

# Niederschrift

Über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Pellworm am 09.11.2020 im Bürgerhus der Gemeinde Pellworm.

Beginn                      12:33 Uhr                      Ende                      14.56 Uhr

Anwesenheit:

Ausschuss

Vorsitzender :            Marc Lucht  
                                  Hauke Zetl  
                                  Martin Jansen  
                                  Momme Jensen  
                                  Thore Petersen  
                                  Carl Michael Römer  
                                  Dennis Bütter ab 12.39 Uhr

Gemeinde-  
vertretung:

Astrid Korth Bgm.  
Katrín Knudsen  
Rolf Holsteiner

Weitere

Teilnehmer:            Mathias Schikotanz/ Bauingenieur KTS Pellworm  
                                  Katharina Strödel/ Bauverwaltung Amt Pellworm  
                                  Burkhard Jansen/ Kreisbauverwaltung  
                                  Sandra Rhode LVB  
                                  Diana Johns/Protokoll

Öffentlichkeit:        -

**TOP 1:            Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit, sowie über Änderungsanträge zur Tagesordnung.**

Der Ausschussvorsitzende Marc Lucht begrüßt die Anwesenden. Die Beschlussfähigkeit und die form- und fristgerechte Einladung werden festgestellt. Der Bauausschluss beschließt, als NEU TOP 6 den Punkt „17. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise“ und als NEU TOP 7 den Punkt “Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 für den Bereich –Alte Kirche-Teilbereich 3- (Klostermitteldeich 14); hier: Anfrage Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Pellworm“ einzufügen. Die anderen Tops verschieben sich entsprechend.

**TOP 2: Bürgerfragestunde**

-keine-

**TOP 3: Feststellung der Niederschrift über die Sitzung vom 04.09.2020**

Martin Jansen möchte in der Niederschrift unter TOP 8, Sachstand Inselfleischerei, vermerkt haben, dass die Initiatoren versuchen, eine Gesellschaftsform zu finden, um die Förderfähigkeit sicherzustellen.

*Ohne weitere Einwände wird die Niederschrift des Bau- und Umweltausschusses vom 04.09.2020 einstimmig festgestellt.*

**TOP 4: Bericht des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende Marc Lucht berichtet über folgende Termine und Sachstände:

Naturstadt: Pellworm ist einer von 40 Gewinnern. Die Preisverleihung fällt Corona bedingt aus. Stattdessen soll es am 25.11.2020 Pressemitteilungen der Gemeinden geben. (Projektstart 2021)

Vogelkoje: Schließung ab 1.1.2021. Bis dann laufen die Pflegearbeiten. Das Inventar ist reparaturbedürftig. Da die Vogelkoje aber momentan geschlossen ist, soll vorerst nichts repariert werden.

Biosphäre: Die Bürgerversammlung, welche am 25.11.2020 stattfinden sollte wurde Corona bedingt auf Februar 2021 verschoben. Änderungswünsche am Rahmenplan sollen jedoch bis zum 18.11.2020 an das Nationalparkamt gegeben werden. Der Gemeinderatsbeschluss soll, so Corona bedingt möglich, nach der Bürgerversammlung erfolgen.

Deichbau Westerkoog: Die Baugrunduntersuchungen haben stattgefunden. Das Vorhaben ruht jedoch momentan. Die Planer wurden vorerst zur Warft Verstärkungen auf die Halligen abgezogen.

**TOP 5: Abstimmung Logo „Insektenfreundliche Insel“**

Es liegen mehrere Entwürfe von „Natur erleben“ vor. Der Ausschuss entscheidet sich für die Variante 3.B. Das Insekt soll jedoch in bunten Farben dargestellt werden. Die Protokollführerin gibt die Entwürfe mit der Entscheidung an die Projektmanagerin Silke Backsen weiter.

