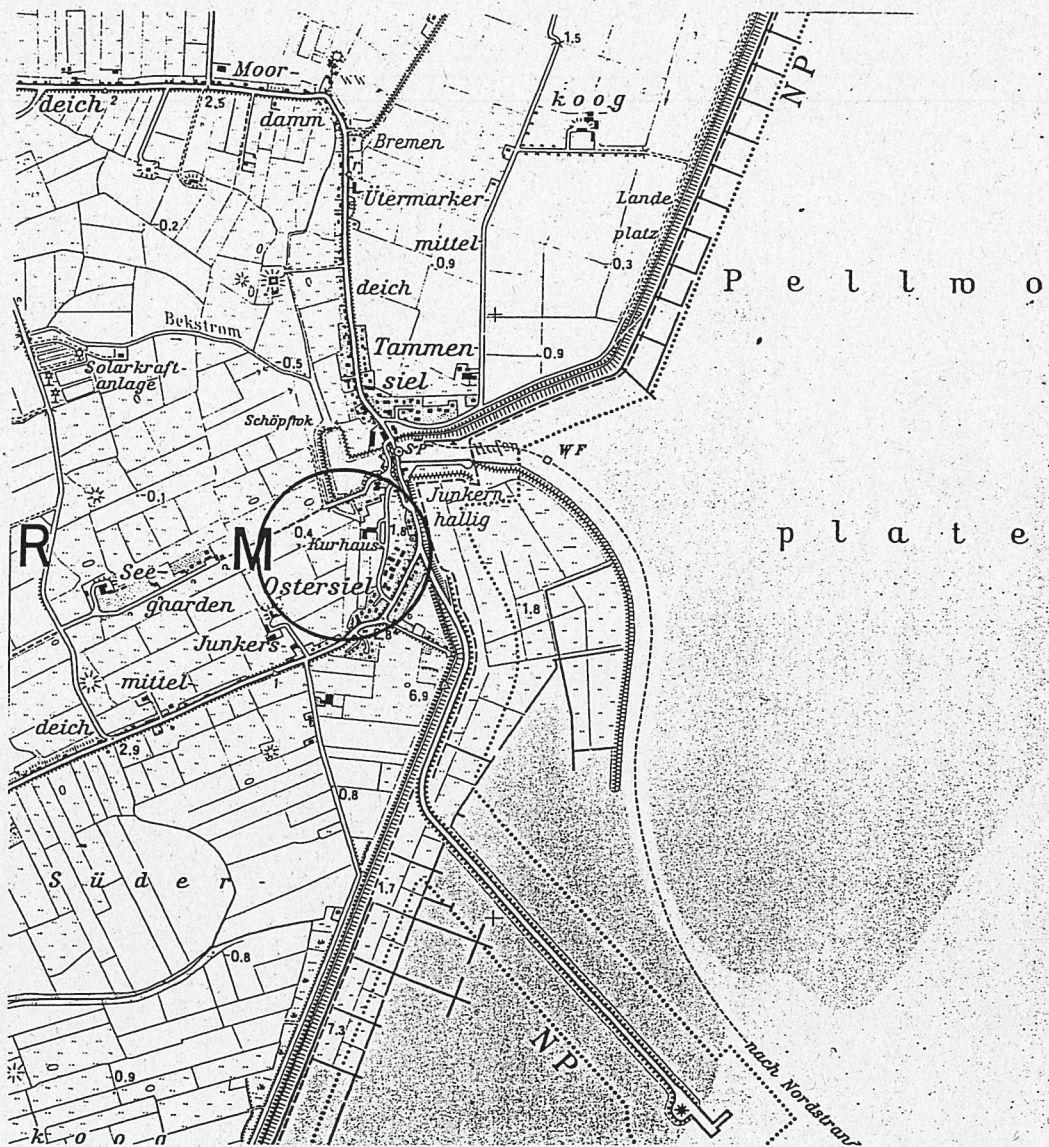


Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde
Pellworm
2. Änderung



KREIS NORDFRIESLAND

Begründung

zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 1

der Gemeinde Pellworm

- Kreis Nordfriesland -

1. Gründe für die Änderung des B-Planes

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Pellworm hat beschlossen, den B-Plan zu ändern mit der Zielsetzung, die ursprünglich geplante Bebauung zu reduzieren. Die vorher festgesetzte fünfgeschossige Bebauung hätte die Silhouette der Insel nachhaltig gestört und entspräche in keiner Weise dem Landschaftsbild dieser Marschinsel. Zudem haben sich die Zielsetzungen, bezogen auf die Touristenbeherbergung, dergestalt verändert, dass der heutige Inselurlauber kleinere, bessere Quartiere den vorher geplanten Massenquartieren vorzieht. Diese Entwicklung entspricht auch den Vorstellungen der Gemeinde über die weitere Entwicklung im Tourismusbereich auf der Insel Pellworm.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird als einfache Bebauung aufgestellt. Auf die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet, da hierfür kein Planungsbedürfnis mehr gesehen wird. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und die Stellung der baulichen Anlagen lässt sich auch so ausreichend bestimmen.

