

## Niederschrift

Über die Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Pellworm am Donnerstag, den 28.03.2024 um 10.00 Uhr im Sitzungsraum in der Gemeindeverwaltung.

Beginn	20:04 Uhr	Ende ÖT	20:50 Uhr
		Ende NÖT	21:15 Uhr

Anwesenheit:

Ausschuss-  
vorsitzender:

Nico Nommsen  
Axel Breiter für Dirk Peterssen  
Ernst Dethlef Knudsen für Carl Michael Römer  
Dethlef Dethlefsen  
Dennis Bütter ab 20:07 Uhr  
Sven Jensen  
Bettina Eisert

Gemeinde-  
vertretung:

Astrid Korth/BGM  
Rolf Holsteiner ab 20:06 Uhr

Weitere

Teilnehmer:

Daniel Herrmann/ Bauverwaltung per ViKo  
Diana Johns/Protokoll  
Frank Dietz/ Bauverwaltung  
Christoph Heinemann/Städtebau  
Christoph Wessling/Bauleitplanung  
Gunnar ter Balk/Landschaftsarchitekt

2 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 9 wird unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten.

**TOP 2: Einwohnerfragestunde**

-keine-

**TOP 3: Feststellung über die Niederschrift der Sitzung vom 28.03.2024**

Das Protokoll wird einstimmig festgestellt.

**TOP 4: Bericht des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende Nico Nommsen berichtet über folgende Termine und Sachstände:

- Es fand eine Begehung des Gemeindeparkplatzes statt. Umschreibung Baulast, Bearbeitung bei der Bauverwaltung und Ing. Büro Methner.
- Ausschreibung Buswendeschleife- zwei Unternehmen haben teilgenommen. Auswertung der Angebote folgt.
- Ankündigung: 30.04.2024 Termin Workshop Neubaugebiet

**TOP 5: Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich des Abenteuerspielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche am Kaydeich (Flur 17; Flurstück 95/43; Gemarkung Pellworm) Hier: Empfehlungsbeschluss zur Abwägung der Stellungnahmen und des Satzungsbeschlusses**

Sachdarstellung und Begründung

Die Gemeinde Pellworm hat am 10.12.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich des Abenteuerspielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche am Kaydeich (Flur 17; Flurstück 95/43; Gemarkung Pellworm) beschlossen.

Planungsanlass Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 am 27.09.2016 hat die Gemeinde die baurechtlichen Voraussetzungen für einen Spielplatz am Kaydeich geschaffen. Allerdings hat sich im Rahmen der praktischen Spielplatznutzung herausgestellt, dass manche eigentlich sinnvollen und dem Spielplatz dienenden Nutzungsaspekte unberücksichtigt geblieben waren. So wurden folgende Bedarfe erkannt:

- Unterstand als Wetterschutz,
- Möglichkeit zur Unterbringung von mobilen Spielgeräten,
- Sanitäre Anlagen in nächster Nähe u.A. auch für Kleinkinder,
- Grillstelle.

Diese genannten Nutzungen dienen der Hauptnutzung Spielplatz und sollen somit baurechtlich zulässig werden.

## Verfahren

Für die Umsetzung der oben beschriebenen Planungsziele ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Das Verfahren wird gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben:

- Die Grundzüge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden durch diese 3. Änderung nicht berührt. Es handelt sich hier um eine geringfügige Nutzungserweiterung der öffentlichen Grünfläche mit dem Nutzungszweck - Spielplatz -. Die Nutzungserweiterung wird der Spielplatznutzung dienen und dieser untergeordnet sein.
- Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Für die zulässigen Vorhaben besteht keine Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegen.

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 27.02.2024 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erfolgte vom 22.03. bis 22.04.2024.

## Beschlussempfehlung

Im Rahmen der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen, welche eine wesentliche Änderung des Entwurfes und somit eine erneute Veröffentlichung notwendig machen würden. Im vorhergehenden Veröffentlichungszeitraum zu recht geforderte Anpassungen des Satzungsentwurfes konnten direkt eingearbeitet werden, sodass auf eine erneute Veröffentlichung verzichtet werden kann. Die Bauausschuss kann nun die Beschlussempfehlung geben, die Abwägung zu prüfen, die Satzung zu beschließen und die dazugehörige Begründung zu billigen.