**TOP NEU 6: 17. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise**

<b>Zuständiges Beschlussorgan</b>		
Gemeindevertretung Pellworm		
<b>Beschlussfolge</b>		
Ausschuss: BA Gemeindevertretung: n.n.	Vorberatung	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entscheidung	<input type="checkbox"/>
<b>Bezeichnung der Vorlage</b>		
Beschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans; hier: Beschluss zur weiteren Vorgehensweise		
<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel:  Haushaltsmittel sind im laufenden Haushalt vorhanden: Ja bei Produktsachkonto: <a href="#">Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.</a>  Nein, <input type="checkbox"/> müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden <input type="checkbox"/> müssen über einen Nachtrag bewilligt werden <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben ist für den Haushalt des nächsten Jahres vorzusehen.	Ja	<input type="checkbox"/>
	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>

**Sachdarstellung und Begründung:**

Die Gemeinde Pellworm hat am 10.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, für das gesamte Gemeindegebiet (für 54 Einzelstandorte) gefasst.

Grundlage für eine bauplanungsrechtliche Lösung einer geordneten Entwicklung der Außenbereichslagen ist der 2019 abgeschlossene „Rahmenplan Außenbereich Pellworm - Nutzungsperspektiven für landschaftsprägende Siedlungsstandorte im Außenbereich-“ (s. Anlage).

Am 23.06.2020 hat sich das Innenministerium zu dem Vorhaben geäußert:

„Eine alle 54 Warften umfassende pauschale Änderung des Flächennutzungsplans, wie von der Gemeinde beabsichtigt, wird seitens des Innenministeriums nicht mitgetragen. Vielmehr müsse unter dem Gesichtspunkt der Wahrung und Fortentwicklung der Kulturlandschaft anlass- und vorhabenbezogen geplant werden. Seitens des Kreises wurde vorgeschlagen, die 54 Eigentümer hinsichtlich ihrer Pläne für die nächsten 5 Jahre zu befragen. Danach solle eine FNP-Änderung lediglich für die aktuellsten 5 bis 15 Vorhaben erfolgen, für die gesichert ist, dass die Neu- und Wiedernutzung und die beabsichtigte Bebauung der Warft den baukulturellen Anforderungen gerecht werden kann. Als Planungsgerüst kann dabei auf die Vorarbeiten des Warftenkonzepts zurückgegriffen werden, die jedoch im Sinne einer Zielkonzeption weiterentwickelt werden müssen. Im Zuge dessen ist die Entwicklung eines „Style-guides“ zur verträglichen Weiterentwicklung warftentypischer Bauformen zu entwickeln. In der Begründung zum FNP sollen die 54 für eine Weiterentwicklung vorgesehenen Warftenstandorte dann als Anlage aufgenommen werden. Im

Einzelfall ist ein Bauinteressent mit einer unspezifischen Bauidee auf den geplanten Siedlungsansatz in Tammensiel zu verweisen.

Seitens des Innenministeriums werden die folgenden Arbeitsschritte bzw. „Leitplanken“ für die Umsetzung zukünftiger Vorhaben als notwendig erachtet:

1. Anlass für die Planaufstellung ist ein konkretes Vorhaben, welches in den nächsten 5 Jahren umgesetzt werden soll
2. Es erfolgt eine Einzelfallbetrachtung hinsichtlich Nutzungskonzept und vorhandener Bausubstanz
3. Die vorhandenen, typischen Kubaturen sollen weitestgehend erhalten bleiben.
4. In Ausnahmefällen sollen im Rahmen gewerblicher Nachnutzungen maßvolle Ergänzungen stattfinden können, bei Ferienwohnprojekten ist von einer zusätzlichen, gesonderten Errichtung von Ferienwohnhäusern abzusehen.
5. Bei Wohnvorhaben ist ausschließlich Dauerwohnen festzuschreiben.
6. Bebauungspläne sollten im Hinblick auf den konkreten Vorhabenbezug der Planung grundsätzlich im Parallelverfahren zur FNP-Änderung durchgeführt werden.
7. Bebauungspläne sollen in der Regel vorhabenbezogen aufgestellt werden (§ 12 BauGB).
8. Größere Vorhaben der Gewerbe- oder Siedlungsentwicklung sowie Vorhaben, die sich in die typische Warftenstruktur nicht einfügen lassen, sind grundsätzlich im Ortsteil Tammensiel zu realisieren.“

Das beauftragte Planungsbüro Methner hat hierzu bereits den Entwurf eines Kriterienkatalogs „Übersicht der Bewertungs-/Aufnahmekriterien von Standorten für die FNP-Änderung“ vorgelegt (s. Anlage). Dessen Inhalte den o.g. Vorgaben entsprechen.

