

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Alkersum

für das Gebiet des Spielplatzes und der angrenzenden öffentlichen Grünflächen östlich des Marschwegs und nördlich des Petalumawegs (Flur 5, Flurstücke 163 und 164)

Begründung

Teil I – Städtebauliche Aspekte

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Alkersum, Kreis Nordfriesland östlich des Marschwegs und nördlich des Petalumawegs und umfasst die Flurstücke 163 und 164 der Flur 5. Es handelt sich hierbei um eine Grünfläche, welche bislang teilweise als Spielplatz genutzt wurde und in den übrigen Bereichen mit Bäumen bestanden ist.

2. Anlass und wesentliche Ziele der Planung

Die Gemeinde Alkersum beabsichtigt zur Deckung des Wohnraumbedarfs der einheimischen Bevölkerung (örtlicher Wohnraumbedarf) insgesamt 4 neue Bauplätze für Eigenheime im Plangebiet auszuweisen.

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur im Umkreis des Plangebiets besteht inzwischen kein ausreichender Bedarf mehr für den Spielplatz, der dessen Unterhaltung rechtfertigt. In fußläufiger Entfernung steht im Bereich des Feuerwehrgerätehauses ein weiterer Spielplatz zur Verfügung, daher beabsichtigt die Gemeinde, den Spielplatz zu schließen und die Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen.

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 hat die Gemeinde Alkersum die folgenden Planungsziele festgelegt:

- Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung,
- Regelung des Ausgleichserfordernisses.

3. Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Der gültige Regionalplan - Planungsraum V - in der Neufassung vom 11.10.2002 stellt für den Bereich des Plangebiets „Ordnungsraum für Tourismus und Erholung“ (Text: Ziffer 4.1 (1)) dar. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Gemeinde Alkersum, der im Regionalplan durch die Darstellung „Baugebietsgrenze innerhalb des Ordnungsraums für Tourismus und Erholung [...]“ (Text: Ziffer 4.1 (3)) gekennzeichnet ist.

Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan der Insel Föhr in der gültigen Fassung vom 18.12.2001, zuletzt geändert am 18.03.2008, wird das Plangebiet in der „Maßnahmen- und Entwicklungskarte“ als „Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Westlich, außerhalb des Plangebiets ist entlang des Marschwegs die Signatur „Nachpflanzung innerhalb der lückigen / spärlichen Baumreihe“ sowie „Fließgewässerrenaturierung“ für den Graben westlich der Marschwegs dargestellt.

4. Örtliche Verhältnisse, Umgebung des Plangebiets

Das Plangebiet stellt sich heute als Grünfläche dar. Auf dem östlichen Teil der Grünfläche befindet sich ein Spielplatz, auf dem westlichen ein ca. 20-30 Jahre alter Baumbestand. Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Im Westen grenzt das Gebiet an den Marschweg, an den übrigen Seiten im wesentlichen an bestehendes Wohngebiet.

Der bislang als „Waldfläche“ gemäß Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein zu beurteilende Bereich im Westen des Plangebiets wurde mit Genehmigung vom 10.12.2009 in ein Baugrundstück umgewandelt, die hierfür erforderliche Ersatzaufforstung wurde auf den Flurstücken 44/1 und 44/2 der Flur 6, Gemarkung Alkersum, vorgenommen.

Westlich des Plangebiets schließen sich auf der gegenüberliegenden Seite des Marschwegs landwirtschaftlich genutzte Flächen an, das Plangebiet selbst liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Gemeinde Alkersum, südwestlich des historischen Ortskerns. Das südlich und östlich angrenzende Wohngebiet Petalumaweg wurde in den 1980er Jahren als Baugebiet erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut.

5. Erschließung des Plangebiets

Verkehr

Das Plangebiet ist an den westlich verlaufenden Marschweg angebunden. An der südwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fußweg zwischen Marschweg und Petalumaweg, im Südosten des Plangebiets ist ein Fußweg als Stichweg zum Petalumaweg vorhanden.

Wasser / Abwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt und im Bereich des westlich verlaufenden Marschwegs und des Petalumawegs verlegt.

Der Anschluss an das Kanalnetz für Abwasser ist über den Marschweg und über den Petalumaweg möglich. Anfallendes Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Energie / Telekommunikation

Die Energieversorgung mit Elektrizität ist für das Plangebiet gesichert und im Bereich des westlich verlaufenden Marschwegs verlegt. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist ebenfalls über den Marschweg möglich.

6. Alternative Standorte

Im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren vorangegangenen Abstimmungen mit dem Kreis Nordfriesland sowie mit dem Innenministerium, Abteilung Landesplanung, wurde als alternativer Standort für die Ausweisung eines Baugebiets die Fläche südlich der Bebauung Volkert-Ady-Weg in Betracht gezogen. Das betreffende Flurstück (Flur 5, Flurstück 366) ist jedoch in absehbarer Zeit nicht zu erwerben und daher als möglicher, kurzfristig realisierbarer Standort entfallen.

Weitere geeignete Flächen für die Ausweisung eines Baugebiets konnten im Gemeindegebiet nicht identifiziert werden.

7. Langfristige Sicherung der Dauerwohnnutzung, Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs

Die Gemeinde Alkersum ist Eigentümerin der Flurstücke 163 und 164 der Flur 5. Im weiteren Verfahren sollen die Grundstücke im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens vergeben werden. Die Vergabe soll dabei an Personen erfolgen, welche noch kein Wohneigentum auf der Insel Föhr haben und deren Lebensmittelpunkt bereits seit mehreren Jahren auf der Insel Föhr liegt.

