

SATZUNG
DER GEMEINDE KELLENHUSEN
ÜBER DIE SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG FÜR DEN FREMDENVERKEHR
(Fremdenverkehrssatzung)

Präambel:

Aufgrund des § 22 BauGB (in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015, BGBl. I S. 1474, geändert) und § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein (in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVOBl. 2003, 57, zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 07.07.2015, GVOBl. S. 200, 203; wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kellenhusen vom 15.12.2015 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für die Bereiche des Ortsteils Kellenhusen, die auf dieser Satzung als Anlage beigefügten Plankarte mit Blockmarkierung umrandet dargestellt sind.

Die Plankarte ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Genehmigungspflicht

Für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen die Begründung oder Teilung von

1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz),
2. Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (§ 30 Wohnungseigentumsgesetz),
3. und von Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 Wohnungseigentumsgesetz)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 Baugesetzbuch.

§ 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

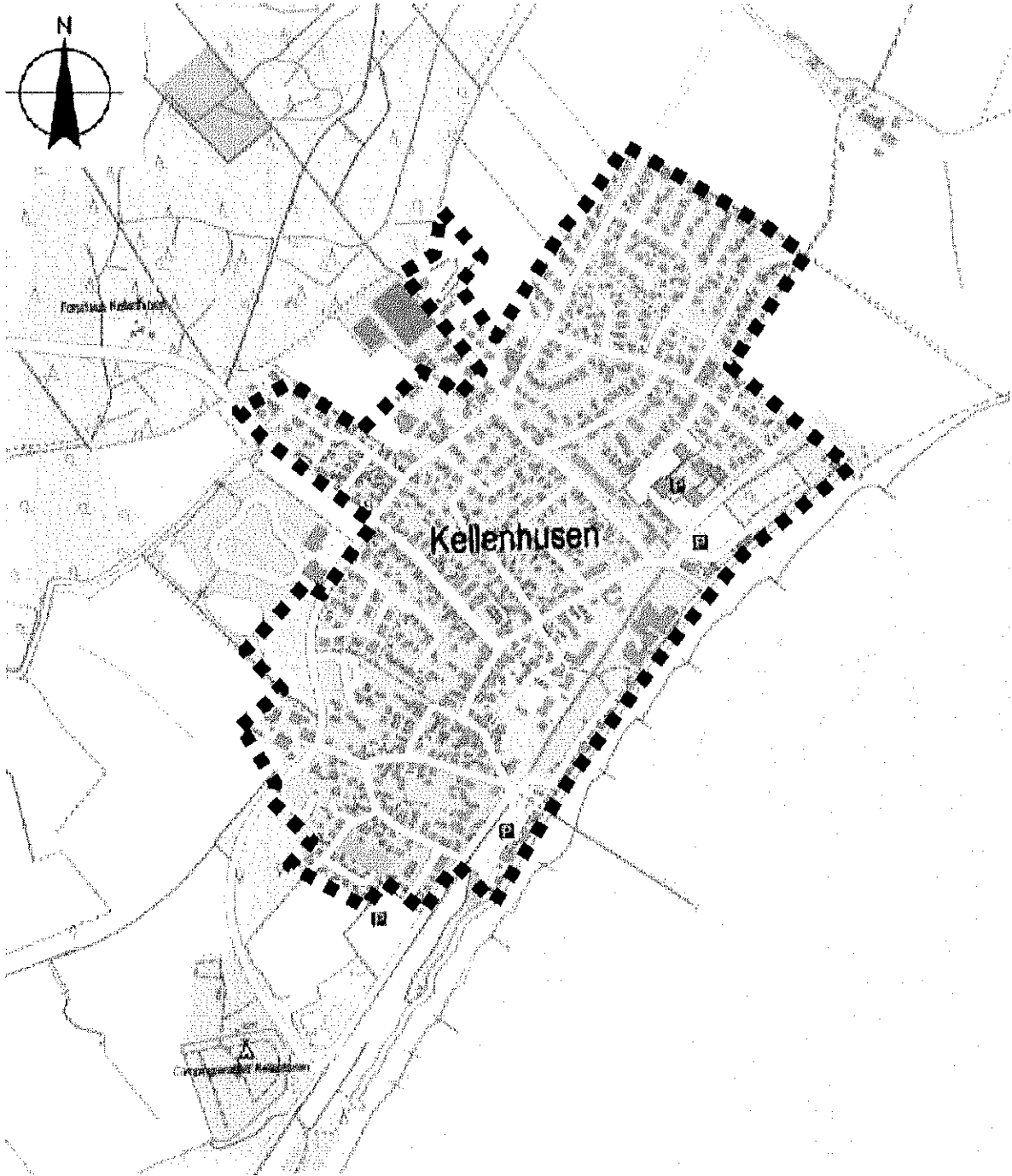
Kellenhusen, den 16.12.2015



Gemeinde Kellenhusen
Der Bürgermeister


(Carsten Nebel)

Anlage - Plankarte:



BEGRÜNDUNG
ZUR SATZUNG DER GEMEINDE KELLENHUSEN
ÜBER DIE SICHERUNG DER ZWECKBESTIMMUNG FÜR DEN FREMDENVERKEHR
(Fremdenverkehrssatzung)

I. Rechtslage seit In-Kraft-Treten des Baugesetzbuches (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) (in der Fassung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015, BGBl. I S. 1474, geändert) ermöglicht durch den § 22 („*Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion*“) die Einführung eines Genehmigungsvorbehaltes für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum i. S. § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

II. Verfahrensgang

Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2015 beschlossen, für die Ortslage Kellenhusen ein Satzungsverfahren durchzuführen. Planerische Zielsetzung der Satzung ist die Sicherung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

III. Geltungsbereich der Satzung

