

Niederschrift

Über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Gemeinde Pellworm am Mittwoch, den 29.02.2024 um 20.00 Uhr im Sitzungsraum in der Gemeindeverwaltung.

Beginn	20:05 Uhr	Ende ÖT	20:47 Uhr
		Ende NÖT	22:21 Uhr

Anwesenheit:

Ausschuss-
vorsitzender:

Nico Nommsen
Axel Breiter für Dirk Peterssen
Ernst Dethlef Knudsen für Carl Michael Römer
Astrid Korth für Dethlef Dethlefsen
Dennis Bütte ab 20:07 Uhr
Felix Leitermann für Sven Jensen

Gemeinde-
vertretung:

Rolf Holsteiner
Ingrid Iben Schikotanz

Weitere
Teilnehmer:

Daniel Herrmann/ Bauverwaltung per ViKo
Sabrina Dolch/ Bauverwaltung per ViKo
Diana Johns/Protokoll

1 Besucher

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

Der Ausschussvorsitzende Nico Nommsen begrüßt die Anwesenden. Die Beschlussfähigkeit und die form- und fristgerechte Einladung werden festgestellt. TOP 8 wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten.

TOP 2: Einwohnerfragestunde

-keine-

TOP 3: Feststellung über die Niederschrift der Sitzung vom 24.01.2024

Das Protokoll wird einstimmig festgestellt.

TOP 4: Bericht des Vorsitzenden

Der Vorsitzende Nico Nommsen berichtet über folgende Termine und Sachstände:

- Bereisung am 27.03.24 Gud Yard. Die Bepflanzung ist gemäß der Baugenehmigung vorhanden. Die zu bepflanzenden Abschnitte sind also vorschriftsmäßig bepflanzte.
- Die Buswendeschleife soll gepflastert werden. Favorisierter Zeitraum hierfür sind die Sommerferien.
- Der Beschluss, zu dem vor einigen Jahren an der Spülkuhle geplanten Hubschrauberlandeplatz an der Spülkuhle, wurde aufgehoben.
- Daniel Hermann bereitet die B-Plan Änderung Abenteuerspielplatz vor
- Der Bauhof soll als Ausbildungsbetrieb anerkannt werden. Die Gemeinde stellt den Antrag. Die Personalabteilung kümmert sich seit dem positiven GV- Beschluss. Die genaue Berufsbezeichnung der Auszubildenden heißt nun Straßenwärter*in, Fachrichtung Bauhof. Zu der Ausbildung gehört ein LKW-Führerschein, welcher für den Ausbildungsbetrieb sehr kostenintensiv ist. Wenn der Betrieb anerkannt ist und Auszubildende gefunden werden muss vermutlich eine Kooperation mit dem Bauhof Husum eingegangen werden, um alle Lernfelder abdecken zu können.
- Nach der Beurteilung des Baumgutachters sind einige hohe Bäume auf dem Gemeinde-Weg zur neuen Kirche entnommen worden. Hierzu gab es Beschwerden, dass der typische Allee-Charakter des Weges verloren geht und eine Neuanpflanzung stattfinden soll. Es wird besprochen, dass etwas Kleineres, Hochstämmiges gepflanzt werden soll, da der Weg sehr schmal ist. Von der Bepflanzung der rechten Seite entlang des Grabens soll abgesehen werden.
- Die Straße zum Lindenhof ist in sehr schlechtem Zustand und soll bei der Schau der Gemeindestraßen mitbetrachtet werden.

TOP 5: Bericht der Verwaltung

Daniel Herrmann berichtet von einem baurechtlichen Austausch mit der Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland:

Thema: Ferienwohnungen im unbeplanten Innenbereich

Die Bauaufsicht beurteilt Baugrundstücke im unbeplanten Innenbereich, welche sich aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 2 BauGB in einem der typisierten Baugebiete entsprechenden Gebiet befinden, nach der Prämisse, den vorhandenen Gebietstypus vor einem „umkippen“ zu bewahren, umso das Wohnen zu schützen. In Bezug auf die Genehmigung von Ferienwohnungsnutzungen bedeutet dies, dass Ferienwohnungen - bspw. wie in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet - nur soweit nachgenehmigt werden, wie dies in diesen Gebieten zulässig wäre. Eine Änderung des Gebietscharakters z.B. in ein Mischgebiet wird somit vermieden. Dies hat aber auch zur Folge, dass die Möglichkeiten zur Legalisierung von Ferienwohnung im Wege einer baurechtlichen Genehmigung zur Nutzungsänderung begrenzt sind.

Ein Grundsatzbeschluss der Gemeinde für oder gegen das Nachgenehmigen von Ferienwohnungen würde laut Bauaufsicht an dieser Genehmigungspraxis nichts ändern. Eine Baugenehmigung kann nur

nach den geltenden Vorschriften erteilt werden.

Allerdings gibt es bzgl. der Auslegung des Baurechts zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Ferienwohnungen in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 Abs. 2 BauGB unterschiedlich restriktive Auffassungen. Dies möchte die Bauverwaltung nochmal überprüfen, um ggf. sich für eine von gemeindlicher Seite präferierte Genehmigungspraxis aussprechen zu können. Grundsätzlich ist und bleibt die Bauaufsicht des Kreises Nordfriesland in ihrer Genehmigungspraxis unabhängig von gemeindlichen Willensbekundungen, das Baurecht ist für sie maßgebend.

Laut Bauaufsicht wäre eine Bauleitplanung, welche die Zulässigkeit von Ferienwohnungen klar regelt und bspw. über unbeplante Innenbereiche gelegt werden würde, erforderlich. Dies würde allerdings nicht automatisch dazu führen, dass die Nutzung von rechtswidrigen Ferienwohnungen für den Zeitraum der Bauleitplanverfahren geduldet würde. Duldungszeiträume sind Einzelfallentscheidungen. Bei brandschutzrechtlichen Problemen ist eine Duldung unmöglich. Ein Verfahren für Bauleitplanung kann sich aber über mehrere Jahre ziehen.

Thema: Rahmenplan und unbeplanter Innenbereich

Für die Gemeinde wurde zwischen 2013 bis 2020 in Abstimmung mit der Bauaufsicht und der Landesplanung vom Planungsbüro Sven Methner ein informeller Rahmenplan entwickelt. Dieser Plan kategorisiert einmal die bebauten Warftstandorte im Außenbereich, um eine mögliche Entwicklungsperspektive über das Betreiben von Bauleitplanungen aufzuzeigen.

Zum anderen, stellt dieser Plan aber auch die vom Büro Sven Methner erkannten unbeplanten Innenbereiche gem. § 34 BauGB dar.

Eine bauliche Entwicklung im unbeplanten Innenbereich ist grundsätzlich deutlich einfacher und somit auch kostengünstiger als im Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerkstelligen. Die Bauverwaltung hat daher den Rahmenplan mit der Intention auf Überprüfung für die Anerkennung der unbeplanten Innenbereiche an die Bauaufsicht weitergegeben. Mit einem Ergebnis ist allerdings nicht in nächster Zeit zurechnen.

TOP 6: Anfragen der Ausschussmitglieder

-keine-

TOP 7: Einwohnerfragestunde

-keine-

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Ausschussvorsitzende Nico Nommsen um 20:19 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.