Die Festsetzungen dieses B-Planes decken sich nicht in allen Bereichen mit dem zurzeit gültigen F-Plan. Der F-Plan muss aus verschiedenen Gründen überarbeitet werden. In diesem Verfahren wird auch die erforderliche Anpassung vorgenommen.

Die Bebauung des Plangebietes gliedert sich in sechs Bereiche:

a) Sondergebiet Kur/Hallenbad

Im Bereich des Sondergebietes Kur/Hallenbad sollen in Verbindung mit dem Kurmittelhaus und dem Hallenbad nur Einrichtungen für den Kurbetrieb zugelassen werden. Diese Einrichtungen sind im Teil B präzisiert. Die ständig steigenden Gästezahlen, zum großen Teil auch Kurzurlauber, erfordern ein verbessertes Angebot an Kureinrichtungen und Einrichtungen der Touristenbeherbergung. Die Zentrumsfunktion des Hafengebietes und die Erweiterung des Angebotes im Bereich des vorhandenen Kurmittelhauses soll durch diese Ausweisung unterstützt werden, Einrichtungen und Betriebe, die dem Charakter der Gemeinde nicht entsprechen, werden ausgeschlossen.

Die ursprünglich dreigeschossige Bebauung ist auf zwei Geschosse reduziert worden. Die GRZ wird beibehalten.

b) Östlich des SO-Kur/Hallenbad wird jetzt ein Mischgebiet ausgewiesen. Auch hier ist die ehemals hohe Ausnutzung auf ein Geschoss und eine GRZ von 0,3 reduziert worden.

Der Hafenbereich bildet das Inselzentrum. Die geplante Ausweisung soll durch die möglichen Nutzungen die Zentrumsfunktion dieses Bereiches stärken und die Gewerbebetriebe ergänzen, die bereits in der Nähe vorhanden sind.

- c) Südlich des SO-Kur/Hallenbad sind 9 Grundstücke vorhanden, die mit Einfamilienhäusern bebaut der Deckung des Eigenbedarfes der Gemeinde dienen. Da sich diese Flächen in der Hand der Gemeinde befinden, ist die Vergabe an Einheimische sichergestellt. Die ausgewiesene GRZ von 0,2 i. V. mit den Grundstücksgrößen ermöglicht den Eigentümern eine Vermietung im kleinen Rahmen. Dem Gebietscharakter der anschließenden, vorhandenen Bebauung und den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechend wird dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- d) Ebenfalls als allgemeines Wohngebiet wird das Gebiet im südöstlichen Planbereich ausgewiesen. Die dort vorhandenen zweistöckigen Mehrfamilienhäuser werden überwiegend als Zweitwohnungen genutzt. Die Festsetzungen schreiben den Bestand fest und sichern die bestehende Nutzung. Eine Erweiterung der von einem Bauträger erstellten Gebäude ist nicht geplant und widerspricht den Planungszielen der Gemeinde.
- e) Nördlich des Kurzentrums wird eine bereits bebaute Fläche (bisher WA-Gebiet) als MI-Gebiet überplant. Eine ehemalige Fläche für Gemeinbedarf wird diesem Gebiet zugeschlagen, um die teilweise sehr geringen Grenzabstände zu regeln und die Erstellung von Erschließungs- und Nebenanlagen zu ermöglichen. Die Ausnutzung (GRZ 0,3) gestattet in Anlehnung an den Bestand und die Ausnutzung des Kurzentrums eine etwas dichtere Bebauung. Die Festsetzung als MI-Gebiets wird erforderlich, da bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden sind.
- f) Festsetzungen zur Sicherung der Zweckbestimmung für Gebiete mit Tourismusfunktion im Sondergebiet gewerblicher Touristenbeherbergung

Diese von einer Baugesellschaft errichteten Gebäude dienen nicht als Dauerwohnsitze und sind nicht als abgeschlossene Wohnungen genehmigt. Die ehemals sehr hohe Ausnutzung ist auf eine GRZ von 0,2 und zwei Geschosse reduziert worden. Die Gemeinde will in diesem Bereich auch zur Stärkung der Tourismusfunktion in Hafennähe ausreichend Beherbergungsbetriebe anbieten. Die ruhigen Wohnanlagen in den anderen Inselbereichen werden dadurch merklich entlastet.

Durch die Einführung des Genehmigungsvorbehaltes bei der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz soll die städtebauliche Funktion der Gemeinde als Kur- und Erholungsort und die Zweckbestimmung des Satzungsgebietes für die Touristenbeherbergung erhalten werden.

Die Satzung soll verhindern, dass Beherbergungsbetriebe und Wohngebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und als Zweitwohnungen genutzt werden, die dann der Touristenbeherbergung, d. h. einem wechselnden Personenkreis, zu Ferienzwecken nicht mehr in dem bisherigen Umfang zur Verfügung stehen.