Diese Kriterien sind gemeindlich zu verabschieden, denn daran sollen sich die zukünftigen Bauleitplanungen orientieren. Ebenfalls wird empfohlen den Kriterienkatalog, als Anlage, zum Gegenstand der Begründung des Flächennutzungsplanes zu machen.

Weitere Schritte:

Die Eigentümer der 54 Standorte, der höchsten Kategorie für eine weitere (bauliche) Entwicklung, sind zu kontaktieren.

Ihnen ist mitzuteilen, unter welchen Bedingungen eine Planung möglich ist und zugleich muss die Gemeinde in Erfahrung bringen, welche Eigentümer ernstes und belegbares Interesse zur Planung zeigen.

Ein entsprechendes Anschreiben mit zusätzlichen Informationen und ein einem Fragebogen liegt der Vorlage bei (s. Anlage).

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeinde stimmt dem Entwurf der Kriterienkatalog zu.

Oder aber:

Die Gemeinde stimmt dem Entwurf der Kriterienkatalog mit folgenden Änderungen zu:

...

2. Die Bauverwaltung wird beauftragt die Eigentümer der 54 Standorte, mittels vorliegendem Anschreiben und Fragebogen, zu kontaktieren.

3. Die Eigentümer sollen einen Monat Zeit für die Rücksendung der Unterlagen erhalten. Die Unterlagen werden von der Bauverwaltung ausgewertet. Die Ergebnisse werden dem Bauausschuss z.K. vorgelegt.

Anlagen:

- Rahmenplan Außenbereich Pellworm - Nutzungsperspektiven für landschaftsprägende Siedlungsstandorte im Außenbereich (Text)
- Rahmenplan Außenbereich Pellworm (Karte)
- Entwurf Kriterienkatalog

Entwurf Anschreiben mit Fragebogen und zusätzlichen Informationen

---

Katharina Strödel stellt die Beschlussvorlage und die Anlagen vor. Burkhard Jansen beantwortet Fragen das Baugesetz betreffend. Die Ausschussmitglieder interessieren sich vor allem für

- Das Verhältnis zwischen Dauerwohnraum und Ferienwohnungen (muss im Vertragsrecht geregelt werden).
- 60iger Jahre bauten anders bebaut werden kann (Einzelfallregelung, aber bei Umnutzung ist die Gestaltung begrenzt).
- Bebauung/Laden am Warft Fuß (Einzelfallregelung)
- Bauberatung ist praktisch Automatismus.
- Wenn Dachstuhl oder Statik erneuert werden muss, ist ein haus im Außenbereich unter Umständen verloren.
- Landwirtschaftliche Gebäude und die Umnutzung

Burkhard Jansen beantwortet die Fragen umfangreich. Oft müssen die Vorgänge einzeln betrachtet und auch beurteilt werden.

Dem vorgestellten Kriterienkatalog kann der Bauausschuss ohne Änderung folgen. Frau Strödel stellt das Anschreiben und den Fragebogen vor. Für die Angeschriebenen steht sie für persönliche Beratungsgespräche und Fragen jederzeit zur Verfügung. Es wird in das Anschreiben aufgenommen, dass es zwei Beratungstage auf Pellworm geben wird. Die Frist, der Rücksendung unter NR. 3 der Beschlussempfehlung, wird auf zwei Monate angesetzt. Das Anschreiben soll Anfang Januar verschickt werden, die Sprechstage werden auf Ende Januar terminiert.

