

# Gemeinde Gelting

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

### "Geltinger Bucht"

#### Begründung

Stand: Entwurf (Veröffentlichung/ Behördenbeteiligung, Mai 2024)

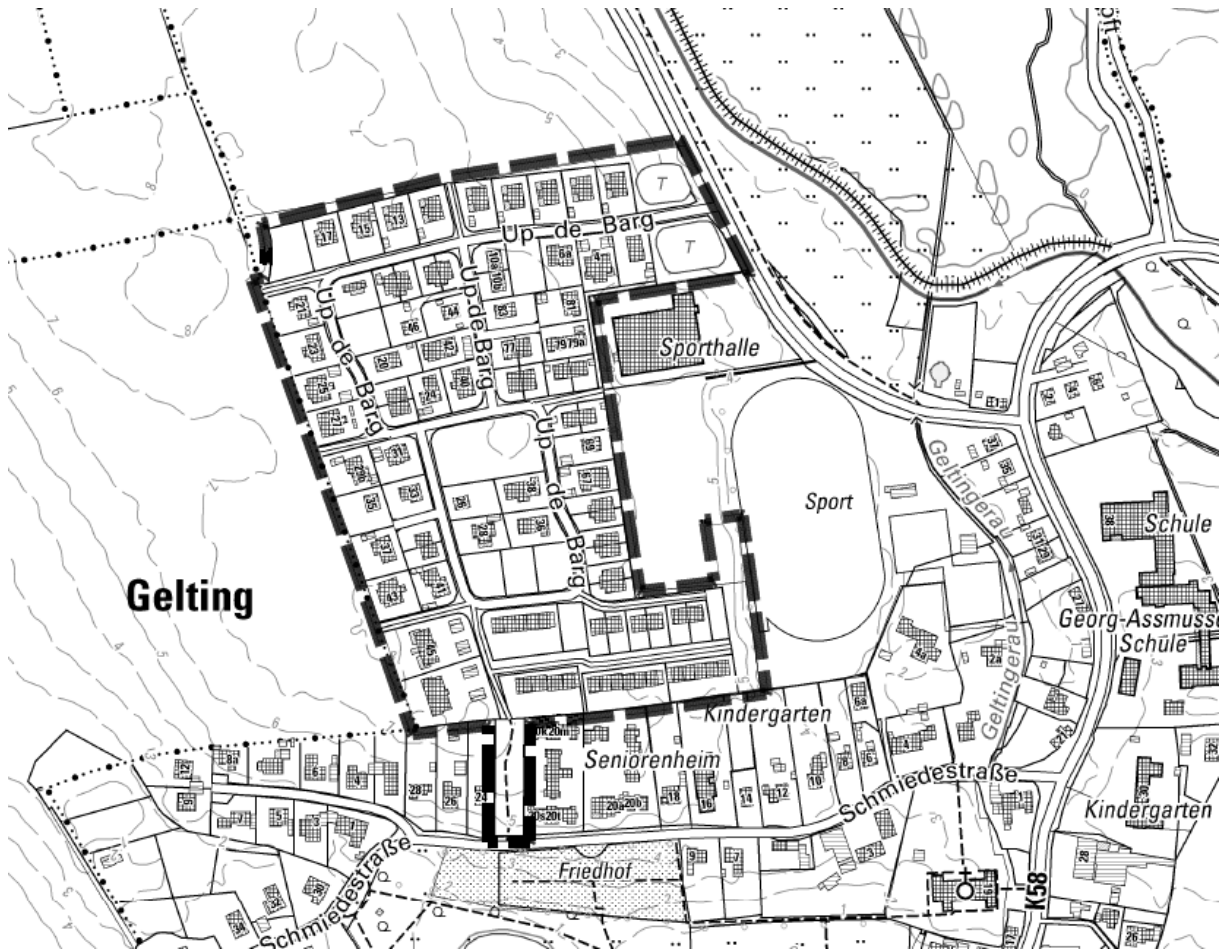


**PLANUNGSBÜRO**  
**FÜR STADT UND REGION**  
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
FON 0461 ▪ 254 81 FAX 0461 ▪ 263 48 INFO@GRZWO.DE

## 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 Haupteinfahrstraßen passt.“<sup>1</sup>

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.

---

<sup>1</sup> 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 und Stärkung des Dauerwohnens durch Beschränkung von Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) 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 / Vogelschutz) 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 aus<sup>2</sup>. 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

---

<sup>2</sup> 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).

Mit der nun vorgenommenen Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll das Planungsziel des Ursprungs-Bebauungsplans zur Entwicklung eines Wohngebiets mit Dauerwohnraum präzisiert werden. Daher wird klargestellt, dass Wohngebäude mit Dauerwohnungen zulässig sind. Dies impliziert, dass die Wohnungen Lebensmittelpunkt des jeweiligen Nutzers sind und somit Hauptwohnung bzw. Erstwohnsitz der jeweiligen Person. Daher soll auch deutlich die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung (Zweitwohnsitz) beschränkt werden, um der zunehmenden „Zweckentfremdung“ von Dauerwohnraum entgegen zu wirken. Da Nebenwohnungen die überwiegende Zeit des Jahres leer stehen, hat diese Art der Nutzung erhebliche Auswirkungen auf den Charakter eines Quartiers. Aus den genannten städtebaulichen Gründen erfolgt die Beschränkung von Nebenwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO. Die bauplanungsrechtliche Unterscheidung zwischen Haupt- und Nebenwohnung im Sinne von § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird hier als eindeutig definierte und abgrenzbare Unterart von Wohnnutzung verstanden. Auf dieser Grundlage erfolgt der Ausschluss von Nebenwohnungen.

Dies gilt nicht, wenn die Wohnung bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachweislich als Nebenwohnung genutzt wurde bzw. wenn die Wohnung sich bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Eigentum des Nutzers befand. Damit soll dem Vertrauensschutz Rechnung getragen werden, dass im Vertrauen auf eine bisher zulässige Nebenwohnnutzung eine Wohnung erworben wurde.

Darüber hinaus soll auch bei Verkauf oder bei Neuvermietung eine Nebenwohnnutzung durch die jeweils neuen Nutzer zulässig sein, wenn die Wohnung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bereits als Nebenwohnung genutzt wurde.

Durch diese Ausnahmeregelungen werden unbeabsichtigte Härten vermieden, ohne dass hierdurch die Wirkung der Festsetzung zum Ausschluss zusätzlicher Nebenwohnungen unterlaufen wird.

## 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 Ausgleichsverpflichtung 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