Durch die Bildung von Wohnungseigentum wird die Nutzung als Zweitwohnung vorbereitet. Zweitwohnungen stehen in der Regel aber nicht mehr bzw. in einem geringen Umfang der Touristenbeherbergung zur Verfügung. Durch die Zunahme oder gar durch ein Überhandnehmen von Zweitwohnungen könnte die Tourismusfunktion der Gemeinde Pellworm beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Der Erlass der Satzung gem. § 22 BauGB soll der Erhaltung der Ferienunterkünfte und damit der Zweckbestimmung für die Touristenbeherbergung in ausreichendem Maß dienen, da ihre Nutzung in der Regel weniger intensiv ist.

Die Bildung von Wohnungseigentum für Zweitwohnsitze lässt auch eine Verödung von Straßenzügen befürchten, da diese Wohnungen der Touristenbeherbergung nicht mehr oder im geringeren Maße zur Verfügung stehen und letztendlich nur noch während der Hauptsaisonzeiten bewohnt werden. Während der übrigen Jahreszeit sind diese Wohnungen unbewohnt. Die geringe Zweitwohnungsnutzung führt außerdem zu einer geringeren Inanspruchnahme der gemeindlichen Einrichtungen für den Tourismus und damit zur nachhaltigen Schwächung der gemeindlichen Tourismusstruktur.

Wesentlich ist im Übrigen, dass bei Umwandlung von Beherbergungsbetrieben und Wohngebäuden in Eigentumswohnungen auf Pellworm keine geeigneten Gebiete für die Fremdenbeherbergung vorhanden sind bzw. bereit gestellt werden können. Die natürlichen Gegebenheiten der Insel und das Gebot zur Erhaltung des hervorragenden Landschaftsbildes lassen eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich nicht zu.

Das südlich gelegene allgemeine Wohngebiet hat diese negativen Auswirkungen bereits im Ansatz aufgezeigt, da dort sehr viele Zweitwohnungen vorhanden sind.

2. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Änderung des B-Planes ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.1980. Zweck und Inhalt des Planes entsprechen den §§ 8 und 9 des BauGB. Der Plan wird nach § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

3. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Gemeinde Pellworm ist Eigentümer der meisten in der Planänderung ausgewiesenen Flächen. Grenzregulierende Maßnahmen bzw. Umlegungsverfahren werden voraussichtlich nicht erforderlich sein.

4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße ausreichend erschlossen. Auf der Ostseite dieser Straße ist hinter dem Fußweg ein Grünstreifen mit Bäumen anzulegen. Öffentliche Parkplätze sind für den ruhenden Verkehr im nordöstlichen Planbereich ausgewiesen.

5. Baugrund und Höhenlage des Geländes, Bauhöhen

Für den Baugrund liegt ein Bodengutachten vor. Das Gelände liegt im Durchschnitt bei 0,30 m NN. Seitens des ALR Husum werden aus Gründen des Hochwasserschutzes die Erdgeschossfußbodenhöhen auf + 1,00 m über NN festgesetzt.

Gem. § 5 Bundeswasserstraßengesetz muss sichergestellt sein, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb Anlass zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern.

6. **Versorgungseinrichtungen**

- a) Wasserversorgung erfolgt über den WBV Nord, das Leitungsnetz ist entsprechend zu erweitern.

Für die Löschwasserversorgung sind entsprechend der DIN-Vorschriften Hydranten vorzuhalten.

- b) Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Kanalisation der Gemeinde beseitigt und einer zentralen Kläranlage zugeführt.

Die Ableitung des Regen- und Oberflächenwassers erfolgt über die Vorfluter des Sielverbandes.

- c) Müllbeseitigung

Der anfallende Müll wird gesammelt und zur Zentraldeponie nach Ahrenshöft gebracht.

7. **Grünflächen und Bepflanzungen**

Im Südwesten liegt das Gelände sehr tief. Eine Bebauung ist dort nicht sinnvoll. Die dort ausgewiesene Grünfläche Parkanlage schirmt das WA-Gebiet zur freien Landschaft hin ab und soll in Verbindung mit der Anpflanzungspflicht im Sondergebiet Kur auch eine Freizeit- und Erholungsfunktion haben. Diese Flächen sind daher einheitlich zu gestalten. Ohne besondere Ausweisung könnte dort auch der erforderliche Kinderspielplatz angelegt werden. Es sollten dort nur standortgerechte Gehölze verwandt werden.

Weitere Bepflanzungen sind zur Eingrünung der Park- und Stellplätze und des Mischgebietes zur freien Landschaft im Plan festgesetzt.

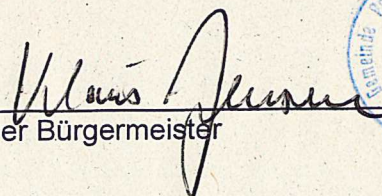
8. **Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 mit überwiegend reduzierenden Festsetzungen gegenüber dem Ursprungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

9. **Erschließungskosten**

Für die im Bereich des B-Planes anfallenden städtebaulichen Maßnahmen werden von der Gemeinde 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 127 BauGB getragen.

Pellworm, den 16.12.2005


Der Bürgermeister