Voraussetzung für den Erlass einer Satzung nach § 22 Abs. 1 BauGB ist die Zweckbestimmung des betreffenden Gebietes für den Fremdenverkehr.

Zwar verfügt die Ortslage Kellenhusen derzeit nicht über flächendeckende Bebauungspläne, die Bereiche als Kurgebiet, Gebiet für die Fremdenbeherbergung oder Wochenend- und Ferienhausgebiet ausweisen, die Ortslage Kellenhusen ist aber durch die bestehenden Beherbergungsbetriebe, Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung und Ferienwohnungen geprägt. Auf die weiteren Erläuterungen unter dem Abschnitt „*Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr*“ wird verwiesen. Die Ortslage Kellenhusen erfüllt damit die Merkmale eines sonstigen Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion i. S. § 22 Abs. 1 BauGB.

IV. Entwicklung des Fremdenverkehrs im Ortsteil Kellenhusen

Die Gemeinde Kellenhusen als Ostseeheilbad liegt direkt an der Ostseeküste und ist Teil eines in sehr hohem Maße genutzten Fremdenverkehrsgestaltungsraumes.

Die historische Entwicklung des Fremdenverkehrs in Kellenhusen zeichnete sich durch die Privatvermietung aus. Die in Kellenhusen sesshafte Wohnbevölkerung erkannte den Bedarf an Unterkünften für erholungssuchende Kurgäste und stellte zunächst Fremdenzimmer zur Verfügung, die ohne bauliche Veränderungen und ohne nennenswerte Investitionen herzurichten waren.

Nachdem sich der Fremdenverkehr immer mehr entwickelte und zu einer festen Erwerbsquelle wurde, passten sich die heimischen Vermieter/-innen den gestiegenen Ansprüchen der Gäste an. Der Trend führte von der einfachen Zimmervermietung zur modernen Ferienwohnung zum Selbstbewirtschaften. Die Vermieter/-innen bauten in ihre Häuser moderne Ferienwohnungen ein, die den Gästen ganzjährig angeboten wurden.

Eine Verlängerung der eigentlichen Saison und eine erhöhte Nachfrage für die Monate der Vor- und Nachsaison konnte durch die verstärkten Aktivitäten der Kurverwaltung erreicht werden. Vermehrt wurden insbesondere jüngere Einwohner in die Lage versetzt, die Vermietung an Kurgäste als finanzielles Standbein für den Erwerb eines Grundstückes und den Bau eines Eigenheims zu nutzen. Eine städtebaulich zu begrüßende Entwicklung setzte

ein. Für die heimische Bevölkerung wurde Wohnraum geschaffen, gleichzeitig wurde der Fremdenverkehr zum Wohle des Ortsteils Kellenhusen und zum Wohle der erholungssuchenden Gäste aus landschaftlich und klimatisch benachteiligten Gebieten Deutschlands gefördert.