*Mit diesen Ergänzungen empfiehlt der Bauausschuss die Beschlussvorlage einstimmig der Gemeindevertretung.*

**TOP NEU 7: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 für den Bereich –Alte Kirche-  
Teilbereich 3- (Klostermiteldeich 14); hier: Anfrage Aufstellung eines  
Bebauungsplanes in der Gemeinde Pellworm**

Zuständiges Beschlussorgan		
Gemeindevertretung Pellworm		
Beschlussfolge		
Ausschuss: BA Gemeindevertretung: n.n.	Vorberatung	<input checked="" type="checkbox"/>
	Entscheidung	<input type="checkbox"/>
Bezeichnung der Vorlage		
Beschluss zur Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 für den Bereich - Alte Kirche -Teilbereich 3- (Klostermiteldeich 14); hier: Anfrage Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gemeinde Pellworm		
Finanzielle Auswirkungen		
Wahrscheinlich erforderliche Haushaltsmittel:	Ja	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel sind im laufenden Haushalt vorhanden: Ja bei Produktsachkonto: <a href="#">Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.</a>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>
Nein, <input type="checkbox"/> müssen über-/außerplanmäßig bereitgestellt werden <input type="checkbox"/> müssen über einen Nachtrag bewilligt werden <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben ist für den Haushalt des nächsten Jahres vorzusehen. Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.		

Sachdarstellung und Begründung:

Planung

2012 wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FPlan) der Gemeinde Pellworm wirksam. Ziel war es verschiedene touristische Nutzung im Rahmen des Perlenketten-Konzeptes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde hat, für den Teilbereich 3 (Klostermiteldeich 14; Flur 27 FlSt. 14/2 u. 19/1), folgende Flächendarstellungen beschlossen:

1. Sondergebiet für Gewerblichen Tourismus
2. private Grünflächen - Spiel- und Freizeitwiese und
3. private Grünfläche - für Zelt- und Wohnmobilstellplatz

Gemäß der Begründung zum FPlan wurde festgehalten, dass das ehemalige Jugendseeheim des Landkreises Witzhausen/Werr-Meißner-Kreises an einen neuen Inhaber übergehen sollte.

Die geplante Nachnutzung für das Jugendheim und bestehende Spiel- und Sportflächen umfasste Unterkünfte für Reisegruppen, ein „Wattenmeerhus“ (eine Schutzstation mit Informationsmöglichkeiten über den Nationalpark Wattenmeer mit einer angegliederten kleinen Wohnung für die jeweiligen Betreuer der Schutzstation), ein Bistro, eine Kinderbetreuung für die Kinder der Inselgäste im Sommer, Spiel- und Sportflächen, je bis zu 5 Wohnmobil- und Zeltplätze und Infrastruktur in Form von Sanitärräumen und Kochgelegenheiten.

Ebenso wurde festgehalten: „Plätze für Wohnwagen oder die Möglichkeit zum Dauercamping sind an dieser Stelle nicht geplant und von der Gemeinde auch ausdrücklich unerwünscht.“

Im Verfahren wurde von der Landesplanung darauf verwiesen, dass parallel ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden solle, um die Nutzung zu sichern.

Bereits am 29.09.2011 wurde die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 für den Bereich „Alte Kirche -Teilbereich 3-“ gefasst. Jedoch wurde das Verfahren nicht weitergeführt.

#### Aktuelle Situation

Der Antragsteller hatte im Rahmen einer Genehmigung 2011 die „Errichtung eines Stellplatzes für 5 Wohnmobile und 2 Zelte sowie die Umnutzung Speiseraum zum Bistro und Infostand“ umgesetzt.

Die darin aufgeführten Auflagen wurden dabei gar nicht/ nur teilweise umgesetzt. Bereits 2013 wurde bekannt, dass über die Genehmigung hinaus Erweiterungen vorgenommen wurden. Der Kreis wurde hier im Rahmen seiner bauaufsichtlichen Tätigkeit aktiv.

Eine Nachtragsgenehmigung konnte der Kreis aufgrund einer fehlenden planungsrechtlichen Grundlage nicht erteilen.