1. Die während der Veröffentlichung des Entwurfs der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit hat der Bauausschuss geprüft. Es wird empfohlen, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, vom Abwägungsergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird empfohlen, die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 für den Bereich des Abenteuerspielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche am Kaydeich, bestehend aus dem Text (Teil B), als Satzung zu beschließen.
3. Es wird empfohlen, die Begründung zu billigen.
4. Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan ins Internet unter der Adresse

<https://www.nordfriesland.de/bauverwaltung-pellworm> eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

*-Einstimmig 7-Ja-Stimmen-*

**TOP 6:            **Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 18 „Neuer Wohnraum am Ilgrofweg“ und der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes Pellworm (Flur 10; Flurstück 40; Gemarkung Pellworm) Hier: Empfehlungsbeschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB****

#### Sachdarstellung und Begründung

Am 31.03.2021 hat die Gemeindevertreterversammlung Pellworm den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 18 und den Beschluss zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Insel Pellworm, im Ort Tammensiel. Es ist das Flurstück 40, der Flur 10, Gemarkung Pellworm, mit einer Größe von ca. 2,2 ha. Die Gemeinde Pellworm hat sich der Aufgabe angenommen, auch in Zukunft ausreichenden Wohnraum für jetzige und zukünftige Insulanerinnen und Insulaner bereitzustellen, für den es auch derzeit schon Defizite gibt. Der aktuelle Wohnungsmangel betrifft zunehmend Menschen, die bereits auf der Insel einer Tätigkeit nachgehen und hier keinen bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum finden. Mit diesem Vorhaben sollen gezielt Wohnungsbauangebote für diesen Adressatenkreis entwickelt werden. Bei einem ersten Workshop am 14. November im Sitzungsraum der Gemeinde mit Mitgliedern des Bauausschusses, der Bürgermeisterin und weiteren Vertretern der Gemeinde und den von der Amtsverwaltung beauftragten Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten und einer Vertreterin der Investitionsbank Schleswig-Holstein wurden die wichtigsten Ziele und Rahmenbedingungen zu dem Vorhaben diskutiert. Diese und weitergehende Erläuterungen sind in der Vorhabenbeschreibung vom 25.03.2024 zusammengefasst.

#### Planungsanlass

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabens gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Damit besteht für das Vorhaben ein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplans.

#### Beschlussempfehlung

Für diese Fläche am nordöstlichen Ortsrand sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen werden. Dabei wird der Fokus besonders auf folgende Punkte gelegt:

- Integration des Neubauprojektes in das Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ in Schleswig-Holstein
- Wohnen für Insulanerinnen und Insulaner mit der Schaffung anspruchsvoller, neuer Nachbarschaften mit einer möglichst heterogenen Bewohnerstruktur
- Differenzierte Wohnformen in kostengünstiger, ressourcenschonender, verdichteter Bauweise

- Möglichst barrierefrei und mit Einbindung von Wohnangeboten für ältere Menschen
- Innovatives Mobilitätskonzept
- Ausrichtung der städtebaulichen Strukturen und der Gebäudegestaltung an zukunftsfähigen Anforderungen zur Klimaanpassung (niedriger Versiegelungsgrad, mit hohem und ökologisch wertvollem Grünanteil, integriertem Regenwassermanagement, Verwendung von nachhaltigen Baustoffen, postfossiler Energieversorgung)

Darüber hinaus ist besonders auch die Thematik eines angemessenen Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Große Teile der Gemeinde Pellworm liegen bereits heute unterhalb des durchschnittlichen Meeresspiegels. Die Gemeinde wird absehbar mit einem weiter steigenden Meeresspiegel und zunehmend starken Sturmfluten konfrontiert sein. Im Rahmen der Neuentwicklung des Wohnquartiers wird der Auseinandersetzung mit Maßnahmen zur Verhinderung schädigender Einflüsse dieser Prozesse eine besondere Bedeutung zukommen. Das Projekt ist eine Initiative der Gemeinde Pellworm und wird durch die Investitionsbank SchleswigHolstein durch das Sonderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“ gefördert.

#### Verfahren

Für die Umsetzung der oben beschriebenen Planungsziele wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 sowie die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Bauleitverfahren werden gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Der nächste Verfahrensschritt stellt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für beide Bauleitpläne dar.

#### Beschlussempfehlung:

1. Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Billigung der Vorhabenbeschreibung zum o.g. Vorhaben.
2. Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB.

*-Einstimmig 7-Ja-Stimmen-*

#### **TOP 7:           Anfragen der Ausschussmitglieder**

-keine-

#### **TOP 8:           Einwohnerfragestunde**

Informationen zum Workshop am 30.04.24 werden erfragt. Es wird weitere Termine zur Öffentlichkeitsinformation geben.

Der Ausbau weiterer Fahrradwege soll derzeit nicht erfolgen. Der Fahrradverkehr ist zu gering,

zudem soll nach Fördermöglichkeiten Ausschau gehalten werden.

Es würde begrüßt, wenn die Gemeinde zukünftig bei der Planung nachhaltige Wärmegegewinnung berücksichtigt.

Mit einem Dank an die Anwesenden schließt der Ausschussvorsitzende Nico Nommsen um 20:50 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.