Eine Verödung der Gemeinden, durch leer stehende Häuser, die ausschließlich als Zweitwohnsitz genutzt wurden, trat zunächst nicht ein. Es blieb gewährleistet, dass die geschaffenen Ferienwohnungen einem ständig wechselnden Personenkreis zur Verfügung standen und die Ortslage Kellenhusen seiner Aufgabe als Erholungsgebiet für die Bevölkerung in Deutschland gerecht wurde.

Diese städtebaulich gewünschte Entwicklung hielt bis etwa 1970 an. Die in dieser Zeit dann verstärkt eintretende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, besonders seitens der Kurgäste, die sich eine eigene Ferienwohnung im Ortsteil Kellenhusen bzw. der Ostsee sichern wollten. Das geringe Potential an Baugrundstücken förderte dann zusätzlich die Bildung von Wohnungseigentümer-Gemeinschaften, mit der Folge, dass die Grundstückspreise empor schnellten und Ausmaße annahmen, die eine Bebauung in der gewünschten Form (Bebauung durch bodenständige Bürger mit Fremdenvermietung) ausschlossen.

V. Zweckbestimmung des Ortsteils Kellenhusen für den Fremdenverkehr

Die Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr ist in Gebieten gegeben, die durch Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude mit Fremdenbeherbergung bzw. Ferienwohnungen geprägt sind. Insgesamt befinden sich in der Ortslage Kellenhusen 4 Hotels, die sich auf die Beherbergung von Kurgästen spezialisiert haben.

Zudem werden Zimmer mit Frühstück von Privatvermietern und -vermieterinnen angeboten und es ist eine Vielzahl von Ferienwohnungen zum Selbstbewirtschaften vorzufinden.

Die Dominanz der Zweitwohnung wird aus folgenden Zahlen deutlich. So waren in der Gemeinde am 10.12.2015 insgesamt 1.031 Einwohner mit ihrem Haupt- oder ihrem alleinigen Wohnsitz gemeldet und 470 mit Nebenwohnsitz (Quelle Einwohnermeldeamt 10.12.2015). In 2015 werden 966 Wohnungen zumindest zeitweise als Zweitwohnung vorgehalten.

Diese Zahlen verdeutlichen, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung durch den Fremdenverkehr eine weitere Ausweisung von Zweitwohnungen aus städtebaulicher Sicht zwingend verhindert werden muss.

Im Übrigen trägt die Gemeinde Kellenhusen mit Erlass dieser Satzung den Forderungen aus dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (hier Nahbereich Grube) Rechnung. Hiernach sind gemeindlicherseits Maßnahmen zur Regelung der Zweitwohnungsproblematik zur Erzielung einer ausgewogenen Fremdenverkehrs-, Beherbergungs- und Gastronomiestruktur zu treffen.

VI. Ziel der städtebaulichen Entwicklung

Die Gemeinde Kellenhusen will durch die Grundzüge ihrer Bauleitplanung die Attraktivität der Ortslage Kellenhusen für den Fremdenverkehr erhöhen und dadurch gewährleisten, dass dieser ein beliebtes Ziel für Urlaubsgäste bleibt. Gewünschtes Ziel ist nicht nur die Stabilisierung der Übernachtungszahlen, sondern deren Steigerung. Diesbezügliche Aktivitäten der Kurverwaltung, aber auch eigene Initiativen der auf den Fremdenverkehr eingestellten Gewerbetreibenden zielen auf eine Verlängerung der Saison und auf eine Ausweitung der noch nicht ausgelasteten Monate der Vor- und Nachsaison hin. Durch die Stabilisierung und Erhöhung der Übernachtungszahlen wird die heimische Wirtschaft gestärkt und ihr wird das Fundament für ein ganzjähriges Bestehen geschaffen. Die Probleme, dass Gewerbetreibende mit nur wenigen Saisonmonaten kaufmännisch kalkulieren müssen, können so vermindert werden. Durch den Erhalt der Betriebe bleibt die ausreichende Versorgung der Gäste in den Spitzenmonaten gesichert.