Der Antragsteller möchte zur wirtschaftlichen Fortführung seiner Anlagen die vorhandene Nutzung erweitern und neue touristische Angebote schaffen.

Eine Übersicht des genehmigten Bestandes und der Erweiterungsabsichten entnehmen Sie bitte beigefügter Übersicht (Anlage 2) sowie seiner Vorhabenumschreibung (Anlage 1).

Der Antragsteller hat verschiedene Entwicklungsabsichten auf seinem Grundstück und möchte diese gern planungsrechtlich sichern.

Der nun eingereichte Antrag umfasst sowohl die Inhalte des Nachtrags, geht aber auch darüber hinaus.

Eine erste Stellungnahme der Landesplanung und des Kreises Nordfriesland (FD Bauen und Planen) liegen vor und sind der Vorlage als Anlage (Anlage 3) beigefügt.

#### Weitere Verfahren

Die Gemeinde muss nun darüber beraten, ob Sie der Anfrage zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, zur Umsetzung eines Vorhabens am Klostermitteldeich 14, zustimmen kann und in welcher Form.

Sollte sich die Gemeinde für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entscheiden, ist zunächst der Vorhabenumfang mit dem Vorhabenträger abschließend abzustimmen und ihm das Verfahren und Verpflichtungen zu erläutern.

Im Weiteren wäre dann der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 zu wiederholen, bekannt zu machen und die Bauleitplanung somit auf den Weg zu bringen. Parallel ist von der Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag zu beraten, der die Kostenübernahme der Planung durch den Antragsteller/Vorhabenträger regelt.

Unter der Berücksichtigung, der vorliegenden Entwicklungsabsichten ist neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig. Hier gelten die ebenfalls o.g. Bedingungen zur Kostenübernahme.

Sollte sich die Gemeinde gegen eine Bauleitplanung entscheiden wäre dies der Unteren Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland mitzuteilen.

Parallel würde das Verfahren des Bebauungsplan Nr. 11 mit Aufstellungsbeschluss vom 29.09.2011 durch die Bauverwaltung des Amtes Pellworm abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde spricht sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus. Unter den folgenden Bedingungen:

Oder aber:

Die Gemeinde lehnt die Anfrage des Bauherrn ab.

2. Die Bauverwaltung wird beauftragt der Unteren Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.
3. Die Bauverwaltung wird beauftragt den Bauherren das Ergebnis der Entscheidung mitzuteilen.

Anlagen:

- Anfrage
  - Übersicht Bestand – Anfragevarianten
  - Stellungnahme der Landesplanung, des Kreis Nordfriesland (FD Bauen und Planen) und der Bauverwaltung
- 

Frau Strödel stellt die Beschlussvorlage und den Sachstand vor. Es soll kein Dauercamping möglich werden. Hinweis vom Kreis: Dem Vorhabenträger sollen seine Rechte und Pflichten sehr deutlich gemacht werden. Die Ausschussmitglieder diskutieren kontrovers über den Vorgang. Der Campingplatz und das Gebäude im Allgemeinen ist eine Bereicherung für Pellworms Tourismus. Illegales (mehr Campingplätze als genehmigt gebaut) nachträglich zu legalisieren, außeracht zu lassen, das Auflagen nicht umgesetzt wurden und dies nun nachträglich durch eine Genehmigung mit einer Wertsteigerung zu belohnen, finden viele Ausschussmitglieder problematisch. Die Beschlussempfehlung wird bis auf weiteres vertagt. Es sollen Gespräche geführt werden. Wiedervorlage auf der Tagesordnung einer zukünftigen Bauausschusssitzung.

**TOP 8:           Anfragen der Ausschussmitglieder**

Es wird angefragt, ob der Glasfaserausbau weitergeführt wird oder ob das Programm eingestellt wurde. Die Bürgermeisterin und der Ausschussvorsitzende erkundigen sich bis zur nächsten Versammlung des Ausschusses beim Projektmanagement.

**TOP 9:           Bürgerfragestunde**

*-keine-*

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Ausschussvorsitzende Marc Lucht um 14:56 Uhr die Sitzung.