Durch geeignete Sicherungsinstrumente (Eintragungen von Grunddienstbarkeiten, privatrechtliche Regelungen zwischen der Gemeinde als Verkäufer und dem Erwerber) soll sichergestellt werden, dass eine spätere Weiterveräußerung, soweit rechtlich umsetzbar, ausgeschlossen wird. Darüber hinaus ist aufgrund der Gebietsfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel 8) eine Umnutzung zu Ferienwohnungen oder Beherbergungsbetrieben unzulässig.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen als Art der baulichen Nutzung „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO fest. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind hier Wohngebäude.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 3 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ferienwohnungen sind im reinen Wohngebiet unzulässig, da sie als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ einzuordnen sind.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden

- die maximal zulässigen Grundfläche der Gebäude mit 120 m² je Baufenster (d.h. durch Baugrenzen umfasste Fläche),
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem (1) und
- maximale Gebäudehöhen

festgesetzt. Gemäß § 19 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche von hier 120 m² um 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische bauliche Anlagen überschritten werden.

Ferner wird festgesetzt, dass freistehende Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) unzulässig sind. Abstellräume für Gartengeräte sind hier z.B. in Anlehnung an die Landesbauordnung Schleswig-Holstein als Nebenräume in Garagen zulässig.

Bauweise und überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aufgrund der in der Umgebung vorherrschenden Einzelhausbebauung wird auch im Plangebiet offene Bauweise festgesetzt in Verbindung mit der Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) sind somit unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Wohngebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, außerhalb der Baugrenzen werden lediglich die nach BauNVO § 14 aufgeführten Nebenanlagen zugelassen. Es kann erlaubt werden, dass Gebäudeteile die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß überschreiten dürfen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Da einerseits die Erschließung flächensparend ausgeführt werden soll und somit keine Kapazitäten für nachträgliche Verdichtung bestehen und auch die ortstypische Bebauung von Gebäuden mit 1 bis max. 2 Wohneinheiten geprägt ist, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden begrenzt. Es ist allgemein eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. In Ausnahmefällen – d.h. wenn die Fläche der zweiten Wohnung nicht mehr als maximal 30% der Geschossfläche umfasst – kann eine zweite Wohnung zugelassen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass beispielsweise für generationsübergreifendes Wohnen eine Einliegerwohnung geschaffen werden kann. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Falle einer solchen untergeordneten Einliegerwohnung die Nutzungsintensität nicht derart ansteigt, dass von einer ortsuntypischen Bebauung ausgegangen werden muss; ferner besteht kein Grund zur Annahme, dass hierdurch die gesicherten Erschließung in Frage zu stellen sei.

Zur Berechnung der Geschossflächen wird festgesetzt, dass diese anhand der Außenmaße der Vollgeschosse (hier ein Vollgeschoss) zzgl. der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (hier z.B. Dachgeschoss) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände zu berechnen sind. Durch diese Festsetzung werden die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss berücksichtigt. Andernfalls wäre die berechnete Geschossfläche in Bezug auf die tatsächliche Wohnungsgröße nicht aussagekräftig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Erschließung des Plangebiets erforderlichen Verkehrsflächen werden flächensparend als Sackgasse festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt 3,5 m, der Ausbau der Straße soll im Interesse einer möglichst geringen Versiegelung bedarfsgerecht erfolgen.

Entlang des Marschwegs wird die Verkehrsfläche unter Berücksichtigung des Verlaufs der bestehenden Abwasserleitung am Marschweg festgesetzt, um eine Überbauung der Leitung auszuschließen und auf die Eintragung von Leitungsrechten verzichten zu können.

Im Osten des Plangebiets wird in Verlängerung des bestehenden, gemäß Bebauungsplan Nr. 2 ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzten Fußwegs, eine Verkehrsfläche festgesetzt, um zukünftig eventuell eine Wegeverbindung vom Petalumaweg in die nördlich davon liegenden Grünflächen zu ermöglichen. Ferner wird ist eine Erschließung des östlichen Baugrundstücks über diese Verkehrsfläche möglich, eine ausreichende Breite für die KFZ-Erschließung ist allerdings nicht gegeben.

Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Südwesten des Plangebiets wird der Bereich einer bestehenden Pumpstation für Abwasser als Fläche für Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Gestalterische Vorschriften

Um bei Bauvorhaben im Plangebiet sicherzustellen, dass die ortstypische Bauweise in den Grundzügen aufgegriffen wird, werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, u.a. in Bezug auf zulässige Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Fassadenmaterialien, die Sockel- und Traufhöhe getroffen. Das Entstehen von Neubauten,

welche sich in das Orts- und Landschaftsbild nicht einfügen, soll somit ausgeschlossen werden.

Die Nutzung der Dachflächen zur regenerativen Energiegewinnung soll möglich sein. Der Bebauungsplan schließt daher die Errichtung von solchen Anlagen auf den Dächern nicht aus. Es wird auf die Regelungen in der Landesbauordnung Schleswig-Holstein verwiesen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

10. Umweltbelange und Ausgleichserfordernis

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt, daher gelten die durch die Planänderung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleichserfordernis im Sinne der Eingriffsregelung des BauGB besteht daher nicht.

Der Eingriff in den Waldbestand (Umwandlung von Wald nach §9 Landeswaldgesetz) wird über eine Ersatzaufforstung ausgeglichen und wurde bereits mit Schreiben vom 10.12.2009 durch die Forsbehörde Nord genehmigt.

Gemäß Stellungnahme des Landschaftsplanungsbüros UAG Kiel vom ##.##.#### sind im Plangebiet weder geschützten Biotop (§ 30 BNatSchG bzw. § 25 LNatSchG) noch Artenschutzrechtliche Belange (§ 42 BNatSchG) betroffen.

11. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



12. Flächenbilanz

Reine Wohngebiete	#### m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	#### m ²
Verkehrsflächen	#### m ²

13. Kosten für die Gemeinde

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