Ausschließlich als Zweitwohnung genutzte Wohnungen gefährden wegen ihrer geringen Belegungszeit diese Zielsetzung. Ferienwohnungen, die auf diese Weise dem Fremdenverkehrspotential entzogen werden, können nicht in anderen Baugebieten neu geschaffen werden, da es in der Ortslage Kellenhusen kaum freie Bauflächen gibt, die Ausweisung von neuen Baugebieten aufgrund planungsrechtlicher Gegebenheiten nicht möglich und nicht gewünscht ist und es somit keine Standortalternativen für neue Ferienwohnungen gibt. Die als Folge der nach Umwandlung und Veräußerung häufig nur noch temporären Nutzung der Ferienwohnungen zu erwartende „Verödung“ von Teilen des Ortes soll verhindert werden. Eine solche Entwicklung ist kennzeichnend für Bereiche, in denen durch Wohnungseigentum Zweitwohnsitze geschaffen werden, die nur während der attraktiven Saisonmonate genutzt werden und während der verbleibenden Jahreszeit leer stehen. Zudem gelten genehmigte Zweitwohnungen im Sinne der Landesplanung als Wohnungen und werden somit ebenfalls der Entwicklungsmöglichkeit für Baugebiete für Bürger der Gemeinde entzogen. Auch diese Entwicklung ist städtebaulich nicht gewollt.

VII. Zielsetzung der Satzung:

Ziel der Gemeinde Kellenhusen ist, die Ortslage Kellenhusen für Zwecke des Fremdenverkehrs zu sichern. Der Entzug von Wohnungen durch die Bildung von Wohnungseigentum und die anschließende Nutzung als Zweitwohnsitz kann zu einer Verminderung des Ferienwohnungspotentials führen. Aufgrund landesplanerischer Zielsetzungen, den Aussagen des Flächennutzungsplanes, und des Umstandes, dass die Entwicklung reiner Zweitwohnungen die Grenze ihrer Belastbarkeit erreicht hat, kann dieses fehlende Potential nicht durch die Ausweisung neuer Baugebiete ausgeglichen werden.

In Kellenhusen sind durch die vorhandenen Zweitwohnungen Teilbereiche des Ortes bereits dem Fremdenverkehr entzogen worden. Durch den Genehmigungsvorbehalt soll sichergestellt werden, dass diese Entwicklung nicht auf Beherbergungsbetriebe übergreift, die sich zum Teil für die Bildung von Wohnungseigentum anbieten. Auch soll verhindert werden, dass bestehende Häuser durch eine geänderte innere Raumaufteilung zu selbständigen Wohnungen mit anschließender Nutzung als Zweitwohnsitz umfunktioniert werden. Gleiches gilt für noch nicht bebaute Grundstücke und Grundstücksteile.


Die Praxis der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass auch die zunächst begrüßenswerte Errichtung von Mehrfamilienhäusern für geplante Dauerwohnungen, der nachträgliche Einbau einer zweiten oder auch mehrerer Wohnungen für Kinder oder aber auch die oft unvermeidliche Aufteilung von Grund- oder Wohnungseigentum zum Zwecke der Erbaueinandersetzung zu städtebaulichen Missständen führen.

Die Vergangenheit hat auch gezeigt, dass selbst Wohnungen, die zunächst ausschließlich für eigene familiäre Zwecke geplant, später, bei Änderung der familiären Verhältnisse, zu Zweitwohnungen umfunktioniert worden sind. Diese Entwicklung ergibt sich z. B. automatisch in den Fällen, in denen die Kinder nach Beendigung ihrer Ausbildung oder ihres Studiums einen Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde Kellenhusen aufnehmen und dann zur Schaffung ihrer neuen Existenz an einer Verwertung der Immobilie interessiert sind. Da eine Vermietung aufgrund der Entfernung und der damit verbundenen Umstände uninteressant bleibt, wird in aller Regel ein Verkauf angestrebt.

Kellenhusen, 16.12.2015



Gemeinde Kellenhusen
Der Bürgermeister


(Carsten Nebel)