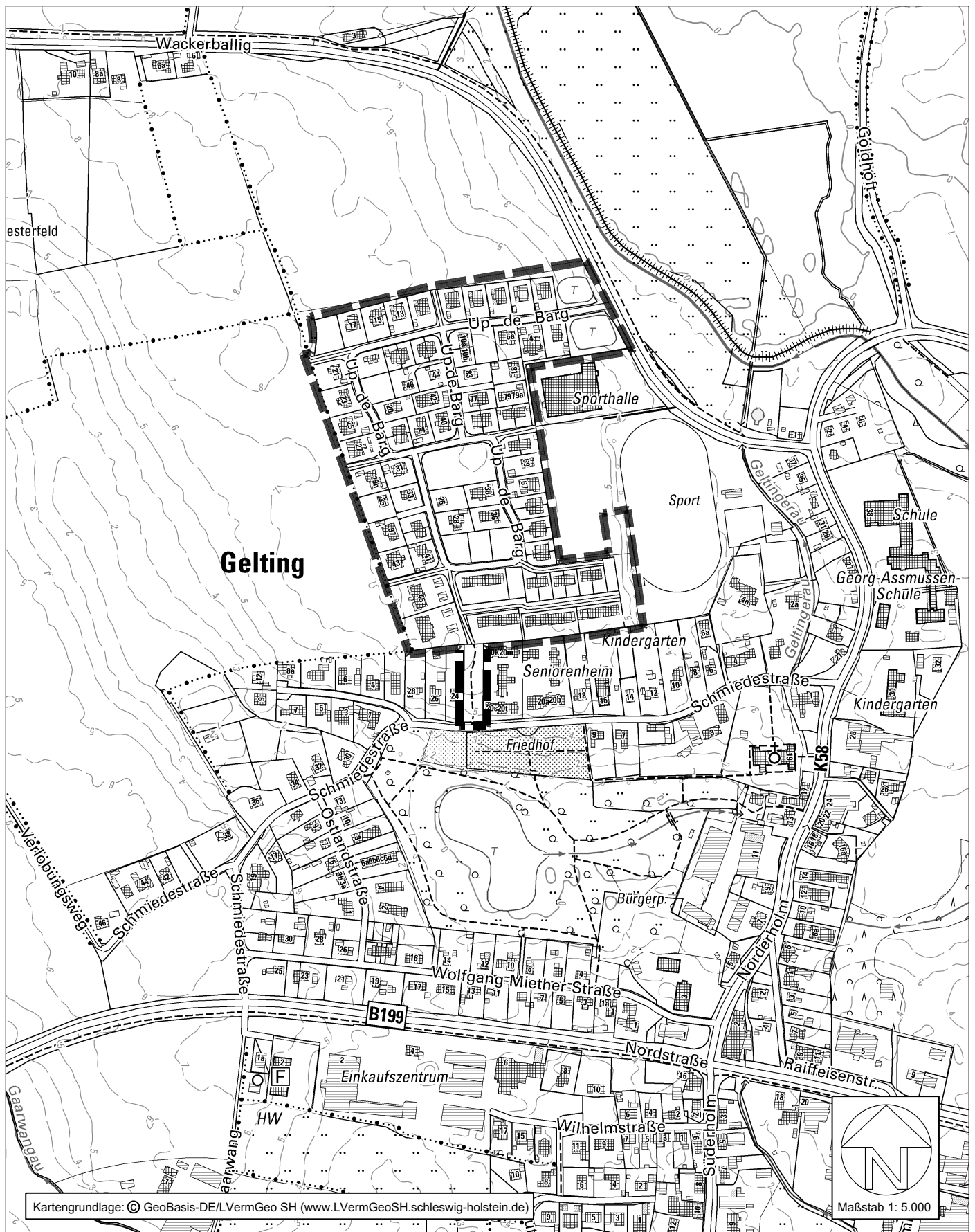
Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.
Sie tritt mit der Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Geltinger Bucht“, spätestens jedoch nach Ablauf von 2 Jahren nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung.

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

*Betreff***Beratung und Beschluss über die Versetzung der Ortstafel im Bereich Wackerballig***Sachbearbeitende Dienststelle:***Ordnungsamt***Datum***22.11.2023***Sachbearbeitung:***Sandra Legant***Beratungsfolge (Zuständigkeit)*

Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

04.12.2023

Status

Ö

Sachverhalt:

Der Ortsteil Wackerballig und der Zentralort Gelting wachsen im Bereich der Straße Wackerballig immer weiter zusammen. Dieses wird in Zukunft forciert durch Aufstellungsbeschlüsse der B-Pläne 22 Wackerballig Ost Ferienhausgebiet Ferien zur Seeluft, 23 Up de Barg 3/4, 24 für das Gebiet südlich der Straße Wackerballig für das Flurstück 4/2 und 25 Wackerballig Ost Feriengebiet Lilleby. Damit wird eine durchgehende Bebauung erreicht und der neuen Gestaltung sollte auch eine Änderung der Ortsbeschilderung insoweit folgen, dass die gelben Ortstafeln (Verkehrszeichen 310 und 311 nach § 42 Abs. 2 StVO) auf gleicher Höhe an der ehemaligen Gemarkungsgrenze aufzustellen sind. Gehen zwei geschlossene Ortschaften ineinander über und müssen die Verkehrsteilnehmer über deren Namen unterrichtet werden, sind die Ortstafeln für beide etwa auf gleicher Höhe aufzustellen. Deren Rückseiten sind freizuhalten. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung, Zu den Zeichen 310 und 311 Ortstafel.

Damit wird die Straße „Wackerballig“ zu einer innerörtlichen Straße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Dies ist im Hinblick auf die Bedeutung als Zentrum für Tourismus und Naherholung der Gemeinde Gelting mit Hafen, Strand, Campingplatz und Ferienhausgebieten von Interesse, um so diese wichtige Verbindung zur Ostsee zu entschleunigen und möglichen Verkehrsgefährdungen vorzubeugen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Gelting beschließt, bei der Straßenverkehrsbehörde des Kreises SL-FL einen Antrag auf Versetzung der Ortstafel in Gelting zu stellen.

Anlagen:

Karte Wackerballig

